

# Besluit college

Portefeuillehouder  
M. Versteeg  
Uiterste datum  
Nee

Van  
Simon van Dam  
Programma  
Leefbaarheid

|                       |                  |            |          |
|-----------------------|------------------|------------|----------|
| Datum B&W-vergadering | 19 december 2023 |            |          |
| Volgnummer            | 7                | B&W-agenda | Openbaar |

## Onderwerp

Bestemmingsplan Ooievaarsweg 23 Nieuwe Niedorp

## Kern van het voorstel

Op het perceel Ooievaarsweg 23 in Nieuwe Niedorp is een voormalige bedrijfswoning aanwezig en verouderde bedrijfsgebouwen. De woning wordt door particuliere eigenaren bewoond en zij willen het perceel omzetten naar een woonbestemming en daarbij twee nieuwe woningen realiseren. Hiervoor kan een ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

## Adviesbesluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Ooievaarsweg 23 Nieuwe Niedorp en deze langs elektronische weg ter inzage te leggen in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPBG2010hz024-on01 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;
2. als geen zienswijzen op het plan worden ingebracht en geen ambtelijke wijzigingen noodzakelijk blijken, het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de raad;
3. in te stemmen met het ontwerp hogere waardebesluit Wet Geluidhinder;
4. als er geen zienswijzen op het ontwerp hogere waardebesluit worden ingebracht en geen ambtelijke wijzigingen noodzakelijk blijken, het ontwerp hogere waardebesluit vast te stellen op de dag na afloop van de zienswijzetermijn;
5. in te stemmen met het standpunt uit de toelichting van het bestemmingsplan over de MER-beoordeling en te besluiten voor deze ontwikkeling geen milieueffectrapportage (MER) op te stellen;
6. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te laten stellen door de gemeenteraad omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is afgesloten.

#### Genomen besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:  
Conform besloten

#### Aanleiding

Voor de locatie Ooievaarsweg 23 in Nieuwe Niedorp is het verzoek binnengekomen om de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming waarbij bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de huidige 'plattelandswoning' wordt omgezet naar een reguliere woning en daarbij twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Hiervoor kan een ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

#### Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en toevoegen van twee woningen

#### Motivering per voorgesteld besluit

##### **Ad 1.1 Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie Hollands Kroon**

Het bestemmingsplan is 15 december 2022 ingediend.

Door het wijzigen van de bestemming wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. De bedrijfsbebouwing valt weg, hiervoor in de plaats worden twee nieuwe woningen gerealiseerd en daarnaast wordt de huidige 'plattelandswoning' omgezet in een particuliere woning.

##### **Ad 1.2 Ontwikkeling is in strijd met geldende bestemmingsplan**

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de wijziging van het agrarische bedrijfsperceel naar woonperceel mogelijk te maken, is een bestemmingsplanprocedure als bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

##### **Ad 1.3 Ontwikkeling is ruimtelijk en milieukundig haalbaar**

Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Uit het ontwerpbestemmingsplan lijken er geen milieu-hygiënische beperkingen te bestaan maar dit dient nog wel nader onderbouwd te worden. Zo is akoestisch onderzoek nodig naar de gevolgen van het plan ten aanzien van het nabij gelegen kinderdagverblijf en dienen overige omliggende bedrijven ook in het onderzoek te worden betrokken. Dit onderzoek dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden door de initiatiefnemer en te worden getoetst door de Omgevingsdienst. Daarnaast is ecologisch onderzoek en stikstofonderzoek noodzakelijk (zie punt 1.4)

**Ad 1.4 Ecologisch onderzoek en stikstofonderzoek is nodig voor vaststelling van het bestemmingsplan**

Mogelijk zijn in het gebied beschermde diersoorten aanwezig. Hiervoor is ecologisch onderzoek noodzakelijk en dit is nog niet uitgevoerd. Om de bestemmingsplanprocedure onder het huidige wettelijke regime te starten, is ervoor gekozen om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen zodat in een latere fase ecologisch onderzoek kan worden verricht en het resultaat in het plan opgenomen kan worden. Daarnaast dient stikstofonderzoek plaats te vinden. Deze onderzoeken dienen voor de vaststelling van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden door de initiatiefnemer en te worden getoetst door de Omgevingsdienst.

**Ad 2 Het plan hoeft niet opnieuw naar uw college als er geen zienswijzen worden ingediend**

Nadat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage heeft gelegen moet het nog worden vastgesteld. Als er geen zienswijzen worden ingediend en geen ambtshalve wijzigingen nodig zijn, wordt exact hetzelfde plan aan uw college voorgelegd. Het is efficiënt om het bestemmingsplan dan direct aan de raad aan te bieden. Als er wel zienswijzen worden ingediend of ambtshalve wijzigingen gewenst zijn wordt het besluit om de raad te vragen het bestemmingsplan vast te stellen aan uw college voorgelegd.

**Ad 3. Plan past binnen de grenswaarden van de Wet geluidhinder**

Volgens de Wet geluidhinder mag de geluidsbelasting op de gevels van de geplande woningen niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat geluidhinder van de Ooievaarsweg geen belemmering vormt voor het plan en dat het plan past binnen deze voorwaarden. Omdat in het kader van de Wet geluidhinder ontheffing nodig is dient een 'hogere waarde procedure' te worden gevolgd. Hiervoor moet een ontwerp besluit ter visie worden gelegd (Bijlage 4) zodat belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen waarna een definitief besluit volgt.

**Ad 4. Het hogere waardebesluit hoeft niet opnieuw naar uw college als er geen zienswijzen worden ingediend**

Nadat het hogere waardebesluit in ontwerp ter inzage heeft gelegen moet het nog worden vastgesteld. Als er binnen de termijn geen zienswijzen worden ingediend en geen ambtshalve wijzigingen nodig zijn, wordt het hogere waardebesluit vastgesteld op de dag na afloop van de zienswijzetermijn.

**Ad 5. Een MER-procedure is mogelijk niet noodzakelijk**

De ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt is de realisatie van twee nieuwe woningen en het omzetten van een plattelandswoningen naar een particuliere woning. Deze ontwikkeling is genoemd in Bijlage II van Richtlijn 2011/92/EU (mer-richtlijn). Daarom moet worden bepaald of een

milieueffectbeoordeling moet worden doorlopen. Voor het project is nog geen mer-beoordelingsnotitie opgesteld. De verwachting is dat een MER-procedure niet noodzakelijk is. Dit aspect dient wel nader te worden onderbouwd en dit dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden door de initiatiefnemer en te worden getoetst door de Omgevingsdienst.

#### **Ad 6. Voor het plan is een anterieure overeenkomst afgesloten**

Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor alle onroerende zaken binnen een plangebied. De planvoorschriften hebben ook effect op de verkoopwaarde van een onroerende zaak. Door een 'nieuwe' planologische maatregel kunnen de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een onroerende zaak in negatieve zin worden beïnvloed. Ook planologische ontwikkelingen in de nabijheid van een onroerende zaak kunnen de waarde daarvan beïnvloeden. In die gevallen kan sprake zijn van planschade. Het kostenverhaal is met het sluiten van een anterieure overeenkomst verzekerd. Het kostenverhaal is met het sluiten van een anterieure overeenkomst verzekerd. De overeenkomst is aan de initiatiefnemer toegestuurd en is ondertekend.

#### **Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)**

##### **De provincie kan een zienswijze indienen**

In het principeverzoek is aan de initiatiefnemer meegegeven dat we ruimte zien voor meer woningen dan zij in eerste instantie zelf wilden realiseren. Wij hebben aangegeven het gebied als 'kleine kern' aan te merken waarmee het plan binnen de kaders van art 6:10 van de Provinciale Omgevingsverordening zou vallen. Aan de initiatiefnemer is meegegeven dat dit aspect voldoende onderbouwd moet worden waarna op 29 november j.l. de onderbouwing is aangepast. De vraag is of dit aspect voldoende is onderbouwd in het ontwerp bestemmingsplan.

Het risico is dat de provincie dit gebied in plaats van 'kleine kern' kwalificeert als 'buitengebied' en geen toestemming geeft voor de gevraagde woningbouw vanwege strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

De insteek is om het plan onder het huidige wettelijke regime ter inzage te leggen met het risico dat de provincie een zienswijze indient. Dit zal dan meegenomen worden bij de besluitvorming tot vaststelling van het bestemmingsplan.

#### **Alternatieven (incl. argumenten)**

Het plan niet ter inzage leggen in verband met te veel onzekerheden en risico's. Dit zou onredelijk bezwarend zijn voor de initiatiefnemer omdat de procedure dan niet meer onder het huidige wettelijke regime gevoerd kan worden.

| Financiële gevolgen                               |                                      |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Kosten/opbrengsten                                | Geen kosten en geen opbrengsten.     |
| Dekking binnen begroting                          | Programma: n.v.t.<br>Cluster: n.v.t. |
| Geen dekking binnen begroting                     | Dekkingsvoorstel:                    |
| Fiscale gevolgen                                  | n.v.t.                               |
| Toelichting:                                      |                                      |
| De ambtelijke kosten worden gedekt door de leges. |                                      |

| Communicatie                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het besluit van het college wordt bekend gemaakt in het digitale gemeentebblad en het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Verder wordt de initiatiefnemer geïnformeerd over het besluit, de risico's en de zaken die nog onderzocht moeten worden. |

| Bijlagen                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. verbeelding bestemmingsplan</li> <li>2. toelichting bestemmingsplan</li> <li>3. regels bestemmingsplan</li> <li>4. ontwerp besluit hogere waarde</li> </ol> |