

Voorstel raad

Nummer

C.15

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
16 oktober 2025	23 september 2025

Onderwerp
Bestemmingsplan Leijerdijk 5 te Nieuwe Niedorp

Kern van het voorstel
Aan de Leijerdijk 5 in Nieuwe Niedorp is een bloembollenbedrijf gevestigd. Het huidige bedrijf heeft nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden. Om extra opslagruimte en voldoende veilige manoeuvreerruimte voor vrachtwagens te realiseren wil de ondernemer een nieuwe opslagloods direct aan de overzijde van zijn perceel realiseren. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast. Hierover is eerder positief door uw raad besloten, maar dit besluit is vernietigd door de Raad van State. Het nieuwe bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Hiertegen is een zienswijze ingediend, die leidt tot aanpassing/aanscherping van de toelichting. Daarnaast wordt een ambtshalve wijziging in de regels voorgesteld. In de raadsvergadering van 27 maart 2025 heeft uw raad om een second opinion gevraagd. De aanbevelingen uit deze second opinion zijn overgenomen.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. in te stemmen met de Nota Beantwoording zienswijzen en wijzigingen; 2. het bestemmingsplan 'Uitbreiding bloembollenbedrijf Leijerdijk 5 Nieuwe Niedorp, conform de Nota Beantwoording zienswijzen en wijzigingen, gewijzigd vast te stellen; 3. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPBG2010hz012-va02 en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie; 4. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Wettelijke grondslag

In artikel 3.1 Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad beslist over de vaststelling van een bestemmingsplan. De Wro is op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet op deze procedure nog van toepassing.

De gemeenteraad besluit:

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 oktober 2025.

Griffier

Burgemeester

Aanleiding

Aan de Leijerdijk 5 in Nieuwe Niedorp is een bloembollenbedrijf gevestigd. Het huidige bedrijf heeft nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden. Om extra opslagruimte en voldoende veilige manoeuvreerruimte voor vrachtwagens te realiseren wil de ondernemer een nieuwe opslagloods direct aan de overzijde van zijn perceel realiseren. Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp, omdat het oprichten van gebouwen buiten een bouwvlak niet is toegestaan. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk en gewenst.

Hierover is eerder al positief door uw raad besloten, maar dit besluit is vernietigd door de Raad van State. Het nieuwe bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Hiertegen is een zienswijze ingediend, die leidt tot aanpassing/aanscherping van de toelichting. Daarnaast wordt een ambtshalve wijziging in de regels voorgesteld. In uw vergadering van 27 maart 2025 heeft u om een second opinion gevraagd met betrekking tot de aangepaste toelichting van het bestemmingsplan. De aanbevelingen uit deze second opinion zijn overgenomen en bijgevoegd.

Punten waarop het eerdere plan is vernietigd zijn gerepareerd

Het op 3 september 2020 vastgestelde bestemmingsplan is op 8 december 2021 vernietigd door de Raad van State. De punten waarop het plan is vernietigd, zijn:

a. Landschappelijke inpassing

- b. Onderbouwing nut en noodzaak
- c. Beoordeling nut en noodzaak

Ten aanzien van deze punten is het volgende gedaan:

Ad a landschappelijke inpassing

De Raad van State was van oordeel dat in het beeldkwaliteitsplan onvoldoende is ingegaan op de in de leidraad landschap en cultuurhistorie neergelegde ambitie tot behoud van de openheid. Het beeldkwaliteitsplan is inmiddels geactualiseerd. Er is uitgebreider op de leidraad landschap en cultuurhistorie ingegaan en de daarin opgenomen dat de openheid weliswaar wordt aangetast (strijdig met ambitie - ontwikkeling moet versterken van de beleving van de openheid), maar dat dit mogelijk is op basis dat er verschillende “ensembles en structuren” in binnen dit gebied aanwezig zijn en dat strijdigheid met de Leidraad niet noodzakelijkerwijs, strijd is met het provinciaal beleid. Aan de Leijerdijk is er sprake van een halfopen landschap en wordt er aangegeven dat het nieuwe agrarische perceel zodanig wordt ingepast zodat de omgeving zo min mogelijk wordt aangetast. Hiermee heeft de ARK van de Provincie meerdere malen mee ingestemd (de ARO genoemd in de second opinion beoordeeld alleen grote ontwikkelingen). Hiermee zou dit motiveringsgebrek hersteld moeten zijn.

Ad b en Ad c onderbouwing en beoordeling nut en noodzaak

Bij het vernietigde plan was geen bedrijfsplan opgenomen. Dit vanwege de beleidsruimte in onze omgevingsvisie om bedrijven tot maximaal 2 hectare toe te laten en deze ondernemer zijn inkomen uit het agrarisch bedrijf kan halen. In het voorliggende plan is wel een bedrijfsplan opgenomen. In dit bedrijfsplan en de toelichting is nut en noodzaak van de benodigde uitbreiding gemotiveerd. Dit bedrijfsplan hebben wij voorgelegd aan de Agrarische Beoordeling Commissie (hierna commissie genoemd). De commissie beoordeelt het aangeleverde bedrijfsplan als positief. Dit geldt zowel de opzet als de inhoudelijke kwaliteit ervan. Het kan naar mening van de commissie dienen als adequate argumentatie voor de noodzaak tot 2.200 m² uitbreiding aan bedrijfsruimte.

Daarnaast is aanvullend een marktanalyse van een agrarisch taxateur aangeleverd (bijlage 4 behorende bij het bestemmingsplan), waarin is aangegeven waarom niet een bestaand agrarisch perceel kan worden gebruikt voor de ontwikkeling. Hiermee is dit motiveringsgebrek hersteld.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
--

Behoud van agrarische bedrijvigheid in Hollands Kroon

Motivering per voorgesteld besluit

1, 2 en 3 Gewijzigde vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn is één zienswijze, namens vier personen ingediend. De zienswijze heeft o.a. betrekking op de aantasting van het landschap, de passendheid binnen de Provinciale Omgevingsverordening, de motivering, het ontbreken van nut en noodzaak. De ingediende zienswijze is in de Nota Beantwoording zienswijzen en wijzigingen voorzien van een antwoord. De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting. Naast aanpassing n.a.v. de ingediende zienswijze wordt ook een ambtelijke wijziging in het plan voorgesteld. Deze wijziging ziet op het inpandig laden en lossen.

Second opinion

Op verzoek van uw raad is er een second opinion gevraagd bij Tanger advocaten om meer zekerheid te verkrijgen over de robuustheid van het plan bij een eventueel nieuwe procedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de second opinion zijn een aantal aanbevelingen gedaan welke leiden tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

In de second opinion wordt gesteld dat de toelichting onvoldoende motiveert hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de ambitie van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, met name wat betreft de openheid, ruimtelijke beleving en het landschapstype. Ook zou de noodzaak van de loods onvoldoende zijn onderbouwd en te veel zijn gefocust op ruimtelijke aspecten. Verder wordt aangevoerd dat het om een nieuw bouwperceel gaat, waarvoor gemotiveerd moet worden waarom hergebruik van bestaande agrarische percelen niet mogelijk is. Tot slot wordt, mede op basis van jurisprudentie, aangegeven dat er geen sprake is van een aaneengesloten bouwperceel en dat een verbindingsslijn geen oplossing biedt voor strijdigheid met de provinciale regels.

De aanbevelingen hebben tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan geleid. In de toelichting van het bestemmingsplan is nader gemotiveerd hoe rekening is gehouden met de ambitie van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, de openheid van het landschap en de ruimtelijke beleving. Er is erkend dat de ontwikkeling invloed heeft op de openheid, maar gemotiveerd is waarom hiervan kan worden afgeweken, mede op basis van het karakter van het halfopen landschap en de begrenzing door dorpslinten. Het plan is meerdere keren voorgelegd aan de ARK, waarvan de positieve adviezen zijn bijgevoegd.

Daarnaast is in de toelichting aandacht besteed aan het ensemble waarin de ontwikkeling plaatsvindt, en zijn de economische, maatschappelijke en landschappelijke aspecten meegewogen. De marktanalyse toont aan dat er geen geschikte, beschikbare agrarische percelen in de omgeving zijn. Ook is onderbouwd dat het gaat

om een nieuw agrarisch bouwperceel, en niet om een uitbreiding van een bestaand bouwblok. De verbindingsslijn is daarom uit de verbeelding (plankaart) verwijderd.

Tot slot is in de toelichting expliciet opgenomen dat de Leidraad niet normstellend is, maar dat gemotiveerd is afgeweken, mede op basis van de inhoudelijke beoordeling en de adviezen van de ARK. Daarmee is naar onze mening voldaan aan de aanbevelingen uit de second opinion.

Voor de volledige second opinion, een uitgebreidere beantwoording op de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen verwijzen wij naar de Nota Beantwoording zienswijze en wijzigingen.

4. Geen exploitatieplan nodig

Voor de afwenteling van de (eventuele) kosten is er een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal met het sluiten van een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Tegen het besluit van de gemeenteraad is beroep mogelijk als een belanghebbende een zienswijze heeft ingediend of verschoonbaar niet tijdig een zienswijze heeft ingediend. Beroep is mogelijk voor belanghebbenden als bij de vaststelling wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden aangebracht. Echter het arrest van Aarhus heeft daar op 14 januari 2021 verandering in gebracht. Bij ontwikkelingen met milieuaspecten (zoals bij bestemmingsplannen altijd het geval is) kan men ook na vaststelling nog beroep indienen.

Alternatieven (incl. argumenten)

N.v.t.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	

Toelichting: met de initiatiefnemer is een planschade overeenkomst gesloten.

Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op omgevingswet.overheid.nl (en ruimtelijkeplannen.nl). Verder worden de initiatiefnemer en indieners van de zienswijze geïnformeerd over het besluit.

Participatie

De initiatiefnemer heeft schriftelijk geparticipeerd. Een verslag is bij het bestemmingsplan gevoegd. Omdat het plan een uitgebreide voorgeschiedenis heeft, de standpunten van de diverse belanghebbenden bekend zijn, niet de verwachting is dat partijen elkaar zullen vinden.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan toelichting Leijerdijk 5
2. Bestemmingsplan regels Leijerdijk
3. Bestemmingsplan verbeelding Leijerdijk 5
4. Second opinion Tanger advocaten 12052025

Bijlagen bij bestemmingsplan (toelichting)

1. Bedrijfsplan stonetulips
2. Advies agrarische beoordelingscommissie
3. Aanvulling Advies Agrarische beoordelingscommissie
4. Marktanalyse Agrarische Taxateur
5. Beeldkwaliteitsplan
6. Verkeersadvies
7. Advies adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit
8. Verkennend onderzoek natuur
9. Actualisatie verkennend onderzoek natuur
10. Aeriusberekening
11. Verkennend bodemonderzoek
12. Omgevingsvergunning HHNK
13. Participatieverslag
14. Nota Beantwoording zienswijzen en wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief alle bijlagen, kunt u raadplegen via de volgende link:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/oep/?planidn=NL.IMRO.1911.BPBG2010hz012-on02>