

Voorstel raad

Nummer

16.1

Portefeuillehouder

T.J.M. Groot

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
16 april 2020	25 februari 2020

Onderwerp
Bestemmingsplan Zeesluisweg 3 Lutjewinkel en Groetpolderweg 31 Winkel

Voorgesteld besluit
1. het bestemmingsplan Zeesluisweg 3 Lutjewinkel en Groetpolderweg 31 Winkel gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de nota van wijzigingen; 2. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPBG2010Zslw3Gpw31-va01 en dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie; 3. 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.

Kern van het voorstel
Als gevolg van een brand is aan de Zeesluisweg 3 in Lutjewinkel een woning verloren gegaan. Dit terrein ligt nu braak. Het bouwvlak ligt zeer dicht op de nieuwe woning aan de Zeesluisweg 2 en het naastgelegen gemaal. De wens bestaat om de woning te herbouwen op het perceel Groetpolderweg 31 in Winkel. Hiervoor moet het bestemmingsplan aangepast worden. Op de oude locatie verdwijnt de mogelijkheid om een woning te kunnen bouwen.

De raad besluit:

Conform.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 april 2020



Griffier



Voorzitter

Aanleiding

Als gevolg van een brand is op het perceel aan de Zeesluisweg 3 in Lutjewinkel een woning verloren gegaan. Het bouwvlak ligt zeer dicht op de nieuwe woning op Zeesluisweg 2 en het naastgelegen gemaal op Zeesluisweg 4. Doordat het een smal bouwvlak betreft, is het niet mogelijk om een nieuwe woning te bouwen die qua afmetingen toekomstbestendig is. Bovendien ligt het bouwvlak binnen de milieuzonering van het gemaal en de regionale waterkering.

Er is een verzoek ingediend om de woning naar het perceel Groetpolderweg 31 te verplaatsen. Voor de verplaatsing moet het bestemmingsplan aangepast worden.

Voor Groetpolderweg 31 is gekozen omdat de eigenaar van dit kavel zich kan vinden in de ontwikkeling. De eigenaar van Groetpolderweg 31 krijgt een eerste recht van koop. Beide kavels zijn kadastraal al gesplitst.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Ons woningaanbod sluit aan bij wensen van inwoners

Motivering per voorgesteld besluit

1.1 Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie Hollands Kroon

In onze omgevingsvisie is het kader opgenomen dat de focus voor woningbouwplannen wordt gelegd op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Door het verplaatsen van het bouwrecht is er geen sprake van een toename van het aantal woningen in de gemeente. Wel levert het plan een verbetering van de landschappelijke kwaliteit op doordat de woning naar een locatie wordt verplaatst waar deze beter tot zijn recht komt. Hiermee is het initiatief passend binnen de Omgevingsvisie.

1.2 Ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp, omdat er een extra woning wordt gebouwd op een plek waar nu één woning is toegestaan. Om de verplaatsing van de woning mogelijk te maken wordt op de nieuwe locatie de mogelijkheid om een nieuwe woning te kunnen bouwen toegevoegd en verdwijnt op de oude locatie de mogelijkheid om een woning te kunnen bouwen.

1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De verplaatsing van de woning levert ruimtelijke winst op, omdat deze op een betere plaats wordt teruggebouwd. De nieuwe woning is stedenbouwkundig goed inpasbaar. Daarnaast blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan.

1.4 Het bestemmingsplan moet gewijzigd vastgesteld worden

In het bestemmingsplan dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen zitten een aantal onvolkomenheden. Bij de vaststelling kan dit gerepareerd worden. Het bestemmingsplan wordt hierdoor beter leesbaar en juridisch juist. De wijzigingen zijn opgenomen in een nota van wijzigingen.

De wijzigingen betreffen vooral een aanpassing van nummeringen en verwijzingen. Daarnaast wordt er een regeling toegevoegd dat in het bouwvlak gebouwd moet worden.

3 Er is een planschadeovereenkomst gesloten

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

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Geen

Alternatieven (incl. argumenten)

Geen

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten	€ 0,-
Dekking binnen begroting	Programma: Niet van toepassing. Cluster: Niet van toepassing.
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.
Toelichting: Er is een planschade overeenkomst gesloten met de aanvrager.	

Communicatie

De eigenaar van de naastgelegen woning is door de initiatiefnemer over de plannen geïnformeerd en kan hiermee instemmen.

Het besluit van de raad wordt bekend gemaakt in het digitale gemeentebblad, Staatscourant en het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt de initiatiefnemer geïnformeerd.

Bijlagen

Nota van wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan kan via onderstaande link worden ingezien:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1911.BPBG2010Zslw3Gpw31-on01>