Raadsvoorstel

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2015, 2e herziening

Aan : de gemeenteraad
Van : college van B&W
Datum : 28 december 2021
Portefeuillehouder: : T.C.W.M. Alkemade
Programma : Wonen en ruimte
Zaaknummer : 5420

Voorgesteld besluit

I. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2015, 2e herziening, (NL.IMRO.0575.Buitengebied 2015 2e herziening-o01).

.

II. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2015, 2e herziening vrij te geven voor publicatie en ter visielegging.

Kern van het voorstel

De 2e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2015 biedt een oplossing rond de problematiek van het oneigenlijk gebruik van agrarische bedrijfswoningen. Dit biedt meer perspectief m.b.t. de bewoning en de verhandelbaarheid van vastgoed. Verder worden enkele Greenport ontwikkelingen hierin meegenomen en zijn verbeteringen en/of correcties verwerkt.

Aanleiding

Een aantal bewoners/eigenaren van agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied van Noordwijkerhout en De Zilk hebben een verzoek bij de gemeente ingediend, om de woningen met de bestemming “Bedrijfswoning” om te zetten in de bestemming “Wonen” (burgerwoningen). Het gaat dan vooral om bedrijfswoningen die afgesplitst zijn van agrarische bedrijven of waarvan de bedrijfsactiviteiten al geruime tijd gestaakt zijn. In beide gevallen is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf.

Veel van deze gewezen agrariërs zijn nog steeds woonachtig in deze panden. Door de vigerende bestemming is voor deze bewoners/eigenaren een probleem ontstaan. Er is sprake van oneigenlijk gebruik van de bedrijfswoningen. Dergelijke panden kunnen niet geheel vrij op de woningmarkt te koop worden aangeboden, omdat de bestemming zich qua gebruik richt op bewoning door actieve agrariërs.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2015, 2e herziening, biedt voor de huidige bewoners/eigenaren een juridische oplossing door het huidige oneigenlijke gebruik van bedrijfswoningen te legaliseren. In het verlengde van het bepaalde in de Wet Plattelandswoningen, biedt deze planwijziging de mogelijkheid om een bedrijfswoning als burger te mogen bewonen en op de vrije markt te verkopen. Van belang is op te merken dat door de toevoeging PLW (plattelandswoning) op de plankaart, de status van bedrijfswoning niet verdwijnt. Het blijft dan een bedrijfswoning, zodat rekening wordt met de bedrijfsbestemming en de activiteiten waar het deel van uitmaakt.

Deze planwijziging, met daarin ook de verwerking van enkele GOM-overeenkomsten en nog door te voeren ondergeschikte correcties, biedt niet alleen perspectief voor de bewoning en de verhandelbaarheid, maar draagt ook bij aan het actueel houden van de inhoud van het op 30 juni 2016 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2015 + 1e herziening 2017.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Het actualiseren van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2015, zodat het planologisch kader weer aansluit op de feitelijke situatie en op basis waarvan ook voorgenomen ontwikkelingen juridisch mogelijk worden.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening dient het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd te zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een (anterieure) privaatrechtelijke overeenkomst. Tussen de aanvragers en de gemeente worden anterieure overeenkomsten gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd voor het vergoeden van de door de gemeente te maken kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan. Tevens worden hierin ook de afspraken over het verhaal van eventuele planschade in vastgelegd die ten laste komen van de aanvrager.

Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen/maatregelen/onderbouw per oplossingsrichting met argumenten)

Na het doorlopen van de voorontwerpfase (fase van inspraak), van de bestemmingsplanprocedure, kan het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2015, 2e herziening, nu worden vrijgegeven voor publicatie en voor zes weken ter visie worden gelegd. In deze fase hebben belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

N.v.t.

Betrokken partijen/participatie

De inhoud van het bestemmingsplan Buitengebied 2015, 2e herziening is afgestemd met Stedenbouw, Verkeer, Milieu, Ruimtelijke Ordening en externe overlegpartners, zoals onder meer de provincie Zuid-Holland, omliggende gemeenten het Hoogheemraadschap en de GOM.
Het voorontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen. Gedurende die periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie hierop in te dienen. Ten aanzien van het voorontwerp zijn inspraakreacties binnengekomen. Deze zijn verzameld in de "Nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2015, 2e herziening" en voorzien van een bestuurlijke reactie. Bij de opstelling van het ontwerpplan is rekening gehouden met deze bestuurlijke reactie. Na vrijgave voor publicatie en ter visielegging wordt het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om binnen deze termijn een zienswijze in te dienen.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd op het digitale platform www.ruimtelijkeplannen.nl, op www.officielebekendmakingen.nl, in het lokale huis-aan-huisblad, de gemeentelijke website, via e-mail naar overlegpartners en gebruikmaking van het zogenoemde E-formulier.

Verdere procedure en planning

Na het besluit om het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2015, 2e herziening vrij te geven voor publicatie en ter visie legging, zal kennisgeving hiervan worden gepubliceerd op de landelijke voorziening www.officielebekendmakingen.nl, in het lokale huis-aan-huisblad en de gemeentelijke website. Hierin wordt tevens aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2015, 2e herziening, naast de hard copy versie in het gemeentehuis, ook digitaal kan worden ingezien op www.ruimtelijkeplannen.nl, onder de plancode NL.IMRO.0575.Buitengebied 2015 2e herziening-o01. Vanaf de datum van publicatie ligt het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2015, 2e herziening voor een periode van zes weken ter visie. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen.
Na de periode van ter inzage zullen de voorbereidingen starten voor de fase van vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2015, 2e herziening. Indien er ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen zijn ingediend, zal er bij de aanbieding van het vast te stellen bestemmingplan ook een nota van beantwoording zienswijzen worden gevoegd, die tegelijkertijd met het bestemmingsplan zal worden vastgesteld.

Bestuurlijk kader

De Wet ruimtelijke ordening (WRO), Het Besluit ruimtelijke ordening (BRO), Het provinciale ruimtelijk beleid, het bestemmingsplan Buitengebied Noordwijkerhout 2015, de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport, het besluit van de college om het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2015, 2e herziening voor inspraak vrij te geven en de raadsbrief (informatief), waarin staat aangegeven dat het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied 2015, 2e herziening voor inspraak is vrijgegeven en gepubliceerd, zoals beschreven onder het voormelde kopje “communicatie”.

Bijlage(n)

A - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2015, 2e herziening (NL.IMRO.0575.Buitengebied 2015 2e herziening-o01)

B - raadsbesluit

C - Nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2015, 2e herziening

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk
De secretaris, De burgemeester,

F.G. Mencke Mw. W.J.A. Verkleij