



20SC003971



gemeente Langedijk

Raad

Datum: 6 oktober 2020

Besluit: Conform

Voor: 18 DL, VVD, KL, SD&W,
CDA, HVL/D66, CU, PvdA

Tegen: 2 GL

R a a d s v o o r s t e l

Raadsvergadering van : 6 oktober 2020
Agendanummer : 6
Portefeuillehouder : A.G.W. Jongenelen
Opsteller : M.D.M. Smit
B&W-besluit datum : 25 augustus 2020
Onderwerp : Bestemmingsplan "Jachthaven Broekerwerf in Broek op Langedijk"
(53)

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

Gevraagde beslissing(en)

1. het bestemmingsplan "Jachthaven Broekerwerf in Broek op Langedijk" ongewijzigd vast te stellen, bestaande uit het GML-bestand NL.IMRO.0416.BPBOL2010herz-va01(Bijlage I);
2. het beeldkwaliteitsplan vast te stellen (onderdeel bijlage I) als onderdeel uit van de Welstandsnota;
3. op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft al een aantal jaren de wens om de gronden aan de Dijk 10 te Broek op Langedijk waar de scheepswerf en jachthaven is gevestigd, te wijzigen in een woonfunctie. De laatste jaren lopen de bedrijfsactiviteiten terug, initiatiefnemer heeft geprobeerd om de gehele werf te verkopen maar in de watersport verdwijnen steeds meer werven en jachthavens. Daarnaast vertrekken klanten uit kosten oogpunt naar goedkopere omliggende jachthavens. Zo heeft de gemeente Heerhugowaard een nieuwe jachthaven gerealiseerd binnen een afstand van 500 meter. Ook de gemeente Schagen heeft jaren geleden een soortgelijke jachthaven aangelegd. Deze havenvoorzieningen rekenen lagere huurprijzen. Het is voor de Broekerwerf als commercieel bedrijf niet meer kostendekkend om prijzen te verlagen.

Vanwege de teruglopende klandizie van de Broekerwerf is daarom de gemeente al geruime tijd in gesprek met de initiatiefnemer om van de werf aan de Dijk 10 te Broek op Langedijk een fantastische, en unieke woonlocatie te maken. Dit is mede mogelijk gemaakt door omwonenden in vroeg stadium te betrekken en om mee te denken met het initiatief.

Dit heeft geresulteerd in 10 vrijstaande grondgebonden woningen die voldoen aan de laatste eisen met betrekking tot duurzaamheid en die een aantrekkelijke verrijking zijn voor Broek op Langedijk. De voordelen van deze 10 woningen zijn legio, namelijk geen vrachtverkeer meer over de smalle dijk, minder lawaai afkomstig van het bedrijf, het slopen van de grote gebouwen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid een boot(je) aan te leggen in de aangrenzende havenkom van de percelen van kopers. Deze havenkom grenst direct aan het kanaal Alkmaar – Kolhorn. Het initiatief betekent een win-situatie voor alle partijen!

Hiervoor dient het bestemmingsplan wel te worden aangepast. Maar ook dit heeft niet geleid tot bezwaren, zienswijzen.

Aanleiding

Initiatiefnemer denkt met zijn beoogde woningbouwplan een unieke kans te kunnen bieden aan doorstromers door kleine onderhoudsvriendelijke kavels aan water te realiseren. Ook buurtbewoners van belendende percelen zullen het niet betreuen dat bedrijvigheid uit het gebied verdwijnt, omdat hiermee ook definitief een einde komt aan (onder andere) overlast van vrachtwagens en hinderlijke verkeersopstoppingen.

Collegebesluit

Op 22 december 2015 heeft het college ingestemd om het gebied aan de Dijk 10 te Broek op Langedijk verder uit te werken. Dit heeft geresulteerd in het Beeldkwaliteitsplan Broekerwerf. Hierin is weergegeven waaraan de fysieke leefomgeving en de nieuwe woningen moeten voldoen. Tevens is het Beeldkwaliteitsplan toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan "Jachthaven Broekerwerf in Broek op Langedijk" heeft vanaf 5 mei 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Na telefonische afspraak met het klantcontactcentrum kon het analoge exemplaar worden ingezien. Tijdens deze periode is slechts één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is na extern beraad door zienswijzenhebbende ingetrokken. (Bijlage II).

Covid 19

Daarnaast hebben wij vanwege de coronabeperking op 26 mei 2020 tussen 9.00 uur en 12.00 uur voor een ieder nog een telefonisch spreekuur gehouden voor het stellen van vragen of voor het maken van opmerkingen over dit bestemmingsplan. Er zijn (slechts) twee telefonische reacties ontvangen. Deze reacties zijn naar volle tevredenheid door ons telefonisch op 26 mei 2020, afgehandeld.

Beoogd resultaat

Het bouwen van 10 vrijstaande woningen voor doorstromers op kleine onderhoudsvriendelijke kavels aan water aan de Dijk 10 te Broek op Langedijk, die voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan Jachthaven Broekerwerf in Broek op Langedijk.

Argumenten

- 1 *De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad*
Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde orgaan voor het vaststellen van een bestemmingsplan.
- 2 *Het vastgestelde bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om 10 vrijstaande woning te realiseren aan de Dijk 10 te Broek op Langedijk.*
Het vastgestelde bestemmingsplan "Jachthaven Broekerwerf in Broek op Langedijk" biedt de mogelijkheid om 10 vrijstaande woningen voor doorstromers op een unieke plek aan het water te realiseren.
- 3 *Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor de Commissie ruimtelijke kwaliteit*
Het beeldkwaliteitsplan geeft weer waaraan de nieuwe woningen en de fysieke leefomgeving moeten voldoen.
- 4 *Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld*
Met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten, waardoor de kosten anderszins zijn verzekerd (Bijlage IV).

Kanttekeningen

1 Een aantal beoogde woningen ligt binnen de kritische geluidscontour

In de overeenkomst is een passage opgenomen waarin is afgedwongen dat in de verkoopaktes wordt opgenomen dat toekomstige bewoners in de bewuste gevel geen openingen mogen realiseren (zg. 'dove' gevel). Dit naast het feit dat ook het bestemmingsplan hiervoor een regeling ter waarborg bevat.

Communicatie

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. Daarnaast is een telefonisch spreekuur gehouden.

Participatie (Interactief werken)

Voorafgaande is een participatietraject gestart met omwonenden van de Dijk 2, 2a, 4, 6 en 6a te Broek op Langedijk. In de gesprekken zijn door partijen wensen naar voren gebracht die hebben geleid tot een plan die voor een ieder acceptabel is en tot volle tevredenheid kan worden uitgevoerd.

Financiën

Door het sluiten van de exploitatieovereenkomst zijn de kosten anderszins verzekerd. Dit betekent in casu dat alle kosten geheel voor rekening komen van initiatiefnemer.

Preventief toezicht

Niet van toepassing.

Vervolgstappen

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal deze op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in de Staatscourant en in het gemeenteblad.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

- 1 Bestemmingsplan "Jachthaven Broekerwerf in Broek op Langedijk;
- 2 Beeldkwaliteitsplan.

Bijlagen ter informatie

- 1 Zienswijze en intrekking zienswijze;
- 2 Exploitatieovereenkomst.

Burgemeester en wethouders van Langedijk,

E. Annaert
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. Kompier
burgemeester



R a a d s b e s l u i t

Agendanummer : 6
Onderwerp : Bestemmingsplan "Jachthaven Broekerwerf in Broek op Langedijk"

De raad van de gemeente Langedijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 juli 2020, nummer 53;

gelet op het bepaalde in wettelijke grondslag vermelden: 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. het bestemmingsplan "Jachthaven Broekerwerf in Broek op Langedijk " ongewijzigd vast te stellen, bestaande uit het GML-bestand NL.IMRO.0416.BPBOL2010herz-va01 (Bijlage I);
2. het beeldkwaliteitsplan vast te stellen (onderdeel bijlage I) als onderdeel uit van de Welstandsnota;
3. op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 6 oktober 2020.

de raadsgriffier

R. Vennik

de voorzitter

L.A.M. Kompier