

Besluit raad

Nummer

C.9

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
21 maart 2024	18 juli 2023

Onderwerp
Bestemmingsplan De Strook 44b Kolhorn

Kern van het voorstel
Initiatiefnemer wil ten zuiden van het woningbouwplan "Strook van Vijf" een woning toevoegen. De ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en ambtelijke wijzigingen zijn niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. het bestemmingsplan 'De Strook 44b Kolhorn' ongewijzigd vast te stellen; 2. het bestemmingsplan De Strook 44b Kolhorn langs elektronische weg ter inzage te leggen in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPDestrook44b-va01 en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie; 3. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Wettelijke grondslag
In artikel 3.1 en 3.8 Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad beslist over de vaststelling van een bestemmingsplan. De Wro is op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet nog van toepassing.

De gemeenteraad besluit: conform besloten

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 maart 2024.



Griffier

Sjaak Vriend HK
25-03-2024



Voorzitter

A. van Dam (Rian)
26-03-2024

Aanleiding

Aan De Strook te Kolhorn ligt een perceel grond dat al langere tijd niet in gebruik is en heeft mede daardoor een laagwaardige ruimtelijke uitstraling. In 2020 is het bestemmingsplan van de ontwikkeling "Strook van Vijf" voor de realisatie van vijf vrijstaande woningen vastgesteld. Destijds was het niet mogelijk om de zesde woning te realiseren. Op basis van het huidige beleid en regelgeving is de zesde woning nu wel mogelijk. Het perceel heeft al een woonbestemming, maar nog geen bouwvlak. Het perceel ligt aan het einde van "De Strook" en heeft voldoende ruimte om een woning te bouwen. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Het ontwerpbestemmingplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend en ambtelijke wijzigingen zijn niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- Ontwikkeling van een nieuwe woning om te voorzien in de woonbehoefte
- Ons woningaanbod sluit aan bij de wensen van onze inwoners

Motivering per voorgesteld besluit

1.1 Ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het bestemmingsplan 'De Strook 45a Kolhorn', omdat er op het perceel geen bouwvlak aanwezig is. Om de bouw van een extra woning planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie en Woonvisie Hollands Kroon

In onze omgevingsvisie staat dat het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dit betekent dat bij ontwikkelingen de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen een rol hebben bij de uitwerking van het plan. Dit uitgangspunt is ook in lijn met het provinciale beleid. De Strook zelf heeft de afgelopen jaren een opwaardering gekregen door de sloop van de vervallen bedrijfsbebouwing en de realisatie van vijf nieuwe woningen. De locatie is gelegen in welstandsvrij gebied, de nieuwe woning zal qua uitstraling aansluiten bij de vijf gerealiseerde woningen. Vanuit onze woonvisie streven wij naar een passend aanbod voor onze inwoners. Naast de grote behoefte aan o.a. starterswoningen en gelijkvloerse woningen, bestaat er ook een gezonde vraag naar dit type woning. Bovendien heb je een gevarieerd woningaanbod nodig om doorstroom te blijven faciliteren. Dit plan draagt daar op deze manier aan bij.

1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan geeft een juridisch planologisch kader om de woning mogelijk te maken. Planologisch en stedenbouwkundig is de woning goed inpasbaar. De bouwvlakken van de ‘Strook van Vijf’ verspringen ten opzichte van elkaar waardoor een rafelig lint ontstaat. Door deze verspringing in de gevelrooilijn toe te passen bij de nieuwe woning wordt het bestaande rafelige bebouwingslint van De Strook verder doorgetrokken. De goothoogte en de nokhoogte van deze woningen zijn respectievelijk 6 meter en 10 meter. Voor de nieuwe woning gelden dezelfde bouwregels. De nieuwe woning is daarmee stedenbouwkundig goed inpasbaar. Daarnaast blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat de ontwikkeling voldoet aan onze werklijn ‘gewasbeschermingsmiddelen en spuitzonering’ en dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan.

3. Geen exploitatieplan

Verrekening van de ambtelijke kosten vindt plaats door heffing van leges. Voor de afwenteling van de (eventuele) kosten is er een overeenkomst 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)

Tegen het besluit van de gemeenteraad is beroep mogelijk als een belanghebbende verschoonbaar niet tijdig een zienswijze heeft ingediend. Beroep is mogelijk voor belanghebbenden indien bij de vaststelling wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden aangebracht (wat niet voorgesteld wordt). Echter het arrest van Aarhus heeft daar op 14 januari 2021 verandering in gebracht. Bij ontwikkelingen met milieuaspecten (zoals bij bestemmingsplannen altijd het geval is) kan men ook na vaststelling nog beroep indienen.

Alternatieven (incl. argumenten)	
N.v.t.	
Financiële gevolgen	
Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: n.v.t.
Fiscale gevolgen	n.v.t.
Toelichting: Ambtelijke kosten worden gedekt door de leges. Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd.	
Communicatie	
Het besluit van de gemeenteraad wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op omgevingswet.overheid.nl (en ruimtelijkeplannen.nl). Verder wordt de initiatiefnemer geïnformeerd over het besluit. Samen met de initiatiefnemer hebben we gekeken naar welke vorm van participatie gewenst is. Gelet op de kleinschaligheid van het plan is ervoor gekozen om omwonenden te informeren (meeweten). Door middel van een brief heeft initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd, met als bijlage de stedenbouwkundige analyse. Met daarbij het verzoek om te reageren op het initiatief. Initiatiefnemer heeft één reactie ontvangen. De reactie betreft het verzoek om de bomen tussen beide percelen te verwijderen en kwalitatief betere bomen te plaatsen. De omwonende is van mening dat deze bomen in zeer slechte staat zijn en geen kwaliteit bieden aan de flora en fauna. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is deze reactie ruimtelijk niet relevant, maar wordt meegenomen door de initiatiefnemer.	
Bijlagen	
1. Verbeelding bestemmingsplan De Strook 44b Kolhorn 2. Toelichting bestemmingsplan De Strook 44b Kolhorn 3. Regels bestemmingsplan De Strook 44b Kolhorn Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief alle bijlagen, is digitaal beschikbaar via: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.NL.IMRO.1911.BPDestrook44b-on01	