

977

gemeente Langedijk

Raad

Datum: 2 juni 2020

Besluit: Conform

Raadsvoorstel



Raadsvergadering van : 2 juni 2020
 Agendanummer : 9
 Portefeuillehouder : A.G.W. Jongenelen
 Opsteller : N. de Niet-Risa
 B&W-besluit datum : 14 april 2020
 Onderwerp : Bestemmingsplan "Locatie De Overbrugging in Noord-Scharwoude"
 (27)

Is preventief toezicht van de provincie op het voorstel van toepassing? Ja

Gevraagde beslissing(en)

1. de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Locatie De Overbrugging in Noord-Scharwoude" ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in de reactienota ongegrond te verklaren;
3. in te stemmen met de nota van wijzigingen;
4. het bestemmingsplan "Locatie De Overbrugging in Noord-Scharwoude" gewijzigd vast te stellen, bestaande uit het GML bestand NL.IMRO.0416.BPNSZS2012herz003-va01;
5. de grondexploitatie De Overbrugging 2020 vast te stellen.

Inleiding

Locatie 'De Overbrugging' in Noord-Scharwoude is geschikt bevonden voor herontwikkeling met woningbouw. Ten behoeve van de ontwikkeling is een projectplan vastgesteld. In 2017 heeft u een krediet beschikbaar gesteld voor de sloop van het voormalige opstal. Hier is eind 2017 uitvoering aan gegeven. Vervolgens heeft ons college op 1 augustus 2017 de (ruimtelijke) uitgangspunten vastgesteld. Deze zijn verwoord in de "Kaders voor ontwikkeling, locatie Overbrugging".

Eén van de belangrijkste uitgangspunten betreft de realisatie van sociale huurwoningen. Besloten is om de locatie, voor dit programmatische deel, aan te bieden aan de Woonstichting Langedijk. De Woonstichting Langedijk heeft een stedenbouwkundig plan voor de gehele locatie opgesteld dat tot stand is gekomen via een participatietraject met de klankbordgroep, een vertegenwoordiging namens een aantal buurtbewoners en LSVV. Ook is een tweetal openbare inloopbijeenkomsten georganiseerd. Begin 2019 is dit plan vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 26 november 2019 tot en met 6 januari 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is verwerkt in een reactienota.

Bij dit voorstel treft u ook een lijst van ambtshalve wijzigingen aan. Het gaat hier om wijzigingen op de Verbeelding en om tekstuele wijzigingen in de toelichting. Deze wijzigingen zijn ontstaan door wijzigingen in het schetsontwerp. Een belangrijke wijziging betreft met name het bouwvlak voor het appartementengebouw.

Beoogd resultaat

Invulling van locatie De Overbrugging met woningbouw.

Argumenten

- 1 *Door vaststelling van de reactienota wordt de ontwerpbestemmingsplanprocedure afgerond*
De vastgestelde reactienota en de nota van wijzigingen maken onderdeel uit van het gewijzigde bestemmingsplan.
- 2 *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.
- 3 *De bevoegdheid tot het vaststellen van een grondexploitatie ligt bij de gemeenteraad*
De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatie ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 van de Gemeentewet. Vanaf het moment dat de grondexploitatie is vastgesteld kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans.

Op het moment dat er een grondexploitatie wordt vastgesteld hoeft op grond van artikel 6.12, lid, 2 sub a. van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Tot slot toont de grondexploitatie de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan, een vereiste op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

- 4 *Woningbouw is passende ontwikkeling*
Woningbouw op deze locatie is reeds lang voorzien en is meegenomen in de gemeentelijke input voor Regionale Actieprogramma's Woningbouw (RAP). In ruimtelijk opzicht betreft het een passende invulling op de betreffende locatie.
- 5 *Draagvlak in de omgeving*
Tijdens de planontwikkeling is een klankbordgroep uit de omgeving actief geweest. Het verloop van de participatie met deze groep was positief.

Kanttekeningen

- 1 *Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State*
Het indienen van een beroepschrift bij de Raad van State kan leiden tot vertraging van de uitvoerbaarheid van het plan.
- 2 *Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan*
Het definitieve bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp gewijzigd. Deze wijzigingen zijn ontstaan door wijzigingen in het schetsontwerp. Een belangrijke wijziging betreft met name het bouwvlak voor het appartementengebouw.

Communicatie

De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk geïnformeerd.

Participatie (Interactief werken)

Tijdens de planontwikkeling is een klankbordgroep uit de omgeving actief geweest. Het verloop van de participatie met deze groep was positief.

Financiën

De grondexploitatie De Overbrugging kent een positief resultaat van circa € 60.000,-- op netto contante waarde per 1 januari 2020. De ontwikkeling is daarmee financieel sluitend.

De totale kosten bedragen circa € 599.000,--. Dit zijn de totale kosten, zowel de historische kosten als de nog te maken kosten. Dit zijn onder andere de kosten voor onderzoeken, sloopwerken, bouw- en woonrijpmaken, plankosten, beheerskosten en rente.

De dekking van de kosten wordt gevormd door de opbrengsten. De opbrengsten bedragen circa € 672.000,--. De grondopbrengsten bestaan uit nog te realiseren opbrengsten uit gronduitgifte.

Preventief toezicht

Het voorliggende betreft een besluit tot vaststelling van een grondexploitatiebegroting en daarmee is preventief financieel toezicht in het kader van de Wet arhi van toepassing. Het besluit tot vaststelling van de grondexploitatie behoeft geen goedkeuring van de provincie Noord-Holland, maar het is gewenst de grondexploitatie wél ter kennisname naar de provincie toe te sturen.

Vervolgstappen

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad vindt publicatie plaats. Het plan zal wederom voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Er bestaat de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

- 1 Reactienota;
- 2 Bestemmingsplan "Locatie De Overbrugging in Noord-Scharwoude".

Bijlagen ter informatie

- 1 Schriftelijke zienswijze.

Burgemeester en wethouders van Langedijk,

E. Annaert
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. Kompier
burgemeester



Raadsbesluit

Agendanummer : 9
Onderwerp : Bestemmingsplan "Locatie De Overbrugging in Noord-Scharwoude"

De raad van de gemeente Langedijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 april 2020, nummer 27;

b e s l u i t:

1. de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Locatie De Overbrugging in Noord-Scharwoude" ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in de reactienota ongegrond te verklaren;
3. in te stemmen met de nota van wijzigingen;
4. het bestemmingsplan "Locatie De Overbrugging in Noord-Scharwoude" gewijzigd vast te stellen, bestaande uit het GML bestand NL.IMRO.0416.BPNSZS2012herz003-va01;
5. op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 2 juni 2020.

de raadsgriffier

R. Vennik

de voorzitter

L.A.M. Kompier