

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/23/075098/344082

Datum collegebesluit: Dinsdag 25 april 2023

Datum commissievergadering: Maandag 22 mei 2023

Datum raadsvergadering: Dinsdag 6 juni 2023

Soort Voorstel: Adviesnota

Onderwerp: Start bestemmingsplanprocedure Oostdorperweg 199B

Portefeuillehouder: Wethouder Koetsier

Programma: 4. Fysieke Leefomgeving

Kernboodschap: Dit besluit is de tenuitvoerlegging van het door het college verzonden principebesluit d.d. 11 oktober 2022 met betrekking tot deze ontwikkeling. Het betreft het wijzigen van de bestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Oostdorperweg 199B naar een plattelandswoning.

Bijlagen: Ja
1. Startdocument inclusief bijlagen.

Stukken ter inzage: Nee

Beslispunten: 1. Het startdocument bestemmingsplan Oostdorperweg 199B vast te stellen met dien verstande dat de procedure aanvangt met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Relatie met:

- Agendapunt:
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Start bestemmingsplanprocedure Oostdorperweg 199B.

Inleiding

Het college heeft een principebesluit genomen om mee te werken, onder voorwaarden, aan het wijzigen van de bestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Oostdorperweg 199B naar een plattelandswoning.

De woning gelegen aan de Oostdorperweg 199b was voorheen onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering en deed dienst als bedrijfswoning. Tien jaar geleden is, door persoonlijke omstandigheden, de bedrijfswoning van de agrarische activiteiten losgekoppeld en is sindsdien in gebruik als burgerwoning. Om de woning als "woning" te kunnen laten taxeren, wordt de bestemming bedrijfswoning gewijzigd in plattelandswoning.

Op basis van het principebesluit van 11 oktober 2022 heeft de initiatiefnemer een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Dit document is getoetst door de gemeente, overleg heeft plaatsgevonden met de Omgevingsdienst Haaglanden. Het startdocument is opgesteld om samen met de Nota van Uitgangspunten de kaders te vormen voor het op te stellen bestemmingsplan.

Beoogd effect

Met het wijzigen van de bestemming wordt de bestemming van de woning gelijkgetrokken met het gebruik van de woning; het legaliseren van het bestaand strijdig gebruik.

Argumenten

1.1. De raad is bevoegd gezag en beslist met de vaststelling van dit startdocument over de te volgen procedure;

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht ligt het primaat van de bestemmingsplanprocedure bij de gemeenteraad.

1.2. Er is sprake van een geringe ontwikkeling die past binnen het beleid;

Op basis van de Verordening inwonerparticipatie 2021 artikel 3.2 is inspraak niet noodzakelijk, omdat er geen sprake is van een beleidsvoornemen dan wel een wijziging van beleid.

1.3. Een startdocument geeft inzicht in de omvang van de ontwikkeling, de benodigde onderzoeken en de te volgen procedure;

In dit geval is de omvang van de ontwikkeling zeer gering, omdat de beleving van de situatie in de omgeving niet wordt veranderd, er vinden geen fysieke aanpassingen plaats. Wel moet worden gezorgd voor een blijvend goed woon- en leefklimaat voor (toekomstige) bewoners.

Het startdocument is voornamelijk gericht op het proces en hoe het bestemmingsplan er uit zal moeten zien. In de bijlage van het startdocument wordt ingegaan op de benodigde onderzoeken en de uitgangspunten (Nota van Uitgangspunten).

Met de bestemmingswijziging wordt niet afgeweken van het gemeentelijk beleid en daarom kan direct worden gestart met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.4. Uit de Nota van Uitgangspunten en het startdocument blijkt dat het plan voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn in het principebesluit.

Aangetoond wordt dat:

1. met het planologisch meewerken aan de aanvraag, de omliggende bedrijvigheid niet wordt beperkt of geschaad in de uitoefening van de bedrijfsvoering;
Betrokken partijen hebben aangegeven geen bezwaren te hebben, met de driftwerende voorziening en instandhouding hiervan, wordt gezorgd dat de bedrijfsvoering niet wordt beperkt of geschaad (drift: het verwaaien van spuitvloeistof).
2. in de toekomst een nieuwe bedrijfswoning ten behoeve van het agrarisch bedrijf is uitgesloten;
Binnen de bestemming worden geen mogelijkheden geboden een nieuwe bedrijfswoning ten behoeve van het agrarisch bedrijf op te richten. Bovendien zijn de overige gronden in het plangebied niet voorzien van een bouwvlak, waardoor de bouw van hoofdgebouwen hier uitgesloten is.
3. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor (toekomstige) bewoners en dat mogelijke maatregelen tegen drift zorgvuldig worden ingepast in de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
In de regels en op de verbeelding wordt het realiseren en in stand houden van de driftwerende voorzieningen geregeld.
Het perceel is in de huidige situatie al afgeschermd middels een beukenhaag, waarmee grotendeels voldaan wordt aan de vereiste bestemming, en doet daarom geen afbreuk aan de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. De driftwerende voorziening en de instandhouding hiervan borgt een goed woon- en leefklimaat.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Uitvoering: Financiën

Er wordt geen exploitatieplan opgesteld aangezien het hier niet gaat om een aangewezen bouwplan. Kostenverhaal zal plaatsvinden via de Legesverordening.

Uitvoering: Juridisch kader

Het juridisch kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening, Verordening

inwonerparticipatie 2021 en de door de gemeenteraad vastgestelde procesbeschrijving bestemmingsplan 2013.

Uitvoering: Communicatie en Inwonersparticipatie

Omwonenden en omliggende bedrijven hebben reeds schriftelijk bevestigd geen bezwaren te hebben tegen het initiatief. Het bestemmingsplan wordt opgesteld in goed overleg met de pachter van de gronden rondom de woning.

Risico's

Het risico op planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer. Een planschadeovereenkomst wordt opgesteld. Deze moet zijn gesloten voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester