Voorstel raad

Nummer
C.5
Portefeuillehouder
M. Versteeg

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
20 april 2023	21 maart 2023

Onderwerp
Bestemmingsplan Kerkweg 5 Den Oever (Oosterland)

Kern van het voorstel
Er is een verzoek binnengekomen voor het realiseren van een woning op het perceel gelegen tussen Kerkweg 3 en 9 in Den Oever (Oosterland). Dit past niet in het huidige bestemmingsplan. Om deze reden moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Het plan heeft zes weken als ontwerp ter inzage gelegen, er is één zienswijze ingediend.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. in te stemmen met de Nota van Zienswijzen; 2. het bestemmingsplan 'Kerkweg 5 Den Oever (Oosterland)', conform de Nota van Zienswijzen, ongewijzigd vast te stellen; 3. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPOstrlndhz002-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:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 april 2023. Griffier Voorzitter

Aanleiding
Al jaren leeft de wens bij initiatiefnemer om op het perceel tussen Kerkweg 3 en Kerkweg 9 in Den Oever een woning te realiseren. Bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan 'Oosterland' is door de gemeente hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door de provincie is goedkeuring onthouden aan deze wijzigingsbevoegdheid vanwege het ontbreken van de daarvoor benodigde onderzoeken. Dit is door de Raad van State bekrachtigd. Het realiseren van een woning is in het geldende bestemmingsplan is daarom niet mogelijk. Met de aanpassing van de provinciale omgevingsverordening NH2020 zijn er meer mogelijkheden opgenomen voor het realiseren van een woning in of aansluitend op een kern. In lijn met deze verandering van beleid wordt nu weer verzocht om een woning op deze locatie te realiseren. Het bestemmingsplan moet hierop worden aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is door één iemand een zienswijze ingediend. De ingebrachte punten (zienswijzen) hebben op vrijwel alle aspecten van het bestemmingsplan betrekking, vooral op de toelichting. De zienswijze leidt enkel tot een aanpassing van de toelichting en de bijlagen bij de toelichting, het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
- Een gezonde woningvoorraad - Invulling geven aan de woonvisie

Motivering per voorgesteld besluit
Adviesbesluit 1. het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn is door één iemand een zienswijze ingediend. De ingebrachte punten (zienswijze) hebben op vrijwel alle aspecten van het bestemmingsplan betrekking, vooral op de toelichting. De zienswijze leidt enkel op een paar onderdelen tot een aanpassing van de toelichting en de bijlagen bij de toelichting. Enkel op het moment dat de planregels en/of de verbeelding worden gewijzigd, is er formeel sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Nu de planregels en de verbeelding niet worden gewijzigd, kan het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld worden.
Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen (bijlage 1).

De zienswijze leidt op een paar punten tot een aanpassing van de toelichting en de bijlagen bij de toelichting. De wijziging in de toelichting is gericht op een onderschrift bij een foto. De bijlagen van de toelichting worden aangevuld met een uitleg van de gehouden participatie (zie bijlage 2).

Adviesbesluit 2.1 Het plan
Zoals aangegeven in de aanleiding is in het verleden geprobeerd een woning mogelijk te maken op dit perceel. Dit was in eerste instantie niet gelukt. Na verandering van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) naar de provinciale Omgevingsverordening NH2020 (OV NH2020) is meer mogelijk geworden voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen. Dit bood ook weer nieuw perspectief voor initiatiefnemer om een woning te realiseren op dit perceel. Binnen de regels van de OV NH2020 wordt meer ingegaan op het waarborgen van kernkwaliteit van gebieden. Het perceel is gelegen in bijzonder provinciaal landschap (BPL), waardoor aanvullende eisen gesteld worden aan de landschappelijke inpassing van kleinschalige woningbouwontwikkelingen. In het bestemmingsplan hebben wij enkele punten verwerkt om de kernkwaliteiten te borgen. Dit is terug te zien in de positionering van de woning. Hiermee wordt het vergezicht behouden. Ook sluiten de bouw- en goothoogte en de maat van de woning goed aan bij de bestaande bebouwing in de kern. Als laatste is in het bestemmingsplan een bebouwingsvrije zone opgenomen, om zo doorzichten en het vergezicht te borgen.

Adviesbesluit 2.2 Ontwikkeling pas niet binnen het bestemmingsplan
Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het bestemmingsplan 'Oosterland'. Het perceel heeft een bestemming ‘Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden’. Het realiseren van een woning is vanwege de agrarische bestemming in strijd met het bestemmingsplan. Om de woning planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Adviesbesluit 2.3 Ontwikkeling past binnen uitgangspunten Omgevingsvisie en Woonvisie
In onze Omgevingsvisie is opgenomen dat Hollands Kroon streeft naar een gezonde woningvoorraad. Het plan is hiermee in overeenstemming. In de omgevingsvisie is de ambitie opgenomen dat niet krimp, maar groei de toekomst is voor Hollands Kroon.

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. Uitgangspunt is om de woning aan te laten sluiten bij de woningen in de directe omgeving. De ontwikkeling past binnen de kaders van onze omgevingsvisie. Daarmee draagt het initiatief bij aan de identiteit en kwaliteit van de omgeving van de woning. De ontwikkeling past ook binnen de kaders van onze Woonvisie. In onze Woonvisie is het kader om in de woningbehoefte te voorzien, dat we eerst binnen de kern bouwen. Deze locatie is gelegen in de kern Oosterland.

Het verzoek past binnen het Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop (KWK).

Adviesbesluit 2.4 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening
Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het toevoegen van de woning op de planlocatie is planologisch goed inpasbaar. Stedenbouwkundig gezien past de woning in het stedenbouwkundige patroon en is landschappelijk en ruimtelijk goed inpasbaar. De herontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering omdat de woning aansluit bij het karakter van de directe omgeving. Mede op verzoek van de provincie worden binnen de tuinbestemming bouwmogelijkheden uitgesloten. Ook zijn de vergunningsvrije mogelijkheden uitgesloten. Het uitsluiten van deze bebouwingsmogelijkheden wordt toegepast om de openheid van het gebied te waarborgen. Op deze manier blijft een doorzicht behouden.

Adviesbesluit 4 Er is geen exploitatieplan nodig
Voor de afwenteling van de kosten is er een anterieure overeenkomst 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 anterieure overeenkomst 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 anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.	

Communicatie
Het besluit van de gemeenteraad wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze worden geïnformeerd over het besluit.

Bijlagen
1. Nota van Zienswijzen Kerkweg 5 Den Oever 2. Uitleg participatie Kerkweg 5 Den Oever Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief bijlagen, is digitaal beschikbaar via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.1911.BPOstrlndhz002-on01