Voorstel raad

Nummer
C.12
Portefeuillehouder
M. Scholten

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
19 november 2026	28 september 2026

Onderwerp
Bindend advies ontwikkeling Oude Provincialeweg 13 in Winkel

Kern van het voorstel
Aanvrager heeft een omgevingsvergunning ingediend voor het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering en in de plaats daarvan twee nieuwe woningen toe te voegen op het perceel Oude Provincialeweg 13 in Winkel. De bestaande bedrijfswoning wordt daarnaast getransformeerd tot een particuliere woning. Omdat het gaat om het toevoegen van minimaal een woning is een bindend advies van de gemeenteraad nodig. Te zijner tijd zullen door middel van een ander verzoek om omgevingsvergunning de bouw van de twee nieuwe woningen worden aangevraagd.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: Een positief bindend advies te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan voor de realisatie van twee woningen en het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een particuliere woning op het perceel Oude Provincialeweg 13 in Winkel.

Wettelijke grondslag
Artikel 16.15 lid b sub 1 Omgevingswet en de lijst voor bindend advies vastgesteld door uw raad. In dit geval is sprake van categorie d woningbouwprojecten zoals opgenomen in de lijst voor bindend advies.

De gemeenteraad besluit:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 november 2026. Griffier Burgemeester

Aanleiding
Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering, het toevoegen van twee woningen en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Op deze aanvraag is de lijst van categorieën voor bindend advies, vastgesteld door uw raad, van toepassing, waarin staat dat als er binnen Hollands Kroon woningen toegevoegd worden dit voorgelegd moet worden aan de gemeenteraad. De gronden waarop het bouwplan wordt gerealiseerd hebben een agrarische bestemming. Met deze omgevingsvergunning wordt afgeweken van de regels van het omgevingsplan om wonen mogelijk te maken. De bedrijfswoning (Oude Provincialeweg 13) blijft behouden en wordt straks gebruikt voor particuliere bewoning. Door de sloop van de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van twee nieuwe woningen wordt er een stedenbouwkundige verbetering gerealiseerd en wordt voorkomen dat er verpaupering optreedt. Voor de twee nieuw te realiseren woningen wordt op een later tijdstip een aparte omgevingsvergunning ingediend, als men duidelijkheid heeft of de gemeente van de regels van het omgevingsplan wil afwijken. De aanvrager maakt gebruik van de mogelijkheid om de Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit(BOPA) in twee fasen aan te vragen. Nu ligt de aanvraag voor om af te wijken van de regels van het omgevingsplan, daarna zal de aanvrager een aanvraag indienen voor de bouw van de woningen. Een uitwerking van het plan is in de GOFLO opgenomen. De uiteindelijke invulling (lees: het realiseren van de twee woningen) zal dus op een later tijdstip nog worden verder worden uitgewerkt en aangevraagd.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

1.Een gezonde woningvoorraad creëren;
2.Een goede nieuwe invulling geven aan het gebied;
3.Met de transformatie voorkomen dat er een stedenbouwkundige achteruitgang plaats vindt.

Motivering per voorgesteld besluit

Strijdig met tijdelijk omgevingsplan

Het plan past niet binnen het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan; het bestemmingsplan Buitengebied voormalig gemeente Niedorp (vanaf 1 januari 2024 maken alle bestemmingsplannen onderdeel uit van het tijdelijk omgevingsplan). De gronden van het betreffende perceel hebben in het tijdelijk deel van het omgevingsplan de bestemming ‘Agrarisch met waarde’ en ‘waarde-archeologie 4’. De twee nieuwe woningen die gerealiseerd gaan worden en de bestaande bedrijfswoning zullen alle drie voor particuliere bewoning gebruikt gaan worden. De woningen worden gesitueerd binnen het aanwezige agrarisch bouwvlak. De agrarische bedrijfsvoering wordt gestaakt en de bedrijfsgebouwen worden gesaneerd. De aanvraag is in strijd met de regels van het tijdelijk omgevingsplan omdat de gronden gebruik gaan worden voor ‘wonen’ en de bouw van woningen op dit moment niet is toegestaan.

Binnen het provinciale beleid bestaat ruimte voor dit soort ontwikkelingen, waardoor deze transformatie past binnen de gestelde kaders. Uit de ruimtelijke onderbouwing (GOFLO) blijkt bovendien dat er geen nadelige gevolgen zijn voor omliggende gronden. Tegelijkertijd levert de ontwikkeling een waardevolle bijdrage aan de lokale woningbouwopgave en zorgt het voor een ruimtelijke verbetering omdat de agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd.
Door de ontwikkeling komt het agrarisch bouwvlak te vervallen en worden de opstallen en verharding gesaneerd. Het agrarisch bouwvlak vouwde zich om de aanwezige lintbebouwing heen, en er was verharding achter de bestaande woningen geplaatst.

Stedenbouwkundige afweging

In het nieuwe bouwplan worden drie woningen gerealiseerd die zich oriënteren op de Oude Provinciale weg. Deze delen een inrit en hierdoor wordt aan de voorzijde een (klein) mandelig erf gerealiseerd.
Om het geheel landschappelijk in te passen, wordt een windsingel aangebracht. Deze sluit niet aan op de woonkavels, maar ligt breder om het geheel heen. Deze sluit aan op de achterrooilijn van de naastgelegen kavels en aan de rechterzijde loopt deze tot waar op dit moment de agrarische bebouwing aanwezig is. De windsingel wordt kleiner dan het huidige agrarische bouwvlak, en hiermee wordt meer aangesloten op de al aanwezige maat en schaal van bebouwing. Verder worden de kavels omzoomd met een haag, deze ligt binnen de windsingel.

Al met al neemt de ruimtelijke kwaliteit toe, doordat er nu een landschappelijke inpassing wordt toegepast door middel vaneen windsingel en hagen en er wordt meer aansluiting gevonden bij de omliggende bebouwing en kavelgrootte. **ETFAL** Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit de ingediende onderbouwing (GOFLO) van de effecten op de fysieke leefomgeving blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de inhoud van de onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1.

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: Voor eventuele nadeelcompensatie is er een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager.	

Communicatie
Aanvrager heeft aangegeven dat er overleg is geweest met direct omwonenden en dat omwonenden geen bezwaren hebben tegen de gewenste ontwikkeling. Dit is beschreven in paragraaf 12.2.1 van de bijgevoegde GoFlo.

Bijlagen
1. GOFLO voor de Oude Provincialeweg 13 in Winkel inclusief bijlagen