

RAADSVOORSTEL

DATUM 15 november 2021

ONDERWERP Vaststelling bestemmingsplan Bobeldijk 110/111

PORTEFEUILLEHOUDER R. van Dolder

PROGRAMMA BELEIDSVELD Programma III: Wonen & Ondernemen
Omgevingstaken

ZAAKNUMMER ZK21001896

DOCUMENTNUMMER 21.0011611

AANLEIDING

Op 24 november 2020 hebben wij na uitgebreid vooroverleg met initiatiefnemer en de provincie Noord-Holland besloten om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen waarbij het melkveebedrijf aan de Bobeldijk 110/111 volledig gesaneerd wordt. De karakteristieke stolp en tweede bedrijfswoning blijven intact. Ter compensatie van de sanering van het bedrijf is op grond van de Ruimte voor Ruimte (RvR) regeling vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening gekozen voor het mogelijk maken van drie compensatiewoningen tegenover het perceel Bobeldijk 102. Dit is een bijzondere situatie. Op het agrarisch perceel 110/111 kon geen compensatie plaatsvinden omdat hier een bovengrondse hoogspanningsleiding loopt. Er moesten dus elders gronden worden aangekocht om te kunnen compenseren. Op grond van de exploitatieberekening en het beeldkwaliteitsplan is de locatie tegenover Bobeldijk 102 door de provincie en ons college verantwoord geacht. Nota bene: De RvR regeling is inmiddels vervallen ten gunste van de Provinciale Omgevingsverordening. Dit is het laatste plan in de gemeente waarbij deze regeling is toegepast. Deze valt onder het overgangsrecht van de nieuwe Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Holland. Wij hebben één zienswijze ontvangen van TenneT TSO B.V.. Deze heeft betrekking op de borging van de belangen van een goede energielevering, onderhoud en bereikbaarheid van de infrastructuur. Wij zien geen bezwaar in het verwerken van de zienswijze in het vast te stellen bestemmingsplan.

KADER

Artikel 3.1 Wet ruimtelijk ordening
Afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht
Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2013) met inachtneming van de actualisering vanuit het bestemmingsplan 'Reparatieplan Landelijk Gebied' (2018)
Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied
Provinciale Ruimtelijke Verordening

WIJ STELLEN VOOR

- 1- Het bestemmingsplan 'Bobeldijk 110-111 en tegenover 102', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.1598.BPLGBobeldijk110-vg01 met de daarbij behorende toelichting en bijlagen, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 2- De afgeleide analoge versie van het bestemmingsplan vast te stellen
- 3- In te stemmen met de beantwoording en verwerking van de ingekomen zienswijze van TenneT TSO BV;
- 4- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten die gepaard gaan met het opstellen van het plan anderszins verzekerd zijn middels het sluiten van een anterieure overeenkomst ter vergoeding van de gemeentelijke plankosten en het afwentelen van planschaderisico's op verzoeker.

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



BEOOGD RESULTAAT Het saneren van storende agrarische bebouwing en hiertoe compenserende woningbouw toe te kennen.

ONDERBOUWING

- 1- De voorbereidingsprocedure is correct doorlopen en alle betrokken partijen hebben de mogelijkheid gehad om een vooroverlegreactie te geven of een zienswijze in te dienen. Met dit voorstel ontstaat een kans om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van dit deel van het dorpslint van de Bobeldijk te verbeteren.
- 2- TenneT TSO B.V. heeft een zienswijze ingediend met betrekking tot de borging van haar belangen als netbeheerder. Deze zienswijze achten wij redelijk en billijk en wij stellen voor om de door TenneT voorgestelde aanvullingen op te nemen in het bestemmingsplan.
- 3- Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten ter compensatie van de gemeentelijke plankosten en ter afwenteling van de kosten van vergoeding van planschade. Hierdoor is er geen verplichting om een exploitatieplan op te stellen.

Omdat onderhavig verzoek is ingezet om een in onbruik geraakt agrarisch bedrijf te saneren is het o.i. niet opportuun te stellen dat de agrarische bestemming in stand dient te blijven. De agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd en resterende gronden, uitgezonderd de woonerven van de voormalige agrarische bedrijfswoningen, worden in gebruik genomen als agrarisch onbebouwde gronden. In het bestemmingsplan is een sloopverplichting opgenomen voor de betreffende agrarische bedrijfsgebouwen.

KANTTEKENINGEN

Juridisch: Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 december 2020 tot en met 28 januari gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze ingekomen van TenneT TSO B.V.. Voor het overige hebben wij geen zienswijzen ontvangen. Nu voorgesteld wordt de enig ingekomen zienswijzen van TenneT TSO BV te honoreren en er geen andere zienswijzen zijn ingediend achten wij het risico op ontvankelijk beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zeer klein.

De doorlooptijd tussen de termijn van ter inzagelegging en de datum van vaststelling is relatief lang. De reden hiervoor is dat initiatiefnemer in het voorjaar van 2021 mondeling verzocht heeft om een langere instandhouding van de agrarische opstallen. Het schriftelijke verzoek hiertoe is op 6 juni 2021 ontvangen. Eerst op 18 september 2021 is duidelijk geworden dat initiatiefnemer een instandhoudingstermijn van 6 tot 7 jaar wenst voor één jongveestal. Medewerking verlenen aan dit verzoek achten wij echter niet verantwoord en op grond van de doorlopen procedure ook niet mogelijk. Onderstaand wordt dit uiteen gezet

Proces:

De regeling op grond waarvan deze sanering heeft plaats kunnen vinden is inmiddels vervallen. De PRV is per 16 november 2020 vervallen en daarmee ook de RvR regeling. Wel was het nog mogelijk om tot en met 31 december 2020 een ontwerp bestemmingsplan op grond van voorgenoemde regeling ter inzage te leggen. Hiervan is gebruik gemaakt.

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

In het bestemmingsplan is ter borging van de ruimtelijke kwaliteit een verplichting opgenomen om de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen te slopen binnen één jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan. Verzoeker heeft in een aanvullend gesprek en schrijven (I21.016399) verzocht om één agrarisch bedrijfsgebouw met de functie van jongveestal op het perceel Bobeldijk 110 voor een periode een aantal jaar te mogen laten staan. De reden hiervoor is dat de agrariër (melkveehouder) op het perceel Grootweg 11 (hoofdvestiging) door de huidige onzekerheden m.b.t. stikstof nog geen zekerheid kan verkrijgen over het mogen realiseren van een extra stal. Wanneer deze zekerheid er wel is, wordt ook het laatste agrarische bedrijfsgebouw gesloopt. Wij hebben initiatiefnemer gevraagd een concrete termijn te noemen voor de instandhouding van (het gebruik van) de jongveestal. Op 18 september 2021 (D21.011379) heeft verzoeker schriftelijk aangegeven deze periode van instandhouding te stellen op 6-7 jaar. Dit vinden wij vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening en milieu een onverantwoord lange termijn in combinatie met de beoogde particuliere woonfunctie door derden op de percelen Bobeldijk 110 en 111. Zelfs al zou hieraan medewerking verleend kunnen worden, dan betreft dit een aanzienlijke planwijziging waardoor de voorbereidingsprocedure opnieuw doorlopen moet worden. Dat is echter in dit geval, voor déze Ruimte-voor-Ruimte regeling, niet meer mogelijk omdat deze niet langer onder het overgangsrecht kan vallen. Een ontwerpbestemmingsplan hiertoe had daarvoor in 2020 al ter inzage moeten gelegen. Het voorgaande wil echter niet zeggen dat wij geen begrip hebben voor de problematiek van de initiatiefnemer. Wij hebben al contact gezocht om in overleg te gaan en te bezien waar wij binnen onze taken, bevoegdheden en middelen iets kunnen betekenen voor verzoeker om de door verzoeker gewenste overgangstermijn vorm te geven.

FINANCIËN

Verzoeker heeft zelf zorg gedragen voor het voor eigen rekening en risico opstellen van het voorliggende bestemmingsplan. De kosten voor het voeren van de procedure van dit bestemmingsplan worden conform de legesverordening in rekening gebracht bij verzoeker.

DUURZAAMHEID

Het te saneren bedrijf betreft een melkveehouderij met bijbehorende milieugebruiksruimte. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan en de uitvoering ervan wordt ter plaatse een aanzienlijke beperking in de uitstoot van stikstof bewerkstelligd.

ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN

Met het oog op de verbetering van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijk en qua exploitatie verantwoorde compensatielocatie zijn er o.i. geen alternatieven voorhanden.

PACT VAN WESTFRIESLAND

Vergroten aanbod (woon)voorzieningen voor alle doelgroepen en verbeteren bereikbaarheid, om zo de uitstroom van jongeren en hogeropgeleiden af te remmen.

COMMUNICATIE

Na vaststelling wordt de kennisgeving van uw besluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl. Ook de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze krijgen de



RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

kennisgeving toegezonden. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt de dag van de kennisgeving gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en is dan voor een ieder in te zien.

VERVOLG

Daags na de kennisgeving van uw besluit start de beroepstermijn. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen dan binnen zes weken een voorlopige voorziening en/of een beroepschrift indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer dit niet gebeurt, treedt het bestemmingsplan na zes weken onherroepelijk in werking.

- BIJLAGEN
1. Analoge versie vast te stellen bestemmingsplan D21.011331 en D21.011332 (pdf formaat)
 2. Zienswijze Tennet TSO BV (D21.033730)
 3. Nota van beantwoording zienswijze Tennet (D21.011330)
 4. 2021-6-7 Ontwikkeling ruimte voor ruimte Bobeldijk 110 geanonimiseerd (21.0011666)
 5. Verzoek instandhoudingstermijn veestal 18 september 2021 (D21.011379)

Datum college: 12 oktober 2021

Burgemeester en wethouders van Koggenland.