

Voorstel raad

Nummer

14

Portefeuillehouder

T.J.M. Groot

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
2 juli 2020	24 maart 2020

Onderwerp
Bestemmingsplan De strook 45a in Kolhorn

Voorgesteld besluit
1. het bestemmingsplan 'De strook 45a' ongewijzigd vast te stellen; 2. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg wordt vastgesteld in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPDestrook45a-va01; en dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie; 3. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Wettelijke grondslag
In artikel 3.8 lid 1 sub e Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad beslist over de vaststelling van een bestemmingsplan.

Kern van het voorstel
Er is een verzoek ingediend om vijf loftwoningen op op het perceel De Strook 45a in Kolhorn te ontwikkelen. Op het perceel met een bedrijfsbestemming staat een leegstaande bedrijfshal met kantoor. De bestaande opstallen worden gesaneerd. Tegen de ontwikkeling bestaat geen bezwaar.

raad besluit:		
Conform.		
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 2 juli 2020.		
Griffier J. Klopstra	Voorzitter A. van Dam	 Jan Klopstra 09-07-2020
Aanleiding		
De initiatiefnemer wil op het terrein van een voormalige werkplaats aan De strook 45a in Kolhorn vervallen leegstaande gebouwen met een oppervlakte van 1100m² saneren en vijf woningen realiseren. Op de projectlocatie rust de beheersverordening 'Kolhorn, Barsingerhorn, Haringhuizen (kernen)', die is vastgesteld op 28 mei 2013. De besluitvlakken 'woongebied' en 'bedrijf' zijn van toepassing. Om de ontwikkeling van de Strook 45a mogelijk te maken moet een bestemmingsplan worden vastgesteld, waarin de gronden worden bestemd voor 'wonen' voor maximaal vijf woningen. Binnen de bestemming 'wonen', kunnen tuinen worden ingericht. Er is gekozen voor het opnemen van een ruim bouwvlak en hoogtes die aansluiten op de bebouwing in de omgeving.		
Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect		
- Voorkomen van leegstand van bedrijven en bedrijventerreinen. - We voeren het kwalitatief woningbouwprogramma uit en actualiseren dit doorlopend.		
Motivering per voorgesteld besluit		
1.1 Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie Hollands Kroon - Het voorkomen van leegstand is noodzakelijk omdat dit vervelende neveneffecten kan opleveren voor de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied. - In de omgevingsvisie is de ambitie opgenomen dat bij de aanpak van het leegstandprobleem voorop moet staan en dat dit ten goede komt aan de kwaliteit van wonen en werken in Hollands Kroon. - Ons woningaanbod sluit aan bij wensen van inwoners. - We faciliteren initiatieven. 1.2 Ontwikkeling is in strijd met geldende bestemmingsplan a. het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van de Beheersverordening 'Kolhorn, Barsingerhorn, Haringhuizen (kernen)', die is vastgesteld op 28 mei 2013, omdat een woonfunctie wordt gerealiseerd in afwijking van het bestaande gebruik van bestaande bouwwerken binnen het bestemmingsvlak 'Woongebied gelegen gronden.		

b. Binnen de huidige bestemming 'Woongebied' zijn ook bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Om de realisatie van nieuwe woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De realisatie van vijf woningen is planologisch en stedenbouwkundig goed inpasbaar. Daarnaast blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan. De belangen van de direct omwonenden worden niet geschaad. Een ecologisch onderzoek naar de aanwezige flora en fauna heeft uitgewezen dat sprake is van op het terrein verblijvende spreeuwen en uilen die worden beschermd op grond van de Wet natuurbescherming. De initiatiefnemer heeft een aanvraag voor een ontheffing bij de Provincie ingediend.

2. Kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd

Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor alle onroerende zaken binnen een plangebied. De planregels hebben ook effecten op de verkoopwaarde van een onroerende zaak. Door een 'nieuwe' planologische maatregel kunnen de gebruiks- en bouw mogelijkheden van een onroerende zaak in negatieve zin worden beïnvloed. Ook de planologische ontwikkelingen in de nabijheid van een onroerende zaak kunnen de waarde daarvan beïnvloeden. In die gevallen kan sprake zijn van planschade. Het kostenverhaal is met het sluiten van de anterieure overeenkomst verzekerd.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

N.v.t..

Alternatieven (incl. argumenten)

N.v.t.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten	€ 0,-
Dekking binnen begroting	Programma: Leefbaarheid Cluster: Omgevingskwaliteit
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: Niet van toepassing
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.
Toelichting:	

Communicatie

Medio september 2017 zijn de bewoners op de hoogte gesteld over de eigendomsoverdracht aan de initiatiefnemer. Eind 2017/begin 2018 zijn de beoogde plannen toegelicht bij een buurtbewoner thuis, waarbij de overige buurtbewoners ook aanwezig waren. Op 9 april 2019 is de initiatiefnemer bij de omwonenden aan huis geweest om de plannen en de voortgang te bespreken. De algemene indruk is dat men blij is met de ontwikkelingen. Het besluit van de gemeenteraad wordt aan de initiatiefnemer medegedeeld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd voor een periode van zes weken.

Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan De strook 45a Kolhorn
2. Regels bestemmingsplan De strook 45a Kolhorn
3. Verbeelding bestemmingsplan De strook 45a Kolhorn