

Besluit raad

Nummer

C.5

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
21 november 2024	22 oktober 2024

Onderwerp
Bestemmingsplan Koggeweg 4 't Veld

Kern van het voorstel
Op 14 september 2022 is een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van vijf woningen op het perceel Koggeweg 4 in 't Veld. De initiatiefnemer wil nu de omgevingsvergunning ruimtelijk inpassen in een bestemmingsplan om de kopers van de kavels zelf de keuze te laten welk type woning zij willen realiseren op één van de kavels. Daartoe is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en heeft ter inzage gelegd. Er is een zienswijze ingediend. De zienswijze is beantwoord in de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijze en wijzigingen bestemmingsplan Koggeweg 4 't Veld.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. in te stemmen met de Nota Beantwoording Zienswijzebestemmingsplan Koggeweg 4 't Veld; 2. het bestemmingsplan Koggeweg 4 't Veld, conform de Nota beantwoording zienswijze en wijzigingen bestemmingsplan Koggeweg 4 't Veld, gewijzigd vast te stellen; 3. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPKomZwdWOnthz04-va01 en dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie; 4. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Wettelijke grondslag
In artikel 3.1 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 november 2024.



Griffier

Sjaak Vriend
22-11-2024

Burgemeester



A. van Dam (Rian)
22-11-2024

Aanleiding

Op 14 september 2022 is een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van vijf woningen op het perceel Koggeweg 4 in 't Veld. Dit is na een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2021:2389). Initiatiefnemer wil nu de omgevingsvergunning ruimtelijk inpassen in een bestemmingsplan om de kopers van de kavels zelf de keuze te laten welk type woning zij willen realiseren op één van de kavels.

Initiatiefnemer heeft daarom een ontwerpbestemmingsplan bij ons ingediend. Ten tijde van de ter inzagelegging is er een zienswijze ingediend. De zienswijze is beantwoord in de bijgevoegde Nota beantwoording Zienswijze en wijzigingen bestemmingsplan Koggeweg 4 in 't Veld.

De zienswijze heeft voornamelijk betrekking op dat het flora en fauna onderzoek te oud is en dat er een nieuw bodemonderzoek moest komen, omdat er gronden i.v.m. een reconstructie op dit perceel waren opgeslagen. Daarnaast worden er regels aan het bestemmingsplan toegevoegd in verband met het realiseren van parkeerplaatsen op het eigen terrein en wordt er een bestemming "Water" toegevoegd aan de regels en de verbeelding om de waterberging die noodzakelijk is voor de bouw van de woningen te borgen.

Op grond van de ingediende zienswijze worden de toelichting, de regels en de verbeelding aangepast. Voor de volledige beantwoording van de zienswijze en dat aanpassingen van de toelichting, de regels en de verbeelding verwijzen wij naar de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijze en wijzigingen bestemmingsplan Koggeweg 4 't Veld.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- bescheiden aantal woningen toevoegen aan kleine dorpskern. In dit geval dorpskern 't Veld;
- Door de bouwmogelijkheden in een bestemmingsplan op te nemen, kunnen er andere woontypen worden gerealiseerd;
- Uitvoering geven aan het coalitieakkoord "2022-2026 samen bouwen aan vertrouwen" door het toevoegen van woningen om een goed-woon- en leefklimaat binnen het dorp te behouden.

Motivering per voorgesteld besluit

Ad 1. Ontwikkeling is passend binnen de kaders van de Omgevingsvisie Hollands Kroon

De bouw van de woningen wordt stedenbouwkundig inpasbaar gevonden. Dit is één van de weinige locaties in 't veld waar kan worden ingebreed. De afweging dat de ontwikkeling binnen de Omgevingsvisie past is al bij het verlenen van de eerdere omgevingsvergunning gemaakt.

Ad 2. Ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Ad 3. Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Er is in 2022 al een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van vijf woningen. Hiertegen is geprocedeerd tot aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft destijds al aangegeven dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat de woningen in het dorpslint ingepast konden worden.

Deze procedure is een inpassing van de omgevingsvergunning in een bestemmingsplan. Het verlenen van de omgevingsvergunning was al gebaseerd op het feit dat woningen passen in een goede ruimtelijke ordening. Dit bestemmingsplan sluit daarop aan, maar biedt ruimte voor keuzes in het type te bouwen woning.

Ad 4. Geen exploitatieplan vaststellen

Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor alle onroerende zaken binnen een plangebied. De planvoorschriften hebben ook effect op de verkoopwaarde van een onroerende zaak. Door een 'nieuwe' planologische maatregel kunnen de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een onroerende zaak in negatieve zin worden beïnvloed. Ook planologische ontwikkelingen in de nabijheid van een onroerende zaak kunnen de waarde daarvan beïnvloeden. In die gevallen kan sprake zijn van planschade. Het kostenverhaal is met het sluiten van een anterieure overeenkomst verzekerd. De overeenkomst is aan de

initiatiefnemer toegestuurd en inmiddels getekend. Gelet daarop hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

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. Echter het arrest van Aarhus heeft daar op 14 januari 2021 verandering in gebracht. Bij ontwikkelingen met milieuaspecten (zoals dat altijd bij bestemmingsplannen het geval is) kan men ook na vaststelling nog beroep indienen, indien geen zienswijze is ingediend.

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	Niet van toepassing.
------------------	----------------------

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

Communicatie

Het besluit van de raad wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad, Staatscourant en het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. De indiener van de zienswijze wordt geïnformeerd over de behandeling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad en op de hoogte gesteld van de verdere procedure.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Koggeweg 4 't Veld toelichting
2. Ontwerpbestemmingsplan Koggeweg 4 't Veld regels
3. Ontwerpbestemmingsplan Koggeweg 4 't Veld verbeelding
4. Nota beantwoording zienswijze en wijzigingen bestemmingsplan Koggeweg 4 't Veld