

Voorstel raad

Nummer

B.1

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
16 februari 2023	24 januari 2023

Onderwerp
Bestemmingsplan Dahlia Park Winkel

Kern van het voorstel
In de collegevergadering van 4 oktober 2022 is besloten het bestemmingsplan Dahlia Park als ontwerp ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan Dahlia Park maakt de ontwikkeling van ruim 200 woningen mogelijk in Winkel. Het ontwerp heeft vanaf 24 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen hebben geleid tot wijzigingen in zowel de toelichting, planregels als de verbeelding. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. in te stemmen met de Nota Beantwoording Zienswijzen; 2. het bestemmingsplan Dahlia Park, conform de Nota Beantwoording Zienswijzen, gewijzigd vast te stellen; 3. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPWIDahliapark-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 en 3.8 Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad beslist over de vaststelling van een bestemmingsplan.

De gemeenteraad besluit:

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 februari 2023.

Griffier

Voorzitter

Aanleiding

Het dorp Winkel is sinds de jaren '80 flink gegroeid. De afgelopen jaren is het dorp door diverse ontwikkelingen vastgegroeid aan Nieuwe Niedorp. Tussen beide dorpen ligt een voormalig agrarisch gebied van 6,6 hectare. Het gaat om een stuk grond tussen de Trambaan, de Dorpsstraat, de Nieuwe Niedorperweg en park De Meet. Een ontwikkelaar heeft een verzoek ingediend om op deze locatie een woningbouwplan te realiseren.

Voor deze locatie is een intentieovereenkomst gesloten en is in gezamenlijkheid een [Nota van Uitgangspunten](#) (NvU) geschreven. In deze NvU is opgenomen aan welke voorwaarden de ontwikkeling moet voldoen. Deze voorwaarden zijn onder andere afkomstig uit de [Woonvisie](#) en Nota Duurzaamheid. Op basis van de NvU is een stedenbouwkundige visie en een plan opgesteld. Deze liggen ten grondslag aan het voorliggende [ontwerpbestemmingsplan](#) voor de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie voor ruim 200 woningen in Winkel. Ook biedt het plan een uitwerkingsbevoegdheid om maximaal 8 woningen te realiseren op een bedrijfslocatie aan Trambaan 2 en maakt het maximaal 3 woningen mogelijk aan Trambaan 4.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Met deze woningbouwlocatie wordt invulling gegeven aan de [Woonvisie](#) en uitvoering gegeven aan het [KWK](#). Hiermee wordt:

- een gezonde woningvoorraad op peil gehouden;
- invulling gegeven aan de maatschappelijke behoefte aan verschillende soorten woningen voor de verschillende doelgroepen in de dorpen en de gemeente;
- het voorzieningenniveau en verenigingsleven in de dorpen op peil gehouden.

- Ook wordt invulling gegeven aan de ambitie over wonen uit het [Coalitieakkoord](#): “We zetten in op het creëren van een evenwichtige voorraad van woningbouw voor alle doelgroepen.

Motivering per voorgesteld besluit

Ad 1 Gewijzigde vaststelling

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan over verschillende onderwerpen. De ingediende zienswijzen zijn in de Nota Beantwoording Zienswijzen beantwoord (bijlage 1). De zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassing gaat vooral over de bouwhoogte van 14 meter op de locatie waar een appartementengebouw moet komen en de maximale bouwhoogte in het overige plangebied. De verbeelding wordt op deze punten aangevuld. Daarnaast wordt met een aanduiding op de verbeelding de bouw van hoofdgebouwen op de percelen die grenzen aan de percelen achter de Dorpsstraat uitgesloten. Ook worden de uitwerkingsregels die gelden voor de bestemming ‘Wonen – Uit te werken’ uitgebreid.

Ambtshalve wijzigingen

De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om met veranda's het dorpse karakter van de wijk te versterken. In de Nota van Wijzigingen is in figuur 2 een referentiebeeld van de veranda's opgenomen. Op dit punt worden de planregels aangevuld. Daarnaast wordt de toelichting aangepast en aangevuld over bodemonderzoek, verkeersonderzoek en watercompensatie.

Nota van Wijzigingen

De voorgestelde aanpassingen van de toelichting, planregels en verbeelding zijn opgenomen in de Nota van Wijzigingen, opgenomen in hoofdstuk 4 van de Nota Beantwoording Zienswijzen. Het voorstel is om het bestemmingsplan op deze punten gewijzigd vast te stellen.

Ad 2.1 Ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan

De ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd op basis van het [bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel, Lutjewinkel](#). Op basis van dit bestemmingsplan heeft het perceel een agrarische bestemming. De ontwikkeling van een woningbouwlocatie is in strijd met deze bestemming. Om de woningbouwlocatie planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Ad 2.2 Ontwikkeling past binnen uitgangspunten Omgevingsvisie en Woonvisie

In onze [Omgevingsvisie](#) is het kader opgenomen dat wij de focus verleggen naar kwaliteit in plaats van kwantiteit als het gaat om woningbouw. Ruimte voor kwalitatief hoogwaardig wonen en leven is daarbij het

speerpunt. Niet krimp, maar groei is de toekomst voor Hollands Kroon. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 211 woningen in Winkel mogelijk gemaakt. Daarmee geeft het college invulling aan de maatschappelijke behoefte aan woningen. En geeft invulling aan onze [Woonvisie](#) met verschillende soorten woningen waarbij vooral wordt gericht op jongeren, starters en ouderen. Voor deze doelgroepen zijn, in overeenstemming met de [Woonvisie](#), woningtypen opgenomen in het plan. Het plan geeft ook ruimte voor middel-dure en duurdere woningen. Het plan voorziet daarmee in een behoefte van verschillende doelgroepen. Ook zorgen de nieuwe woningen in het duurste segment voor doorstroming in andere delen van het dorp en de gemeente.

Ad 2.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Op basis van de toelichting en onderzoeken concluderen we dat de woningbouwlocatie planologisch goed inpasbaar is. Ook zijn er geen milieu-hygiënische beperkingen.

De locatie ligt in het werkingsgebied 'landelijk gebied' van de Provinciale Omgevingsverordening. Het plan voldoet aan de uitgangspunten die de provincie stelt aan ontwikkellocaties binnen dit werkingsgebied. Vooruitlopend op het bestemmingsplan is in de collegevergadering van 16 november 2021 de Nota van Uitgangspunten Dahlia Park door het voormalige college vastgesteld. Deze uitgangspunten gaan over de woningbouwopgave vanuit de [Woonvisie](#), de aansluiting van het nieuwbouwplan op de omgeving, maximale bouwhoogte, maar ook ecologische - en duurzaamheidsaspecten maken onderdeel uit van deze uitgangspunten. Hiermee is het kader vastgelegd met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de Nota van Uitgangspunten. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening.

Ad. 2.4 Crisis- en herstelwet van toepassing

De [Crisis- en herstelwet](#) (Chw) is op 31 maart 2010 [in werking getreden](#) en is gericht op versnelling van infrastructurele projecten. De Chw versnelt enerzijds de procedures voor projecten van deze omvang, maar handhaaft anderzijds de noodzakelijke waarborgen voor zorgvuldige besluitvorming. In december 2011 heeft de ministerraad ingestemd met een voorstel om de wet voor onbepaalde tijd te verlengen. Sinds 25 april 2013 heeft de Chw een permanent karakter gekregen. In deze wet zijn categorieën projecten aangewezen waarvoor de procedurele aspecten van deze wet van toepassing zijn. In [bijlage 1 van de wet](#) is als besluit opgenomen dat voor een bestemmingsplan waarmee de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied (of de herstructurering van woon- en werkgebieden) mogelijk wordt gemaakt, de procedurele bepalingen van [afdeling 2 van de Chw](#) van toepassing zijn. Het voorliggende bestemmingsplan

maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van de Chw. Een bestemmingsplan dat gebruik maakt van de Chw kent dezelfde procedure tot en met vaststelling door de gemeenteraad. Maar een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State is procedureel vereenvoudigd en versneld doordat het beroepsrecht wordt beperkt.

Het beroepsrecht wordt onder meer op de volgende onderdelen beperkt:

- Een publiekrechtelijke rechtspersoon die niet behoort tot de centrale overheid, kan geen beroep instellen tegen het planbesluit;
- het beroep wordt door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State versneld behandeld met toepassing van afdeling 8.2.3 van de Algemene Wet Bestuursrecht, Awb;
- het beroep wordt niet ontvankelijk verklaard als het niet ook de gronden bevat waarop het beroep betrekking heeft. Het indienen van een zogenaamd pro forma beroepschrift is daardoor niet meer mogelijk;
- er geldt een relativiteitseis. Dat betekent dat het bestemmingsplan niet wordt vernietigd wegens strijd met geschreven of ongeschreven rechtsregels of algemene rechtsbeginselen, als deze niet strekken tot bescherming van de belangen van diegene die zich erop beroept. Voor bestemmingsplannen betekent dit dat appellanten alleen die gronden tegen een bestemmingsplan kunnen aanvoeren, waarbij zij zelf een eigen belang hebben.

Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de gewenste versnelling van de uitvoering van de [Woonvisie](#) en de ambitie over wonen in het [Coalitieakkoord](#).

Ad 4 Er is geen exploitatieplan nodig

Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor alle onroerende zaken binnen een plangebied. De planvoorschriften hebben ook effect op de verkoopwaarde van een onroerende zaak. Door een 'nieuwe' planologische maatregel kunnen de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een onroerende zaak in negatieve zin worden beïnvloed. Ook planologische ontwikkelingen in de nabijheid van een onroerende zaak kunnen de waarde daarvan beïnvloeden. In die gevallen kan sprake zijn van planschade.

Voorwaarden uit de Woonvisie vastgelegd

Naast planschade zijn in dit geval aanvullende voorwaarden, vanuit onze [Woonvisie](#), vastgelegd. Wij verwachten van ontwikkelaars dat zij hun plannen binnen 10 jaar realiseren. Met de ontwikkelaar is dit in de anterieure overeenkomst afgesproken. Bouwactiviteiten moeten starten binnen deze gestelde termijn. Hiermee voorkomen we dat plancapaciteit wordt vastgehouden door plannen die niet gerealiseerd worden.

Voor de afwenteling van de kosten en de voorwaarden uit onze [Woonvisie](#) is er een anterieure

overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar. Er hoeft geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordeningen te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal met het sluiten van een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Tijdens de inzagetermijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen.

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: met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geborgd.

Communicatie

Tijdens de voorbereiding van het plan zijn door de ontwikkelaar meerdere gesprekken met omwonenden gevoerd en zijn (online) informatiebijeenkomsten georganiseerd. Ook zijn er verschillende gesprekken geweest met de eigenaren van Trambaan 2, dat in het plan is meegenomen als 'Wonen - uit te werken'.

Het besluit van de raad wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Ook worden alle mensen die een zienswijze hebben ingediend schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming en verdere procedure. Daarnaast maken wij het plan bekend op onze website en via onze andere communicatiekanalen.

Bijlagen

0. [Ontwerp CHW bestemmingsplan Dahlia Park](#)

1. Nota Beantwoording Zienswijzen