Voorstel raad

Nummer

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Portefeuillehouder
T.J.M. Groot

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
23 juni 2022	31 mei 2022

Onderwerp
Bestemmingsplan Boezem 2a - Groetpolderweg 31 Winkel

Kern van het voorstel
Verplaatsing van het onbenutte bouwrecht op het perceel Groetpolderweg 31 naar het perceel Boezem 2a in Winkel. Op het perceel Boezem 2a staat een recreatiewoning, er is een verzoek binnengekomen om de recreatiewoning permanent te bewonen. Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Verplaatsing van het bouwrecht en een herziening van het bestemmingsplan zijn noodzakelijk om dit mogelijk te maken.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. in te stemmen met bijgevoegde Nota van wijzigingen; 2. het bestemmingsplan Boezem 2a – Groetpolderweg 31 Winkel gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de nota van wijzigingen; 3. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd GML-bestand NL.IMRO.1911.BPBG2010hz21-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 gemeenteraad besluit:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 juni 2022. Griffier Voorzitter

Aanleiding
Er is een verzoek binnengekomen om een woonbestemming toe te kennen aan het perceel Boezem 2a in Winkel. Het perceel heeft een agrarische bestemming, zonder bouwvlak maar wel de functieaanduiding/maatvoering 'maximaal aantal recreatiewoningen: 1'. In de huidige situatie staat er een recreatiewoning met schuilstal. Het omzetten van de recreatiewoning naar een reguliere woning is niet mogelijk op basis van de bestaande provinciale en gemeentelijke beleidskaders. In overleg met de initiatiefnemer zijn wij tot een oplossing gekomen. Door het onbenutte bouwrecht aan de Groetpolderweg 31 te verplaatsen naar het perceel Boezem 2a is het wel mogelijk om het verzoek van de initiatiefnemer mogelijk te maken. Om de verplaatsing van het bouwrecht en een woonbestemming planologisch - juridisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
• Kwalitatief hoogwaardig wonen en leven • ons woningaanbod sluit aan op de wensen van onze inwoners • we faciliteren initiatieven maar stimuleren niet extra • wij willen de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van ons landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en indien nodig transformeren • Voorkomen van leegstand

Motivering per voorgesteld besluit
1. Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden vastgesteld Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn er geen

zienswijzen ingediend. Wel is er een ambtshalve wijziging voorgesteld. De voorgestelde wijziging leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De wijziging ziet toe op een aanpassing van een bouwregel waarbij het begrip ‘bouwvlak’ wordt vervangen door het begrip ‘bestemmingsvlak’. Dit komt de juridische regeling van het bestemmingsplan ten goede.
Er wordt ook een spuitvrijezone van 50 meter toegevoegd op de omliggende agrarische gronden. Tussen de ontwerp- en vaststellingfase zijn inzichten met betrekking tot dit aspect gewijzigd. In het algemeen wordt in de jurisprudentie aangenomen dat men er van uit mag gaan dat bij een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt een aanvaardbaar leef/verblijfsklimaat aanwezig is. Daarbij moet worden gemeten vanaf de bestemmingsgrenzen. Gemotiveerd afwijken van de 50 meter op basis van de feitelijke situatie voldoet niet meer. Er moet uitgegaan worden van de maximale planologische mogelijkheden. Gelet op de gewijzigde inzichten en omstandigheden wordt dit onderdeel nu gerepareerd en wordt er een spuitvrijezone toegevoegd rondom de woning op het perceel Boezem 2a. Initiatiefnemer is grondeigenaar van de omliggende agrarische grond, feitelijk wordt de grond gebruikt als weide voor vee. Het is planologisch mogelijk om de gronden anders te gebruiken waarbij gewasbestrijdingsmiddelen gebruikt kunnen worden. Door een spuitvrijezone op te nemen wordt dit uitgesloten en is een goed woon- en leefklimaat geborgd. Het opnemen van een spuitvrijezone komt de juridische regeling van het bestemmingsplan ten goede. Omdat initiatiefnemer eigenaar is van de agrarische gronden worden er geen belangen van derden geschaad met het opnemen van de spuitvrijezone.

Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden vastgesteld. De wijziging is opgenomen in de Nota van wijzigingen die in bijlage 4 bij dit voorstel is gevoegd.

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 Boezem 2a heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ zonder bouwvlak maar wel met de functieaanduiding/maatvoering 'maximaal aantal recreatiewoningen: 1'. Op het perceel is in het verleden een recreatiewoning gerealiseerd. Het permanent bewonen van de recreatiewoning is in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast kent het perceel ook geen bouwvlak. Door het onbenutte bouwrecht aan de Groetpolderweg 31 te verplaatsen naar Boezem 2a in Winkel is het mogelijk om de recreatiewoning permanent te bewonen en de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

2.2 Ontwikkeling past binnen de 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. Voorgenomen ontwikkeling voldoet aan dit uitgangspunt. De ontwikkeling voorkomt ook leegstand van de recreatiewoning. Initiatiefnemer geeft aan dat de verhuur van de recreatiewoning al enige jaren tegenvalt. Dit wordt ook veroorzaakt door het feit dat het initiatiefnemers aan tijd ontbreekt. 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.

2.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De woonbestemming 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.

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 opgesteld en ondertekend.	

Communicatie
Het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het digitale Gemeenteblad en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen
1. Verbeelding Boezem 2a ontwerpbestemmingsplan ‘Boezem 2a - Groetpolderweg 31 Winkel’

2. Verbeelding Groetpolderweg 31 ontwerpbestemmingsplan ‘Boezem 2a - Groetpolderweg 31 Winkel’
3. Ontwerpbestemmingsplan ‘Boezem 2a - Groetpolderweg 31 Winkel’
4. Nota van wijzigingen

Link naar het ontwerpbestemmingsplan:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.1911.BPBG2010hz21-on01
Let op: Doordat het twee afzonderlijke locaties zijn dient de markeerder wel op één van de twee percelen gezet te worden. In het linkermenu vindt u dan het ontwerpbestemmingsplan. In het rechtermenu vindt u de plekinfo en bijbehorende documenten.