Besluit raad

Nummer
C.6
Portefeuillehouder
M. Versteeg

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
24 november 2022	1 november 2022

Onderwerp
Bestemmingsplan Wateringskant 1 Lutjewinkel

Kern van het voorstel
Initiatiefnemer wil de bestemming van het perceel Wateringskant 1 Lutjewinkel wijzigen naar wonen en een extra woning toevoegen in de tweede stolp (schuur). De bedrijfsvoering is al enige tijd geleden beëindigd en de gebouwen verkeren in vervallen staat. De ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast. Het plan heeft ter inzage gelegen en er is één zienswijze ingediend.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. in te stemmen met de Nota beantwoording Zienswijzen; 2. het bestemmingsplan 'Wateringskant 1 Lutjewinkel', conform de Nota beantwoording zienswijzen, gewijzigd vast te stellen; 3. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPBG2010hz16-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 gemeenteraad besluit: conform besloten
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 november 2022. Griffier Sjaak Vriend HK 29-11-2022 Voorzitter Alexander Bügel 29-11-2022

Aanleiding
Op het perceel aan de Wateringskant 1 in Lutjewinkel is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig met twee stolpen (woning en schuur) en diverse bijgebouwen. De bestemming van het perceel is agrarisch, maar de bedrijfsvoering is al enige tijd geleden beëindigd. De gebouwen verkeren in vervallen staat en worden op dit moment niet bewoond. Het plan betreft het voornemen om de bestemming van het perceel Wateringskant 1 te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en een extra woning in de stolpschuur toe te voegen. Zowel de huidige stolpwoning als de stolpschuur worden gerestaureerd en in beide stolpen wordt een woning gerealiseerd. Door de bestemming te wijzigen en een extra woning toe te voegen wordt het voor potentiële kopers mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan "Wateringskant 1 Lutjewinkel". De initiatiefnemer heeft gevraagd de coördinatieregeling toe te passen. Door het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd voor te bereiden treden deze besluiten uiteindelijk gelijktijdig in werking. Het ontwerpbestemmingsplan en -omgevingsvergunning hebben in het kader van de coördinatieregeling zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, het bestemmingsplan moet gewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
- Voorkomen van leegstand (stolp was in vervallen staat) - Kwalitatief hoogwaardig wonen en leven - Een gezonde woningvoorraad - Invulling geven aan de woonvisie

Motivering per voorgesteld besluit
Adviesbesluit 1.1 het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze gaat over diverse onderwerpen en is in de Nota beantwoording zienswijzen voorzien van een antwoord (bijlage 1). De zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat om een aanpassing van de verbeelding en de toelichting. De wijzigingen in de toelichting zijn gericht om de nieuwe situatie te verduidelijken. Zo wordt er in de toelichting geschreven over de nieuwe oppervlakte van het perceel. Dit was een globale schatting, maar de tekst wordt aangepast naar de juiste oppervlakte. De tweede wijziging in de toelichting ziet toe op een afbeelding van de toekomstige situatie. Op deze afbeelding is een extra greppel ingetekend. Door privaatrechtelijke afspraken is het aanleggen van deze greppel niet mogelijk. Deze privaatrechtelijke afspraak belemmert de uitvoering van het bestemmingsplan niet. Het aanleggen van de greppel is niet verplicht. Om dit te verduidelijken wordt de afbeelding aangepast. Daarnaast leidt de zienswijze tot een aanpassing van de verbeelding. Een onderdeel van de zienswijze heeft betrekking op de mogelijkheid voor het realiseren van bijgebouwen. Om het stolpenensemble en de openheid van het landschap te borgen is ervoor gekozen om bijgebouwen enkel mogelijk te maken onder bepaalde voorwaarden. Echter ontbreekt de specifieke bouwaanduiding op de verbeelding die hoort bij de planregels. De specifieke bouwaanduiding moet worden toegevoegd aan de verbeelding. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld. **Adviesbesluit 2.1 Ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan** Op grond van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied voormalige gemeente Niedorp’ is de ontwikkeling niet mogelijk. Het perceel aan de Wateringskant 1 heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Het wijzigen van de bestemming naar wonen en het toevoegen van 1 woning is in strijd met het bestemmingsplan. Voor het wijzigen van de bestemming en het toevoegen van een woning op de planlocatie is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. Hiervoor is dit bestemmingsplan opgesteld. **Adviesbesluit 2.2 Ontwikkeling past binnen kaders van onze omgevingsvisie** In de Omgevingsvisie van Hollands Kroon staat dat het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is ‘’ontwikkelingen 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 de plannen. Dit uitgangspunt is ook in lijn met het provinciale beleid. Door de provincie, gemeente en stichting Mooi Noord-Holland is de ontwikkeling van het plan beoordeeld op de betekenis van het oorspronkelijke karakter van het stolpenensemble. Het is van belang dat het karakter van de stolp niet

wordt aangetast. Hier is onderling overleg over gevoerd en alle partijen kunnen instemmen met de ontwikkeling van het plan en de wijze waarop de woningen in het stolpenensemble worden gerealiseerd. De restauratie van dit stolpenensemble zorgt voor een kwalitatieve winst op de planlocatie en is in overeenstemming met het provinciaal beleid. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de gemeente en de provincie en zijn de uitgangspunt geborgd in het beeldkwaliteitsplan (bijlage bestemmingsplan). De ontwikkeling voorkomt ook leegstand. Door het bestemmingsplan is het mogelijk om op het perceel te wonen en wordt daarmee leegstand voorkomen. De ontwikkeling past binnen de kaders van onze omgevingsvisie. **Adviesbesluit 2.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening** Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De woonbestemming en het toevoegen van een woning in de stolpschuur is planologisch en ruimtelijk goed inpasbaar. Daarnaast blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat er geen beperkingen bestaan op het gebied van milieuaspecten (o.a. natuur, bodem, geluid, luchtkwaliteit). De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad. **Adviesbesluit 3 Er is geen exploitatieplan nodig** Voor de afwenteling van de kosten is er een planschadeovereenkomst 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 planschadeovereenkomst is verzekerd.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)
N.v.t.

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:
Fiscale gevolgen	
Toelichting: Er is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.	

Communicatie
Het besluit van de gemeenteraad wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze worden geïnformeerd over het besluit. Het vaststellingsbesluit wordt tegelijkertijd met de verlening van de omgevingsvergunning bekend gemaakt omdat de coördinatieprocedure wordt doorlopen.

Bijlagen
1. Nota beantwoordingzienswijzen 2. Ontwerpbestemmingsplan Wateringskant 1 Lutjewinkel 3. Regels ontwerpbestemmingsplan Wateringskant 1 Lutjewinkel 4. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Wateringskant 1 Lutjewinkel Het ontwerpbestemmingsplan 'Wateringskant 1 Lutjewinkel', met alle bijlagen, is digitaal te raadplegen via de volgende link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.1911.BPBG2010hz16-on01

Digitally signed by Zynyo B.V.
Date: 2022.11.29 15:25:03 CET
Document ID:
907d1588-3722-4ea2-a37a-2f15ded1f4e0