



Nummer Corsa:B2021.0189

BESLUITFORMULIER bij B&W ADVIES UITGEEST

Onderwerp	Vaststellen wijzigingsplan 'Limmerkoog - Geesterweg 2A'		
Samenvattend advies	Het wijzigingsplan 'Limmerkoog - Geesterweg 2A' voorziet in het herbestemmen van een voormalig agrarisch bedrijf naar woningbouw. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Geadviseerd wordt het wijzigingsplan nu vast te stellen met inachtneming van de Nota Zienswijzen, geen exploitatieplan vast te stellen en de raad te informeren door middel van een raadsinformatiebrief.		
BUCH advies	☒ Nee, dit advies heeft alleen betrekking op Uitgeest ☐ Ja, ook ingebracht in college van ☐ Bergen ☐ Castricum ☐ Heiloo		
Doel van dit advies is het college	☐ Te informeren, voor kennisgeving aan te bieden	☒ Te adviseren om voorgesteld besluit vast te stellen	☐ Te adviseren om voorgesteld besluit vast te stellen en voor te leggen aan de raad
Bijlagen	9		

Domein / Programma	Ruimtelijke Ontwikkeling
Team	Plannen & Projecten
Opsteller	M. Knol
Telefoonnummer	088 – 909 7756
Datum advies	5-7-2021

Besluit (in te vullen door Bestuurssecretariaat)	☐ Conform vastgesteld	☐ Met wijzigingen vastgesteld	☐ Aangehouden
Besluitdatum		Besluitnummer	
Paraaf manager		Paraaf business controller	
Openbaarheid	☒ Openbaar ☐ Openbaar na 1 week ☐ Niet Openbaar ☐ Geheimhouding		

	Akkoord	Bespreken	Datum	Portefeuillehouder
Gemeentesecretaris				
Burgemeester				
Wethouder Beentjes				
Wethouder Van Weel-Niesten				
Wethouder Brouwer				✓

Behandeling in	Datum
B&W	06-07-2021
Naam Commissie	N.v.t.
Commissie vergadering	Klik hier als u een datum wilt invoeren.
Agendering ter	☐ informatie ☐ bespreking ☒ besluitvorming
Raads vergadering	N.v.t.



gemeente
UITGEEST

Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. Op grond van art. 3.6 Wro het wijzigingsplan 'Limmerkoog - Geesterweg 2A' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0450.WPGeesterweg2a-VS01 vast te stellen;
2. Op grond van art. 6.12 lid 2a Wro vast te stellen dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd en daaruit volgend geen exploitatieplan vast te stellen;
3. In te stemmen met de Nota Zienswijzen, zoals opgenomen in de bijlage;
4. De raad te informeren door middel van bijgevoegde Raadsinformatiebrief.



B&W ADVIES UITGEEST

Aantekening

Secretaris

Peter Schouten

Burgemeester

Sebastiaan Nieuwland

Wethouder

Cees Beentjes

Wethouder

Cecilia van Weel-Niesten

Wethouder

Jelle Brouwer

Terugkoppeling bestuurlijk gesprek HHNK



B&W ADVIES UITGEEST

1 INLEIDING

Aan de Geesterweg 2A in Uitgeest bevindt zich een voormalig agrarisch kassenbedrijf. Dit bedrijf is beëindigd en hernieuwd agrarisch gebruik ligt niet voor de hand. De eigenaar wenst het bedrijfsperceel te saneren en hiervoor in de plaats 11 woningen te bouwen (waarvan 6 sociale koopwoningen). Dit is mogelijk door middel van de voormalige Ruimte-voor-Ruimteregeling. Deze regeling is inmiddels vervallen, maar dit plan kan onder het overgangsrecht nog gebruik maken van de regeling.

Het voorgestelde plan voldoet aan de uitgangspunten van deze regeling. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Buitengebied' kan het college besluiten om medewerking te verlenen.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft conform de wettelijke eisen voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Voorgesteld wordt nu om het wijzigingsplan vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzen, en om geen exploitatieplan vast te stellen.

2 BELEIDSKADER

2.1 Wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

- Wet ruimtelijke ordening;
- Algemene wet bestuursrecht;
- Wet geluidhinder.

2.2 Lokaal beleid/ bestuurlijke doelen

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende politieke dossiers:

- Ruimte-voor-Ruimte Limmerkoog

2.3 Organisatiedoelen

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstelling(en) uit het concernplan van de BUCH werkorganisatie:

- | | |
|---|---|
| ☐ Top Dienstverlener | ☐ Goed werkgeverschap |
| ☐ Duurzame bedrijfsvoering | ☐ Financieel gezond |
| ☐ Van Buiten naar binnen | ☐ Sterk en betrouwbaar in de regio |
| ☒ N.v.t. | |

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Het gaat hier om toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Deze regeling komt voort uit provinciaal beleid en heeft als doelstelling het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door middel van sanering van voormalige agrarische bouwpercelen. Door



B&W ADVIES UITGEEST

(vervallen) opstellen te slopen en terreinen te saneren en op te ruimen, kan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied worden versterkt. Ter compensatie van sloop en sanering, mogen woningen worden teruggebouwd om uit de kosten te komen. Deze woningen worden landschappelijk ingepast.

Ook in dit geval worden agrarische gebouwen gesloopt en in ruil daarvoor woningen teruggebouwd. Er is een exploitatieopzet opgesteld om de kosten en opbrengsten te verantwoorden en er is een beeldkwaliteitsplan gemaakt voor de compensatiewoningen. De provincie heeft op 25 november 2020 aangegeven dat het plan voldoet aan artikel 16 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Voor de Ruimte-voor-Ruimteregeling is in artikel 3.6.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen het bestemmingsplan Buitengebied:

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen en de bouw van nieuwe woningen toe te staan, indien sprake is van een algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf waarbij alle bedrijfsgebouwen gesloopt worden, met dien verstande dat:

- a. niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te kunnen financieren;*
- b. het leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing, het gaat daarbij om een vermindering van zowel oppervlakte (in m²), als volume (in m³);*
- c. de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door naast de sanering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving;*
- d. voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven mag beperken;*
- e. monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt.”*

Er kan worden voldaan aan alle voorwaarden die genoemd worden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid:

- a. Door middel van het “Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte” van de provincie Noord-Holland is aangetoond dat niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te kunnen financieren.
- b. De bestaande oppervlakte en inhoud van de bebouwing bedraagt 5.420 m², respectievelijk 20.325 m³. Aangezien de oppervlakte van de nieuwe bebouwing circa 1.086 m² bedraagt en de inhoud circa 4.750 m³, kan worden geconcludeerd dat zowel de oppervlakte als de inhoud van de bebouwing aantoonbaar verminderd.
- c. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd doordat de storende bebouwing en de beplanting wordt verwijderd. De nieuwe bebouwing sluit aan op bestaand bebouwd gebied en krijgt een hoogwaardige uitstraling. Tot slot sluit de gecreëerde openheid aan op de kenmerkende waarden van het polderlandschap.
- d. Geconcludeerd kan worden dat omliggende bedrijfsactiviteiten niet worden beperkt door de voorliggende ontwikkeling.
- e. De te slopen bebouwing betreft geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft conform de wettelijke eisen ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, beide in relatie tot de mogelijke gevolgen van het plan voor molen De Dog. Het plan is beoogd binnen de zogeheten molenbiotoop van deze molen. Deze is vastgelegd in de Keur 2016 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).



B&W ADVIES UITGEEST

Het plan voldoet formeel gezien niet aan de regels die in de Keur 2016 zijn gesteld voor het bouwen binnen de molenbiotoop. Het plan kan hiermee van invloed zijn op de windvang van deze molen en dus voor de maalcapaciteit.

Zowel uit onderzoek van Peutz dat namens de initiatiefnemer is uitgevoerd als uit onderzoek van EAG dat namens HHNK is uitgevoerd, blijkt dat de impact van het plan op de windvang van molen De Dog uiterst minimaal is. In de Nota Zienswijzen wordt hier nader op ingegaan en worden de zienswijzen verder beantwoord. Belangrijk om in dit verband nog op te merken is dat er onderzoek gedaan is naar de verandering van de windvang van de molen in de toekomstige beoogde situatie in relatie tot de huidige feitelijke situatie. In de huidige feitelijke situatie is er namelijk al sprake van beïnvloeding van de windvang van de molen. De huidige feitelijke situatie voldoet eveneens niet aan de regels uit de Keur 2016. Ten opzichte van de toekomstige situatie, is de verandering in windvang dusdanig klein dat deze verwaarloosbaar te noemen is. Zowel het onderzoek van Peutz namens de initiatiefnemer als het onderzoek van EAG namens HHNK bevestigen dit. Hiermee is het plan ruimtelijk aanvaardbaar te noemen, hoewel dus formeel niet voldaan kan worden aan de Keur 2016.

Omdat het plan voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid, er voor het overige ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening en omdat de zienswijzen geen aanleiding geven tot wijzigingen in het plan anders dan enkele aanvullingen in de toelichting, wordt het college voorgesteld om het wijzigingsplan vast te stellen.

3.2 Regionale samenwerking en couleur locale

N.v.t.

3.3 Risico's

Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn zienswijzen ingediend. De kans bestaat dat er tegen de vaststelling beroep wordt ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.4 Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, zodat het kostenverhaal is verzekerd en de gemeente geen financiële risico's loopt. Dit betekent wel dat het college expliciet moet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Dit is bepaald in de Wet ruimtelijke ordening.

Ook is voor het plan een exploitatieopzet opgesteld, om aan te tonen dat met het plan niet méér woningen mogelijk worden gemaakt dan nodig om de kosten van sloop en sanering van het agrarisch bedrijf te dekken. Een kleine winst (maximaal 5%) is hierbij acceptabel. Uit de exploitatieopzet blijkt een winst van 0,3%. Dit valt binnen de bandbreedte van de provinciale Ruimte-voor-ruimte-regeling.

3.5 Participatie, samenspel

Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Beide hebben betrekking op het niet voldoen aan de Keur 2016 van HHNK en daarmee samenhangend de mogelijke gevolgen van het plan voor de werking van molen De Dog. Met HHNK als eigenaar van de molen en indiener van een zienswijze is hierover overleg gevoerd. Dit heeft geleid tot (aanvullend) onderzoek naar de windvang van molen De Dog en de impact daarop van het plan. Uit dit onderzoek is gebleken dat de windvang niet onevenredig wordt belemmerd ten opzichte van de huidige situatie en dat de impact van het plan op de windvang uiterst minimaal te noemen is.



B&W ADVIES UITGEEST

3.6 Juridische Zaken

Zie het kopje 'Risico's'.

3.7 Communicatie

Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd op de gebruikelijke wijze. Zie ook kopje het kopje 'Uitvoering, Planning en Evaluatie' hieronder.

Tevens zal de Nota Zienswijzen worden toegestuurd aan de indieners van de zienswijzen.

Tot slot wordt de raad geïnformeerd door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief.

3.8 Duurzaamheid

In paragraaf 4.10 van het wijzigingsplan wordt ingegaan op het aspect 'duurzaamheid'. Hierbij wordt opgemerkt dat duurzaamheid vooral een plek dient te krijgen in de uitvoering. Het wijzigingsplan zelf gaat hier in beginsel niet over.

3.9 Overige zaken

N.v.t.

4 UITVOERING, PLANNING EN EVALUATIE

Indien het college besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan, zal dit op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. Dit betekent plaatsing in het digitale Gemeentebblad. Tevens wordt een kennisgeving in De Uitgeester geplaatst. Het plan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage. Dit zal zowel in papieren vorm als digitaal zijn.

De indieners van een zienswijze zullen de Nota Zienswijzen ontvangen na vaststelling van het wijzigingsplan.

Na de inzagetermijn is het plan onherroepelijk, tenzij beroep wordt ingesteld in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.