Voorstel raad

Nummer

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Portefeuillehouder
T.J.M. Groot en Th.J. Meskers

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
27 januari 2022	14 december 2021

Onderwerp
Bestemmingsplan Nieuwesluizerweg 42 Slootdorp

Kern van het voorstel
In de raadsvergadering van 23 april 2020 heeft de raad onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek voor de ontwikkeling van een logiesaccommodatie voor 160 arbeidsmigranten op het perceel Nieuwesluizerweg 42 in Slootdorp. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 40 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben op enkele punten geleid tot wijzigingen in zowel de toelichting als de planregels. Het plan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. in te stemmen met de Nota van Zienswijzen; 2. het bestemmingsplan Nieuwesluizerweg 42 Slootdorp, volgens de Nota zienswijzen, gewijzigd vast te stellen; 3. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPLG2009hz011-va01 en 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 3.8 lid 1 sub e Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad beslist over de vaststelling van een bestemmingsplan.

Voorstel raad

De gemeenteraad besluit:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 januari 2022. Griffier Voorzitter

Aanleiding
In 2015 is er een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling van een grootschalige logiesaccommodatie voor arbeidsmigranten op het perceel Nieuwesluizerweg 42 in Slootdorp. Op dit terrein staat het Rijksmonument 'voormalig Joods Werkdorp'. In de collegevergadering van 8 september 2015 is besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling van een grootschalige logiesaccommodatie voor 280 tijdelijke medewerkers. Naast de strijdigheid van de ontwikkeling met het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling in strijd met de Provinciale omgevingsverordening (Pov) (tijdens de voorbereiding Provinciale ruimtelijke verordening (Prv). Daarover is de afgelopen jaren overleg gevoerd met de provincie Noord-Holland. In dit kader is de ontwikkeling beoordeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO), is nut en noodzaak aangetoond en is de ontwikkeling regionaal afgestemd. In de collegevergadering van 2 september 2019 heeft het college al besloten in te stemmen met het destijds voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Op 8 oktober 2019 heeft de raad besloten de Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers vast te stellen. De ontwikkeling past niet in deze beleidsregels maar kan wel als principeverzoek aan de raad worden voorgelegd in het kader van artikel 6 van deze beleidsregels. In dit kader heeft er een beeldvormende vergadering plaatsgevonden. Naar aanleiding van de uitkomsten van deze vergadering heeft de initiatiefnemer zijn plannen aangepast. Belangrijke aanpassing was het terugbrengen van het aantal van 280 logiesplaatsen naar 160 logiesplaatsen. Het gewijzigde plan heeft het

Voorstel raad

college in het kader van een artikel 6 principeverzoek voorgelegd aan de raad.
In de raadsvergadering van 23 april 2020 heeft de raad ingestemd met het principeverzoek onder de voorwaarde dat minimaal 70% van het monumentale hoofdgebouw wordt ingericht als herinneringscentrum. En dat het onderhoud en de instandhouding van het Rijksmonument zijn geborgd.
Voor de ontwikkeling is nu het ontwerp bestemmingsplan 'Voormalig Joods werkdorp Nieuwesluis in Slootdorp 'opgesteld met als doel de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar te maken en de aan het plan gestelde voorwaarden vast te leggen. De ontwikkelaar heeft verzocht de coördinatieregeling van toepassing te verklaren.
In de raadsvergadering van 23 april 2020 heeft de raad onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek voor de ontwikkeling van een logiesaccommodatie voor 160 arbeidsmigranten op het perceel Nieuwesluizerweg 42 in Slootdorp. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben in het kader van de coördinatieprocedure gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 40 zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden zowel tot wijzigingen in de toelichting als planregels van het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
• Op dit moment zijn er onvoldoende vergunde logiesaccommodaties voor arbeidsmigranten. Deze ontwikkeling helpt daarbij. En we werken zo aan het doel uit het coalitieakkoord 20218-2022 om voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren, om zo de economische positie in de gemeente en regio op peil te houden. • Door herbestemming van dit pand borgen we het onderhoud en de instandhouding van het Rijksmonument voormalig Joods werkdorp en het ontwikkelen van een herinneringscentrum en museumfunctie in het monumentale hoofdgebouw.

Motivering per voorgesteld besluit
Adviesbesluit 1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn 40 zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan over diverse onderwerpen en zijn in de Nota van zienswijzen voorzien van een antwoord (bijlage 1). De zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen en voorgestelde ambtelijke wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 4, de Nota van wijzigingen (bijlage 1). Het gaat om wijzigingen van de toelichting en de planregels. De wijzigingen op de toelichting zijn voornamelijk gericht op het verduidelijken van de tekst naar aanleiding

Voorstel raad

van de zienswijzen en het actualiseren van de toelichting naar aanleiding van recente onderzoeken. De wijzigingen op de planregels hebben voornamelijk betrekking op een juiste juridische verwijzing naar de plankaart, een herschikking in de indeling van de planregels en aanvulling op de voorwaardelijke verplichting naar aanleiding van een zienswijze. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Adviesbesluit 2a

In de raadsvergadering van 23 april 2020 heeft de raad ingestemd met de ontwikkeling van een logiesaccommodatie voor 160 arbeidsmigranten onder de voorwaarde dat;

a. minimaal 70% van het monumentale hoofdgebouw ter beschikking wordt gesteld voor een herinneringscentrum en museum;
b. onderhoud en instandhouding van het Rijksmonument en de ontwikkeling van een herinneringscentrum en museum wordt geborgd met een notariële akte;
c. inspraak en overleg plaatsvindt met omwonenden over de planontwikkeling;
d. geen logies in het monumentale hoofdgebouw wordt toegestaan;
e. geen commerciële horeca wordt toegestaan;
f. er een boeteclausule in een beheerovereenkomst wordt opgesteld.

a. Minimaal 70% van het monumentale hoofdgebouw ter beschikking wordt gesteld voor een herinneringscentrum en museum

Het beschikbaar stellen van 70% van de bruto-vloeroppervlakte van het monumentale hoofdgebouw voor het herinneringscentrum en museum en het daadwerkelijk ontwikkelen van het herinneringscentrum en museum is geborgd. In de planregels is voorwaardelijke verplichting op dit punt opgenomen. Daarnaast is dit vastgelegd in een notariële akte.

b. Onderhoud en instandhouding van het Rijksmonument en de ontwikkeling van een herinneringscentrum en museum wordt geborgd met een notariële akte

Door de status van Rijksmonument wordt het monument beschermd door de Erfgoedwet. Om onderhoud en instandhouding van het Rijksmonument extra te borgen is op dit punt een notariële akte opgesteld. In de notariële akte is vastgelegd dat het Rijksmonument voormalig Joods werkdorp onlosmakelijk is verbonden met de logiesvoorzieningen. Door deze koppeling is instandhouding voor de toekomst optimaal geborgd waarmee dit unieke erfgoed blijft bestaan. De ontwikkeling van een herinneringscentrum, museum in het monumentale hoofdgebouw en de daarmee samenhangende openstelling van het monument geeft ook een kwaliteitsimpuls aan de locatie.

Voorstel raad

Deze akte komt ook tegenmoet aan de wens van Gedeputeerde Staten om onderhoud en instandhouding op in een akte te borgen.

c. Inspraak en overleg plaatsvindt met omwonenden over de planontwikkeling

Op 23 september 2019 was er een informatiebijeenkomst voor alle geïnteresseerden in het voormalig Joods werkdorp. Door middel van een brief aan de omwonenden en een aankondiging in de Noordhollands Dagblad zijn belangstellenden hiervoor uitgenodigd. Op 16 december 2020 was het de bedoeling om opnieuw een informatiebijeenkomst te organiseren om het uitgewerkte plan te presenteren. Door de coronamaatregelen kon deze bijeenkomst niet fysiek plaatsvinden. Daarom is ervoor gekozen om op 16 december 2020 de stukken via de mail te verzenden aan alle 128 geïnteresseerden die hun e-mailadres hebben achtergelaten bij de initiatiefnemer. Op 7 oktober 2021 heeft er een overleg met de direct omwonenden, gemeente en ontwikkelaar plaatsgevonden om het ontwerpplan te bespreken en vragen te beantwoorden.

Ook op andere momenten is er contact geweest tussen de omwonenden en geïnteresseerden en de gemeente of de initiatiefnemer. Deze overleggen hebben op enkele punten geleid tot afspraken om het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen.

d. Geen logies in het monumentale hoofdgebouw wordt toegestaan

Het gebruik van het monumentale hoofdgebouw voor logies is in strijd met het bestemmingsplan door dit op te nemen als strijdig gebruik in de planregels van het bestemmingsplan.

e. Commerciële horeca wordt niet toegestaan

Horeca op basis van de planregels is alleen mogelijk als ondergeschikte functie voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Commerciële horeca is dus in strijd met het bestemmingsplan.

f. Er een boeteclausule in een beheerovereenkomst wordt opgesteld.

De uiteindelijke exploitatie en het beheer van de locatie wordt geregeld via een exploitatievergunning. Als het bestemmingsplan in werking is getreden en de omgevingsvergunning is verleend, kan de exploitant een exploitatievergunning aanvragen voor het in gebruik nemen van de logiesaccommodatie. Onderdeel van de exploitatievergunning is een door de exploitant op te stellen beheerplan dat moet worden goedgekeurd voordat de exploitatievergunning wordt verleend. Met de direct omwonenden is afgesproken dat zij worden

Voorstel raad

betrokken bij de totstandkoming van het beheerplan. Als de voorwaarden van de exploitatievergunning niet worden nageleefd, kan intrekking van deze vergunning het gevolg zijn.

Adviesbesluit 2b

De ontwikkeling past binnen de gestelde kaders.
In het advies op het raadsbesluit van 23 april 2020 zijn de kaders waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt uiteengezet. Ook uit de meest recente onderzoeken blijkt dat er onvoldoende vergunde logiesaccommodaties voor arbeidsmigranten zijn en sluit de ontwikkeling aan bij de doelstellingen uit het coalitieakkoord 20218-2022. In het kader de 'Locatieanalyse naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers' is de locatie beoordeeld en wordt als behoorlijk kansrijk gezien. Er worden kansen gezien voor behoud van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing.
Een van de aandachtspunten is de bereikbaarheid van de locatie ten opzichte van de werklocaties.
De locatie ligt daarentegen wel heel centraal in de gemeente. De gemiddelde reisafstand naar werklocaties in de gemeente Hollands Kroon is 10 kilometer.

Adviesbesluit 2c

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe planologische kaders. De planlocatie aan de Nieuwesluizerweg 42 in Slootdorp valt in de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied, eerste partiële herziening' (vm. gemeente Wieringermeer) en heeft de bestemming 'Agrarisch' en 'Gemengd'. Tevens is de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – radar' van toepassing. Binnen de bestemming 'Gemengd' volgt het bouwvlak de contouren van het rijksmonument. Het plan beoogt het 'terugbouwen' van de logiesgebouwen die straalsgewijs op het achterterrein lagen. Het realiseren van logiesgebouwen op het terrein, buiten het bouwvlak, is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Voor een goede landschappelijke inpassing wordt een strook agrarische grond toegevoegd aan het perceel voor parkeren en opgaand groen. Het realiseren van een parkeerterrein op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is niet toegestaan omdat er geen relatie is met een agrarische functie. Het bestemmingsplan Voormalig Joods werkdorp Nieuwesluis te Slootdorp wijzigt de agrarische bestemming in de bestemming 'Gemengd' met de aanduidingen 'Groen' en 'Parkeren'. Binnen de al bestaande bestemming 'Gemengd' worden bouwvlakken opgenomen waarbinnen de beoogde logiesaccommodaties in een halve cirkel kunnen worden opgericht. Op deze wijze wordt binnen het plan ruimte gereserveerd voor parkeren conform de parkeernormen en is ook de huidige karakteristieke randbeplanting van het perceel als functie in het plangebied opgenomen. Uitgangspunt is een ontwikkeling die past binnen de historische bebouwingscontouren op de locatie, en een goede

Voorstel raad

landschappelijke inpassing conform het advies van de ARO. Tevens zijn op verzoek van Gedeputeerde Staten onderhoud en instandhouding geborgd in de planvoorschriften van het bestemmingsplan. Voor de verdere onderbouwing van de ontwikkeling wordt verwezen naar de motivering van het raadsbesluit van 23 april 2020 en de toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan Nieuwesluizerweg 42 Slootdorp.

Adviesbesluit 4

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

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)
Alhoewel in het voortraject en tijdens de terinzagelegging op diverse manieren participatie is gevoerd in de vorm van informatiebijeenkomsten en mailings met informatie over de voortgang en uitwerking van de plannen en gesprekken met de direct omwonenden ligt het in de verwachting dat beroep bij de Raad van State op het plan wordt ingediend.

Alternatieven (incl. argumenten)
Het verzoek is afgelopen jaren een aantal keren in beeldvormende vergaderingen besproken of heeft het op de raadsagenda gestaan: - besloten beeldvormende vergadering raad 12 november 2019 - de agenda van de raad van 28 november 2019 - beeldvormend vergadering raad 6 februari 2020 - raadsvergadering 27 februari 2020 Binnen deze vergaderingen zijn ook de alternatieven besproken. Naar aanleiding van de raadsvergadering op 27 februari is een nieuw plan ingediend. In de raadsvergadering van 23 april 2020 is onder voorwaarden met het principeverzoek ingestemd.

Financiële gevolgen	
Kosten/Opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:

Voorstel raad

Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: n.v.t.
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.
Toelichting: Er is een zowel een planschade- als een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager. Hiermee is de ontwikkeling op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geborgd.	

Communicatie
Voorafgaand en tijdens de ruimtelijke procedure is de omgeving op diverse manieren geïnformeerd en betrokken bij de plannen. Het besluit van de raad wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad, Staatscourant en het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Nadat de raad heeft besloten over de vaststelling van het bestemmingsplan worden allen indieners van zienswijzen hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. Ook worden zij geïnformeerd over de verdere procedure.

Bijlagen
1. Nota zienswijzen 2. Ontwerpbestemmingsplan Nieuwesluizerweg 42 Slootdorp