

Collegevoorstel



gemeente Langedijk

Reg.nr:

Langedijk

Reg.nr:

Heerhugowaard

Datum : 27 juli 2020 aangevuld 12 januari 2021
 Agendanummer : 4
 Adviseur : M.D.M. (Margret) Smit
 Afdeling / team : Beleid Ruimte
 Vertrouwelijk : Nee
 Onderwerp : Wijzigingsplan Dijk 2a achter te Broek op Langedijk

Is preventief toezicht van de provincie op het voorstel van toepassing?: ☒ Nee

Gevraagde beslissing(en)

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan conform het bepaalde in de reactienota (bijlage I) én de aanvullende reactienota (Bijlage II), deels ongegrond te verklaren;
2. Het wijzigingsplan (Bijlage III) gewijzigd vast te stellen, bestaande uit het GML-bestand NL.IMRO.0416.BPBOLwp001-va01 (Bijlage III);
3. Te verklaren dat geen ~~grondeexploitatie conform artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening~~ hoeft te worden vastgesteld.

PLAN

Afdoening

Paraaf manager					
Paraaf medeadviseur	BMO	VVH	OW	B&P	PUZA

	Conform voorstel	Conform aantekening gemeentesecretaris	Bespreken
Burgemeester			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Gemeentesecretaris			

Aantekening secretaris:

Collegebesluit: 26.01.21 Conform.

Burgemeester en wethouders van Langedijk,

 E. (Erik) Annaert
 gemeentesecretaris/directeur

 L.A.M. (Leontien) Kompier
 burgemeester

Inleiding

Geschiedenis

In het vastgestelde bestemmingsplan Broek op Langedijk 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van één woning aan de Dijk 2a achter te Broek op Langedijk. Hiertegen zijn toentertijd door de bewoners van Dijk 2 (Knijn) en 2a (Dekker) een zienswijze ingediend. De zienswijze is geen aanleiding geweest het bestemmingsplan op dit punt te herzien door de gemeenteraad. Dat leidde tot een beroep bij de Raad van State, dat in juli 2014 echter ongegrond werd verklaard. Beoordeling van de Raad van State betrof namelijk op dat moment de vraag of er bestemmingsplantechnisch redenen waren om de wijzigingsbevoegdheid naar Wonen te verhinderen want ook de destijds aangevoerde uitvoeringsargumenten, die thans aan de orde zijn. Artikel 30 van het bestemmingsplan Broek op Langedijk bood onder f waarborgen voor de toekomstige uitwerking, die thans aan de orde zijn.

Verzoek

Op 16 januari 2018 is een verzoek ingediend om de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken op het perceel Dijk 2a achter te Broek op Langedijk. Hiervoor is een ontwerp wijzigingsplan ingediend. Op 2 oktober 2018 heeft uw college ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan om deze ter inzage te leggen. Hiertegen zijn twee zienswijzen ingediend. Initiatiefnemer is met zienswijzenhebbenden om tafel gaan zitten om tot een voor beide partijen bevredigende oplossing te komen. Partijen zijn er niet uitgekomen waardoor het plan om diverse redenen ernstig is vertraagd. In 2020 is mede door tussenkomst van de advocaat van initiatiefnemer heeft het plan weer een vervolg gekregen, zodat de gemeentelijke besluitvorming verder kon worden opgepakt.

Zorgvuldigheidstoets

Op basis hiervan heeft de gemeente nogmaals een belangenafweging gemaakt en gekeken naar de uitvoerbaarheid van het plan. Hiervoor heeft initiatiefnemer nog een aanvullend hydrologisch onderzoek laten uitvoeren en is een zettingsanalyse uitgevoerd. Daarnaast is het wijzigingsplan nog op een aantal punten aangescherpt om extra rechtszekerheid te bieden voor zienswijzenhebbenden. Zie voorts Bijlage III. De resultaten van deze onderzoeken gaf zienswijzenhebbenden aanleiding om in gesprek te gaan met de desbetreffende wethouder.

Gesprek met omwonenden oktober 2020

Er heeft met omwonenden van de Dijk 2 en 2a en de wethouder een gesprek plaatsgevonden. Omwonenden maken zich ernstige zorgen over de ophoging van het perceel voor de nieuwe woning. Zij hebben advies ingewonnen bij derden. Uit het advies blijkt dat er een mogelijkerwijs in de toekomst wateroverlast zou kunnen ontstaan voor hun woningen. Er is niet inhoudelijk ingegaan op het plan, maar er is afgesproken dat nogmaals getracht zou worden via een mediator van buiten de gemeente Langedijk om uit de impasse te komen. Echter, initiatiefnemer is/was op geen enkele wijze bereid om nogmaals een gesprek aan te gaan, zie ook het kopje participatietraject.

Participatietraject

Er is door initiatiefnemer van het plan een participatietraject gestart (2019). Er zijn diverse gesprekken geweest over de afwatering, situering van het bouwvlak en het ophogen van de gronden op het perceel Dijk 2a achter. De gesprekken hebben niet geleid tot een voor beide partijen acceptabel resultaat. Om uit de impasse te komen is een mediation-traject gestart (2019) Ook dit heeft niet geleid tot een voor beide partijen gewenst resultaat. Het voorgestelde tweede mediationtraject heeft geen vervolg gekregen.

Extra uitgevoerde onderzoeken door initiatiefnemer

10.08.2020 Geohydrologisch onderzoek door Tjaden (Bijlage IV)

Zettingsanalyse door Tjaden; (Bijlage V)

Wij hebben zienswijzenhebbenden in de gelegenheid gesteld een aanvullende zienswijze in te dienen op basis van voornoemde onderzoeken (Bijlage VI).

Door Antea is namens initiatiefnemer tevens een second opinion uitgevoerd op basis van de aanvullende zienswijzen (Bijlage VII).

Opvolgend eigen onderzoek gemeente

De contraire argumentaties van partijen belemmerden besluitvorming door de gemeente. Om die reden is ambtelijk besloten een eigen onafhankelijk onderzoek in te stellen naar de problematiek van de afwatering en de beoordeling van de ingediende rapporten. Dit onderzoek is uitgevoerd door Warencó. (Bijlage VIII)

De conclusie uit het rapport luidt dat dat op korte termijn de ophoging van het perceel en de afwatering (waarschijnlijk) geen gevolgen zal hebben voor de naburige percelen. Maar in de toekomst is dit niet te garanderen. Er wordt derhalve geadviseerd om langs het perceel sloten te graven. Het graven van sloten is akkoord bevonden door initiatiefnemer, die zijn plan op die wijze heeft aangepast, welk plan thans is beoordeeld voor besluitvorming.

Ruimtelijke, planologische afweging

De beoogde woning op het perceel achter Dijk 2a vinden wij een kwaliteitsverbetering van het gebied achter de Dijk. De huidige agrarische functie van het gebied is immers grotendeels verloren gegaan. Hierdoor ontstaat zoals beoogd in het bestemmingsplan Broek op Langedijk, een afronding van de Broeckerhoek en de dorpsrand. Mede doordat aan de overzijde aan de Broeckerhoek ook een woning is toegestaan waarin meerdere gezinnen wonen. Ook aan de Dijk 10 - waar thans de jachthaven is gevestigd- zullen 10 vrijstaande woningen worden gebouwd na sloop van de opstallen aan de Dijk 10. De nieuwe woning op het perceel Dijk 2a achter sluit paasend aan bij deze ontwikkelingen.

Beoogd resultaat

Een vrijstaande woning op het perceel Dijk 2a achter te Broek op Langedijk die in ruimtelijke zin een kwaliteitsverbetering oplevert en die voldoet aan de gestelde eisen en waarin de belangen van alle partijen zijn gewogen.

Argumenten

- 1 *Er is in het bestemmingsplan Broek op Langedijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van een woning*
De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Broek op Langedijk vastgesteld waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor de bouw van een woning aan de Dijk 2a achter te Broek op Langedijk.
- 2 *Het college van B&W is bevoegd een wijzigingsplan vast te stellen*
Het college is bevoegd het wijzigingsplan voor de locatie aan de Dijk 2a achter vast te stellen.
- 3 *De beoogde woning is een kwaliteitsverbetering van de locatie achter Dijk 2a*
Doordat de huidige agrarische functie verloren is gegaan en ter afronding van de gehele Broeckerhoek én de dorpsrand is een woning hier gewenst zowel in functionele als in ruimtelijke zin.

Kanttekeningen

- 1 *De mogelijkheid bestaat om beroep in te stellen bij de bestuursrechtspraak van de Raad van State*
De kans is groot dat beroep wordt ingesteld. Echter, de gemeente acht de kans klein dat het beroep gegrond wordt verklaard op basis van de onderzoeken, die waarborgen bieden voor de belangen van omwonenden.
2. *De onderzoeken boden te weinig rechtszekerheid om tot een uitvoerbaar plan te komen*
In dat aspect is in 2020 voorzien. Uit aanvullende onderzoeken en de contra-expertise blijkt dat het plan onder te stellen maatregelen uitvoerbaar is en er geen overwegende nadelige consequenties voor nu en in de toekomst zullen zijn zoals wateroverlast voor de omliggende percelen. Hiervoor worden sloten gegraven.

Communicatie

Anders dan regulier bij deze aanvragen.

Participatie (Interactief werken)

Door initiatiefnemer is een participatietraject gestart, maar zonder resultaat. Ook gemeentelijk overleg in het najaar van 2020 gaf geen inzicht om uit de impasse te komen tussen partijen. Door het eigen technisch onderzoek van de gemeente is deze impasse doorbroken, zij het directief.

Juridisch

Door het aanvullend onderzoek kon de beoordeling volgens onder andere artikel 30 van het bestemmingsplan Broek op Langedijk worden voortgezet en afgerond. Zodra het wijzigingsplan is vastgesteld zal publicatie plaatsvinden in de Staatscourant en het Gemeenteblad.

Financiën

Alle kosten voor de realisatie van dit bouwplan komen geheel voor rekening van initiatiefnemer.

Preventief toezicht

Niet van toepassing.

Vervolgstappen

Nadat uw college het wijzigingsplan heeft vastgesteld zal het vastgestelde plan op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. Zienswijzehebbenden en initiatiefnemer zullen worden geïnformeerd over het genomen besluit. Tijdens de ter inzage legging kan een beroepschrift worden ingediend bij de bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarmee terdege rekening wordt gehouden.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Reactienota;
2. Aanvullende reactienota;
3. Wijzigingsplan;
4. Geohydrologisch onderzoek;
5. Zettingsanalyse;
6. Aanvullende zienswijze;
7. Second opinion;
8. Onafhankelijk onderzoek gemeente.
- 9.

Bijlagen ter informatie

1. Zienswijzen