

Voorstel raad

Nummer

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Portefeuillehouder

T.J.M. Groot

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
16 september 2021	2 februari 2021

Onderwerp
Bestemmingsplan Elft 15 Hippolytushoef

Kern van het voorstel
Op de locatie van het voormalige gemeentehuis Wieringen, gelegen aan de Elft 15 in Hippolytushoef, wordt een woningbouwproject gerealiseerd. Het project bestaat uit 19 woningen en past niet in het bestemmingsplan. Om dit plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan aangepast worden.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. het bestemmingsplan Elft 15 Hippolytushoef ongewijzigd vast te stellen; 2. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPHippohz0003-va01 en 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 3.8 lid 1 sub e Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad beslist over de vaststelling van een bestemmingsplan.

De gemeenteraad besluit: conform

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 september 2021.

Griffier



Voorzitter



Aanleide
21-09-2021

A. van Dam
21-09-2021

Op de locatie van het voormalige gemeentehuis van gemeente Wieringen, gelegen aan de Elft 15 in Hippolytushoef, worden 19 woningen gerealiseerd. Vier eengezinswoningen worden langs de Elft gerealiseerd en 16 levensloopbestendige woningen in een 'hof' achter de Elft. Het project past niet in het bestemmingsplan. Het woningaantal is in het Kwalitatief woningbouwprogramma voor de Kop opgenomen.

De geldende bestemming is 'dienstverlening'. De nieuwe woningbouw wijkt af van deze bestemming. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Ook is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit bouwen om de bouw van 19 woningen mogelijk te maken. De initiatiefnemer heeft gevraagd om de coördinatieregeling toe te passen. Door het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd voor te bereiden treden deze besluiten uiteindelijk gelijktijdig in werking.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Ons woningaanbod sluit aan bij wensen van inwoners

Motivering per voorgesteld besluit

Ad 1.1 Ontwikkeling past binnen uitgangspunten omgevingsvisie

In onze omgevingsvisie is opgenomen dat leegstand een ongewenst fenomeen is. Om leegstand te voorkomen kunnen we de functies van leegstaande panden wijzigen naar een functie waar wel vraag naar is. In dit geval gaat het om een vrijgekomen kantoorgebouw en bestaat er de behoefte om de bestemming van de grond te wijzigen naar de bestemming wonen. Op de plek van het gesloopte gemeentehuis met terrein kunnen dan nieuwe woningen gebouwd worden

Ad 1.2 Ontwikkeling past niet binnen bestemmingsplan

Ontwikkeling past niet binnen geldende bestemmingsplan 'Hippolytushoef', omdat het gebruik niet past binnen het bestemmingsplan. Het perceel heeft momenteel de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast zijn de bouwregels niet afgestemd op het bouwen van woningen.

Om de nieuw te bouwen woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Ad 1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan geeft een juridisch planologisch kader om het ontwerp mogelijk te maken. Het plan is ook stedenbouwkundig aanvaardbaar. Daarnaast blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan.

Ad 3.1 Er is geen exploitatieplan nodig

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)

N.v.t.

Alternatieven (incl. argumenten)

N.v.t.

Financiële gevolgen

Opbrengsten	€ 0,00
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.

Toelichting: Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager. Hiermee is het op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geborgd.

Communicatie

Het besluit van de raad wordt bekend gemaakt in het digitale gemeentebblad, Staatscourant en het

bestemmingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Verder wordt de initiatiefnemer geïnformeerd over het besluit.

Het vaststellingsbesluit wordt tegelijkertijd met de verlenging van de omgevingsvergunning bekend gemaakt omdat de coördinatieprocedure wordt doorlopen.

Het woningbouwplan wat mogelijk wordt gemaakt is de winnaar van een ontwikkelcompetitie. Ook de stem van de omwonenden is in de beoordeling van de verschillende plannen meegenomen. Alle plannen zijn beoordeeld op een vijftal aspecten: communicatie, duurzaamheid, financiën, ruimtelijke kwaliteit en wensen van de omgeving. Op drie van de vijf aspecten scoorde het voorliggende plan het hoogst en op de andere twee aspecten kregen zij de op één na hoogste score. Met een 7,3 behaalden zij het hoogste cijfer van alle inschrijvingen en is daarmee de winnaar.

Bijlagen

1. Verbeelding
2. Regels
3. Toelichting

Het ontwerpbestemmingsplan en gecoördineerd voorbereide omgevingsvergunning Elft 15 in Hippolytushoef zijn digitaal te raadplegen via de volgende link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1911.BPHippohz0003-on01>