Voorstel raad

Nummer
C.5
Portefeuillehouder
M. Versteeg

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
23 maart 2023	7 februari 2023

Onderwerp
Bestemmingsplan Kolhornerweg 3 Middenmeer

Kern van het voorstel
Initiatiefnemer wil de bedrijfsbestemming van Kolhornerweg 3 in Middenmeer wijzigen in een maatschappelijke bestemming. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is hiervoor geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor een bestemmingsplan moet worden opgesteld om de wijziging mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 april 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. het bestemmingsplan Kolhornerweg 3 Middenmeer ongewijzigd vast te stellen; 2. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPLG2009hz026-va01 en dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie; 3. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Wettelijke grondslag
Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

De gemeenteraad besluit:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 maart 2023. Griffier Voorzitter

Aanleiding
Voor de locatie Kolhornerweg 3 in Middemeer is in 2022 het verzoek binnengekomen om een perceel met een bedrijfsbestemming om te zetten in een maatschappelijke bestemming. De beoogde ontwikkeling is een zorgboerderij met 18 zorgappartementen. Deze worden inpandig in het al aanwezige pand gerealiseerd. In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is hiervoor geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor er een ontwerpbestemmingsplan moet worden opgesteld. Dit plan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
1. Nieuwe functie toedelen aan een bestemming die niet meer voor bedrijfsdoeleinden (lees: Dierenpension) wordt gebruikt; 2. Ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en voor de directe omgeving verbeteren; 3. Tegemoet te komen aan een gevarieerd zorgaanbod zoals opgenomen in onze omgevingsvisie.

Motivering per voorgesteld besluit

Ad 1.1 Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie Hollands Kroon

In onze omgevingsvisie is als kader opgenomen dat wij een goed voorzieningenniveau willen hebben in Hollands Kroon. Daar vallen ook welzijnszorgvoorzieningen onder. Het is wenselijk dat niet alle welzijnsvoorzieningen in de hoofdkernen worden gevestigd, zodat hulpbehoevenden ook op korte afstand van hun oude leefomgeving en dierbaren kunnen zijn.

Ad 1.2 Ontwikkeling is in strijd met geldende bestemmingsplan

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, omdat de bestemming voor bedrijven is en niet voor maatschappelijke doeleinden. Omdat er geen binnenplanse afwijkings- en of wijzigingsmogelijkheden zijn opgenomen in het bestemmingsplan, moet het bestemmingsplan gewijzigd worden om het initiatief mogelijk te maken.

Ad 1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De wijziging is planologisch goed inpasbaar, omdat er een minder belastende functie voor de omgeving wordt gevonden. De reden hiervoor is dat een dierenpension meer geluid belastend is voor de omgeving dan een zorgboerderij. Verder streeft de gemeente Hollands Kroon een goed voorzieningenniveau per dorpskern na, ook op het gebied van zorg. Deze functie draagt hieraan bij en daardoor past deze ontwikkeling binnen de Omgevingsvisie.

Ook sluit dit initiatief aan bij de Woonvisie van Hollands Kroon omdat dit een kleinschalige woonvorm is voor ouderen die intensievere zorg nodig hebben. Deze kleinschalige zorginstelling voorziet in deze behoefte.

Daarnaast blijkt uit het ontwerpwijzigingsplan dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan. Verder is het plan besproken met de eigenaren van de direct aangrenzende percelen en die hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de functiewijziging.

Ad 3 Geen exploitatieplan vaststellen. Planschadeovereenkomst getekend.

Het kostenverhaal is met het sluiten van een planschadeovereenkomst verzekerd. Omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd, hoeft er geen exploitatieplan vast te worden gesteld.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)
Tegen het besluit van de gemeenteraad kan men een beroepschrift indienen.

Alternatieven (incl. argumenten)

n.v.t.

Financiële gevolgen	
Opbrengsten	Geen kosten en legesopbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: n.v.t. Cluster: n.v.t.
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: n.v.t.
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.

Communicatie
Het plan is besproken met de eigenaren van de direct aangrenzende percelen en die hebben schriftelijk aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de functiewijziging. Hiermee heeft initiatiefnemer de direct belanghebbenden meegenomen in de planvorming. Na de vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw gedurende 6 weken ter inzage gelegd. De ter inzagelegging wordt gecommuniceerd met initiatiefnemer en wordt bekend gemaakt in ons digitale gemeenteblad, de Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen
1. ontwerpbestemmingsplan Kolhornerweg 3 Middenmeer, toelichting 2. ontwerpbestemmingsplan Kolhornerweg 3 Middenmeer, regels 3. ontwerpbestemmingsplan Kolhornerweg 3 Middenmeer, verbeelding.