Voorstel raad

Nummer
C.11
Portefeuillehouder
M. Versteeg

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
11 juli 2024	18 juni 2024

Onderwerp
Bestemmingsplan Polderpark Anna Paulowna

Kern van het voorstel
Het plan Polderpark Anna Paulowna van Woningstichting Anna Paulowna (WSAP) voorziet in 31 sociale huurwoningen en 10 bouwkavels voor vrijstaande woningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 19 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een antwoord in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. in te stemmen met bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Polderpark; 2. het bestemmingsplan Polderpark Anna Paulowna conform de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen gewijzigd vast te stellen; 3. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPBG2006hz48-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; 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:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 11 juli 2024. Griffier Voorzitter

Aanleiding
Het plangebied, dat al jaren in eigendom is van de WSAP, is één van de laatste voor woningbouw beschikbare locaties vlakbij het centrum van Anna Paulowna. Na realisatie van de twee appartementengebouwen aan de Molenvaart 12-14 door de WSAP, is nu de invulling van het achterliggende voormalig agrarische perceel aan de beurt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 19 zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast worden er ambtelijk ook wijzigingen voorgesteld. De beantwoording van de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen kunt u teruglezen in bijlage 1 ‘Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
- Ontwikkelen van woningen om te voorzien in de woonbehoefte - Bij ontwikkeling van nieuwe woningen wordt duurzaam gebouwd

Motivering per voorgesteld besluit
De ligging van dit plangebied, grenzend aan natuur en op loopafstand van centrumvoorzieningen, leent zich bij uitstek voor een verweving van levensloopbestendige sociale huurwoningen voor senioren met natuurontwikkeling en het recreatief medegebruik daarvan. De ambitie om sociale huurwoningen in een lage dichtheid (15/ha) te kunnen realiseren wordt gecombineerd met het uitgeven van 10 bouwkavels als kostendrager. Net als met de levensloopbestendige huurwoningen wordt daarmee een doorstroombeweging op gang gebracht.

1. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de gestelde termijn 19 zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan voornamelijk over de watersituatie, verkeerssituatie, ecologie en stedenbouwkundige inpassing. De zienswijzen leiden tot een aanpassing van de toelichting, planregels en verbeelding van het bestemmingsplan. De toelichting wordt op ondergeschikte onderdelen aangevuld. Dit gaat om een aanscherping van de motivering.

Er worden ook ambtelijke wijzigingen voorgesteld. Deze wijzigingen zien met name toe op een aanpassing van de planregels. Zodat de planregels overeenkomen met de stedenbouwkundige opzet van het plan. De wijzigingen leiden tot een aanpassing van de planregels en de verbeelding.

Voor de beantwoording van de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen verwijzen wij naar de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage 1).

2.1 Ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan maar wel binnen een goede ruimtelijke ordening

In het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Anna Paulowna 3’ heeft het gebied nog een agrarische bestemming tussen de natuurbestemming van Kruiszwin en de woonbestemmingen van het lint van de Molenvaart. De agrarische bestemming is, gelet op de ligging, omvang en het eigendom en de doelstelling van de WSAP, al jarenlang niet meer relevant. Een woningbouwontwikkeling daarentegen juist wel gelet op het huidige tekort aan sociale huurwoningen voor met name senioren en op korte loopafstand tot centrumvoorzieningen. De locatie biedt kans voor een uniek woonmilieu met een zeer lage dichtheid verweven met natuur. Het plan is regionaal afgestemd, een instructieregel die voortvloeit uit de Omgevingsverordening van de provincie, maar ook vanuit de woondeal in de regio.

2.2 Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie en Woonvisie Hollands Kroon

In onze omgevingsvisie staat het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen ‘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. Het plangebied is gelegen in welstandsluw gebied. Er is gekozen voor een mix van korte rijtjes (sociale huurwoningen) en vrijstaande woningen met zadeldaken. Deze typologie heeft stedenbouwkundig een kleinere korrel en passen in de maat en schaal van het dorp en de woningen langs de Molenvaart. Ook zorgt dit voor een zorgvuldige overgang naar de bestaande bebouwing in de omgeving én het landschap. Aan de zijde van het Kruiszwin is gekozen voor een beperktere bouwhoogte. Alleen aan de zijde van de Poldertuin is een iets hogere bouwhoogte van 2 lagen met kap voor de vrijstaande

woningen passend. Door de functiewijziging van agrarisch naar wonen wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. De locatie Polderpark (in de Omgevingsvisie Kruiszwin genoemd) is specifiek in de omgevingsvisie genoemd in het kader van 'ruimte voor kwalitatief hoogwaardig wonen en leven'. Het plan geeft daar invulling aan.

Het belangrijkste doel van onze woonvisie is dat de gemeente een aantrekkelijk woongebied voor de inwoners moet blijven. Hiervoor staan uitgangspunten en kaders in de huidige woonvisie. Uitgangspunt is een gezonde woningvoorraad en groei. Een woningvoorraad die past bij de behoefte en klimaatbestendig is, met een groene inrichting die bijdraagt aan de gezondheid en het welzijn van de inwoners. De gemeente richt zich actief op jongeren, starters en ouderen voor een betere balans van verschillende woningtypen op de woningmarkt. Bij plannen van vanaf 40 woningen wordt ingezet op 25% sociale huur.

Met het planvoornemen worden 41 woningen mogelijk gemaakt. 31 woningen daarvan zijn woningen bedoeld voor senioren in de sociale huursector. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de hiervoor genoemde uitgangspunten in zowel de huidige woonvisie als de nieuwe woonvisie.

3. Dit beslispunt is uitsluitend van technisch juridische aard
Het legt het exacte kenmerk en de versie van het vast te stellen bestemmingsplan vast en geeft aan dat de grenzen van het plangebied en de verschillende bestemmingen en aanduidingen digitaal zijn ingetekend op de landelijke digitale geografische ondergrond.

4. Geen exploitatieplan
Verrekening van de ambtelijke kosten vindt plaats door heffing van leges. Voor de afwenteling van de (eventuele) kosten is er een anterieure overeenkomst afgesloten met WSAP. 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. Ook als een belanghebbende verschoonbaar niet tijdig een zienswijze heeft ingediend. Beroep is mogelijk voor belanghebbenden als 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 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:
Fiscale gevolgen	
Toelichting: Er is een overeenkomst gesloten met WSAP. 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. Verder wordt WSAP en de indieners van zienswijzen geïnformeerd over het besluit. Participatie Samen met WSAP hebben we gekeken naar welke vorm van participatie gewenst is. Er zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd. De WSAP heeft zelf (direct) omwonenden en belanghebbenden in maart 2023 met een informatieavond geïnformeerd over het plan. WSAP heeft op 10 januari 2024, tijdens de terinzagelegging, met een inloopavond in Buurtkamer Keijzershoff een tweede gelegenheid gegeven om kennis te nemen van de plannen en om vragen te beantwoorden. Op 28 februari 2024 is er een (derde) mogelijkheid georganiseerd om bij het waterschap HHNK vragen te stellen over alles wat het omliggende water aangaat. Mede naar aanleiding van de avond op 28 februari 2024 zijn de aanleghoogten van het water en de stuwen in de sloten aangepast.

Bijlagen
1. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Polderpark 2. Ontwerpbestemmingsplan Polderpark, toelichting en regels 3. Ontwerpbestemmingsplan Polderpark, verbeelding 4. Ontwerpbestemmingsplan Polderpark, bijlagen bij de toelichting 5. Verbeelding gewijzigd 6. Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief alle bijlagen, kunt u raadplegen via de volgende link: Anna Pauwlona Polderpark - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl)