

AAN DE RAAD

Datum opgesteld 28 februari 2023

Datum agendering 30 maart 2023

Onderwerp

bestemmingsplan
Kleasterkolk te
Winsum plus
bijbehorend
beeldkwaliteitsplan

Portefeuillehouder

K. Arendz

Samenvatting

Aan de noordkant van het dorp Winsum ligt de inbreidingslocatie 'Fikarusleane-Froonackerdyk'. Een groot deel van de woningen is inmiddels gerealiseerd. Aan de Kleasterkolk, een nieuwe zijstraat van de Trije Keningenwei, kunnen volgens het geldende bestemmingsplan nog zes vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Om de beoogde woningbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk net als de vaststelling van een beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de door de raad vastgestelde welstandsnota. Het voorliggende plan voorziet hierin.

Voorstel

1. a. het bestemmingsplan 'Kleasterkolk te Winsum' met kenmerk NL.IMRO.1949.BPWinkleasterkolk-ONT1 gewijzigd vast te stellen
1. b. het in het bestemmingsplan opgenomen beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Aan de noordkant van het dorp Winsum ligt de inbreidingslocatie 'Fikarusleane-Froonackerdyk'. Een groot deel van de woningen is inmiddels gerealiseerd. Aan de Kleasterkolk, een nieuwe zijstraat van de Trije Keningenwei, kunnen volgens het geldende bestemmingsplan nog zes vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Ten opzichte van het oorspronkelijk programma uit 2010 is de huidige marktvraag wat betreft woningbouw gewijzigd. Het nu voorliggende bouwplan voorziet in de bouw van zeven woningen, drie vrijstaande en vier van het type twee-onder-één-kapwoningen. Daarnaast is voor deze zeven woningen een hedendaags beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is noodzakelijk omdat het gewenste bouwplan zowel strijdig is met het geldende bestemmingsplan als met het huidige beeldkwaliteitsplan. Om de beoogde woningbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan noodzakelijk. Het voorliggende plan voorziet hierin. Zie voor de ligging van het gebied de tekening hieronder.



Beoogd (meetbaar) effect

Met deze ontwikkeling in Winsum geeft de gemeente invulling aan het gemeentelijk beleid en de wensen van de inwoners op het gebied van volkshuisvesting en leefbaarheid van het dorp.

Motivering

Argumenten

1.1 Tijdens de ontwerpfase is geen zienswijze ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan 'Kleasterkolk te Winsum' en het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan met ingang van 4 november 2022 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn géén zienswijzen ontvangen en is ook verder geen sprake geweest van aanvullende vragen en opmerkingen door belanghebbenden of ambtshalve constatering. Gelet hierop kan worden besloten om het bestemmingsplan 'Kleasterkolk te Winsum' met daarin opgenomen het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

1.2 Het ontwerpbestemmingsplan bevatte een verschrijving tussen nokhoogte en goothoogte

In het ontwerp staat in de planregels een fout wat betreft de goothoogte en de nokhoogte. De bouwhoogte staat op 6 meter en de goothoogte staat op 10,5 meter. Dat is helaas per abuis verwisseld. Tijdens de tervisielegging zijn wij evenwel geattendeerd op een verschrijving. Door het plan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen wordt deze verschrijving hersteld.

2.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en het betreft een eigen gemeentelijke grondexploitatie. Daarom kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Kanttekeningen

Uw raad is in december 2022 per memo geïnformeerd over een aantal bestemmingsplannen dat vertraging heeft ondervonden wat betreft het stikstofaspect. Dit is er één van. Deze berekening is inmiddels in het plan opgenomen. De conclusie daarvan is dat er door de stikstofdepositie geen negatief effect optreedt in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

Analyse

In Winsum is volgens het marktonderzoek, dat ten grondslag aan de woonvisie ligt, ruimte voor een extra toevoeging van 5 tot 10 woningen. De vraag naar woningen is de afgelopen jaren sterk gestegen. De daadwerkelijke ruimte voor woningen zal daarom naar verwachting hoger zijn dan in dit onderzoek is aangegeven. De voorgenomen ontwikkeling die met dit plan wordt mogelijk gemaakt past binnen de Woonvisie, zowel qua aantallen als qua locatie. Daar komt bij dat het hier vooral om een reeds bestaande woonlocatie gaat die iets anders wordt ingevuld dan in het verleden is bedacht. Dit sluit aan bij het maatwerk concept zoals in de Woonvisie opgenomen. Daarmee is het voornemen in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Alternatieven

n.v.t.

Vervolg

Indien uw raad besluit om het bestemmingsplan vast te stellen, dan wordt het plan met de status 'vastgesteld' gereed gemaakt voor publicatie. In verband met de gewijzigde vaststelling gaat het eerst nog ter reactie naar de provincie. Gelet op het feit dat er enkel sprake is van een verschrijving kan redelijkerwijs worden verwacht dat de provincie daar geen moeite mee heeft. Vervolgens zal dit na de reactie van de provincie binnen enkele weken worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad van Waadhoeke, samen met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan.

Een vastgesteld beeldkwaliteitsplan is een wijziging van de welstandsnota. Dat betreft vaststelling van algemeen verbindende voorschriften en daartegen staat geen beroep open.

In dit geval is beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan redelijkerwijs niet te verwachten. Na de vaststelling van het plan kan de omgevingsvergunning voor het woningbouw project worden verleend.

Inwonersparticipatie

Deze ontwikkeling is tot stand gekomen in samenwerking met onder meer Plaatselijk Belang Winsum. Het plan is positief ontvangen.

Communicatie

De termijn van inzage van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt volgens de vaste gedragslijn gepubliceerd in het Gemeenteblad, waarna eenieder binnen zes weken na de datum van inzagelegging in de gelegenheid is een zienswijze te geven. Ook wordt Plaatselijk Belang Winsum over de actuele stand van zaken geïnformeerd.

Over de ontwikkeling van deze locatie, die aanvankelijk moeizaam verliep, is in 2022 overeenstemming bereikt met een ontwikkelende partij. Vetrouwende op een positieve uitkomst (er was immers al besloten om ter plaatse woningbouw toe te staan) heeft die er voor gekozen om de woningen al te presenteren op Funda.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen ten laste van de grondexploitatie van dit plan.

Juridisch kader

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Bijlagen

Bijlage 1: Ontwerpbestemmingsplan 'Kleasterkolk te Winsum', inclusief het beeldkwaliteitsplan;

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: D2023-02-010270

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 28 februari 2023;

B E S L U I T

1a. het bestemmingsplan 'Kleasterkolk te Winsum' met kenmerk NL.IMRO.1949.BPWinkleasterkolk-ONT1 op de verbeelding onder het onderdeel maatvoering gewijzigd vast te stellen als volgt:
"maximale bouwhoogte: 10,5 m
maximale goothoogte: 6 m"

1b. het in het bestemmingsplan opgenomen beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 30 maart 2023,

Wethouder 2

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.