

Collegevoorstel



gemeente Langedijk

Datum : 11 november 2019
Agendanummer : 2
Adviseur : N.D. (Klaas) van der Meulen
Afdeling / team : BP/Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
Vertrouwelijk : Nee
Onderwerp : Vaststelling WP Krab 1 NS



19SC007557

Gevraagde beslissing(en)

1. Het wijzigingsplan Krab 1 te Noord-Scharwoude ongewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0416.BPNSZS2012wp001-va01.
2. Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Geen milieueffectrapport vast te stellen.

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: 19 NOV 2019

CONFORM.

Burgemeester en wethouders van Langedijk,

E. (Erik) Annaert
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. (Leontien) Kompier
burgemeester

Inleiding

Op 19 februari 2019 heeft de eigenaar/initiatiefnemer van Krab 1 het verzoek (bijlage) ingediend om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid van zijn perceel. Deze bevoegdheid is vastgelegd in het bestemmingsplan Noord- en Zuid - Scharwoude en biedt de mogelijkheid om een tweede woning op het perceel te bouwen. Doordat het bestaande hoofdgebouw blijft staan, is de tweede (extra) woning zo goed mogelijk ingepast. Een deel van het bestaande hoofdgebouw is daarom als bijbehorend bouwwerk aangemerkt. Het wijzigingsplan voldoet aan de gestelde kaders. Op 30 juli 2019 heeft uw college ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan. Op 9 september is het ontwerp gepubliceerd en heeft voor 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is 1 zienswijze ontvangen.

Beoogd resultaat

Een nieuwe woning aan de Krab 1 te Noord-Scharwoude die voldoet aan de kaders van het wijzigingsplan

Argumenten

1.1 *Er is een zienswijze ingediend.*

Tijdens de ter inzage periode is een zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven de toelichting op het wijzigingsplan aan te scherpen. De aanpassing heeft echter geen juridische gevolgen. Derhalve wordt voorgesteld het wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen.

1.2 *Het college van B&W is bevoegd een wijzigingsplan vast te stellen.*

Uw college is het bevoegd orgaan om het wijzigingsplan vast te stellen. De raad heeft het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude vastgesteld waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor de bouw van een extra woning aan de Krab. Deze wijziging is door initiatiefnemer uitgewerkt door middel van een wijzigingsplan.

2 *De kosten voor deze planvorming zijn anderszins verzekerd*

Het initiatief bevindt zich op particulier terrein. Alle kosten ten aanzien van dit initiatief komen voor rekening van initiatiefnemer. Voor het in procedure brengen van het wijzigingsplan worden leges geheven. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

3 *Het plan is dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op haar omgeving.*

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle planologische - en milieukundige aspecten uitgelicht en beschreven. Het initiatief heeft geen onacceptabele planologische gevolgen voor zijn omgeving.

Kanttelingen

1.1 *Het college van B&W is bevoegd een wijzigingsplan vast te stellen.*

De mogelijkheid bestaat om beroep in te stellen tegen het wijzigingsplan. Deze mogelijkheid wordt niet groot geacht, gezien de inhoud van de zienswijze.

1.2 *Door meer bouwmogelijkheden ontstaat kans op planschade*

Doordat er meer bouwmogelijkheden worden gecreëerd, is er kans op planschade vanuit de buurpercelen. Om het risico voor de gemeente af te dekken, is een planschadeovereenkomst getekend.

Communicatie

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd. Initiatiefnemer wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Participatie (Interactief werken)

Afhandeling van het plan gaat in samenwerking met de afdeling VVH. Initiatiefnemer heeft aangegeven in overleg te treden met zienswijze hebbende over de uitvoering van het plan.

Juridisch

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad en wordt voor 6 weken ter inzage gelegd. Hoger beroep kan worden ingesteld bij de bestuursrechtspraak van Raad van State, door:

- Een belanghebbende die tijdig zijn zienswijze tegen het ontwerp van het wijzigingsplan heeft ingediend bij het college van de gemeente Langedijk;
- Een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om tijdig zijn zienswijze kenbaar te maken.

Financiën

Alle kosten, zoals het opstellen van dit bestemmingsplan, komen geheel voor rekening van initiatiefnemer. Daarnaast is een planschadeovereenkomst aangegaan.

Vervolgstappen

Nadat het wijzigingsplan onherroepelijk is, kan initiatiefnemer de aanvraag omgevingsvergunning indienen en kan deze als reguliere procedure worden afgehandeld door de afdeling VVH.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Zienswijze
2. Reactienota
3. Wijzigingsplan

Bijlagen ter informatie

1. Planschadeovereenkomst

Gemeente Langedijk
T.a.v. Burgemeester en Wethouders
Postbus 15,
1723 ZG Noord-Scharwoude

Noord- Scharwoude, 14-10-2019

Betreft: zienswijze op ontwerp wijzigingsplan Krab 1 te Noord-Scharwoude

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Via de website Funda (nadat het verkoopbord ons was opgevallen) kwam onder onze aandacht dat de gemeente voornemens is het perceel op de Krab 1 te splitsen en de bouw van een tweede woning toe te staan op de nieuw ontstane kavel.

Allereerst willen wij u informeren over het feit dat wij hiervan niet eerder op de hoogte zijn gesteld door de huidige bewoner van de Krab 1 (de initiatiefnemer). Hiermee is richting ons dus niet de juiste procedure gevolgd, zoals in paragraaf 7.2 van het wijzigingsplan wel is gesuggereerd. Als de kavel niet nu al in de verkoop was gegaan, waren wij van dit wijzigingsplan niet op de hoogte geweest.

Wij weten dat de gemeente eerder al besloten heeft het splitsen van de kavel van de Krab 1 mogelijk te maken. De bouw van een woning willen wij dan ook niet tegenhouden. Wel willen wij een tweetal andere punten onder uw aandacht brengen:

In het wijzigingsplan (paragraaf 3.5.3 en 3.5.4) wordt gerefereerd aan de normen t.a.v. parkeren. Daarin wordt het volgende gesteld: "Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm van 2,2 per woning gehanteerd. In de wijzigingsregels is bepaald dat moet worden voldaan aan de parkeernorm en dat parkeren ten behoeve van de woning op eigen terrein moet plaatsvinden. Het perceel is dermate groot dat ruimschoots kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte op eigen terrein."

Aangezien het rond ons gezondheidscentrum al erg druk is met komende en gaande auto's en de parkeerdruk hoog is, willen we u vragen het parkeren op eigen terrein in dit geval expliciet te verplichten en ook te handhaven. Nu is er vrij gesteld dat "het perceel dermate groot is dat ruimschoots kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte op eigen terrein".

J.H. Aalberts (0226) 31 25 24
P.A.M. Laan (0226) 32 12 11
B.A. Witteveen (0226) 31 85 85

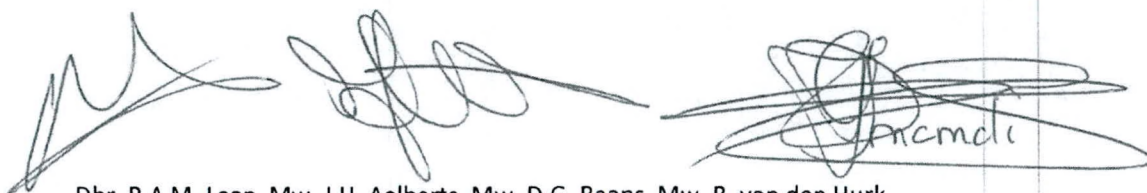
Krab 3, 1723 HP Noord-Scharwoude
Faxnummer (0226) 32 08 63
www.huisartsendeleilinde.nl

Daarnaast maken wij ons zorgen over de toegankelijkheid van het perceel voor (bouw)verkeer. De toegangsweg naar het perceel is best smal, waardoor wij verwachten dat in ieder geval bouwverkeer deels via onze grond het terrein zal moeten betreden. Aangezien dit een parkeerplaats betreft die dagelijks door ons gebruikt wordt, voorzien wij hier wel problemen / overlast. We willen u dan ook vragen de situatie ter plaatse (en de beperkte breedte van de toegangsweg) nog eens nader te bekijken voordat u het bestemmingsplan definitief wijzigt. We hebben ter illustratie een foto van de situatie bijgevoegd.

Wij hopen onze zienswijze duidelijk verwoord te hebben. Mocht u nog vragen hebben, dan zijn wij natuurlijk bereid om deze nog mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Huisartsenpraktijk de Leilinde / VVE Krab 3-5



Dhr. P.A.M. Laan, Mw. J.H. Aalberts, Mw. D.G. Baans, Mw. B. van den Hurk





Wijzigingsplan Krab 1 te Noord-Scharwoude

Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan Krab 1 te Noord-Scharwoude

Versie: 11-11-2019

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d.

Inleiding

Terinzagelegging

Het ontwerp van het wijzigingsplan 'Krab 1 te Noord-Scharwoude' heeft met ingang van 10 september 2019 gedurende een periode van zes weken (tot 22 oktober 2019) voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Het ontwerp is op werkdagen tijdens openingstijden in te zien geweest op de verschillende onderstaande locatie:

- de voorlichtingsruimte van het gemeentehuis, Bosgroet 2 te Zuid-Scharwoude.

Tevens is het ontwerp van het wijzigingsplan onder het planidentificatienummer: NL.IMRO.0416.BPNSZS2012wp001-on01 digitaal ter beschikking gesteld via het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl.

Publicatie van terinzagelegging

De aankondiging van de terinzagelegging van het bestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad d.d. 9 september 2019.

Met het ter inzage leggen van het ontwerp wijzigingsplan heeft de gemeente belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om op de inhoud te kunnen reageren. Het was voor iedereen mogelijk om een schriftelijke zienswijze (per brief of per e-mail) bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Langedijk kenbaar te maken. Ook heeft de mogelijkheid bestaan tot het inbrengen van mondelinge reacties. Hiertoe kon telefonisch een afspraak worden gemaakt.

Op het ontwerp wijzigingsplan is één zienswijze ingekomen, te weten:

- Schriftelijk d.d. 16-10-2019 van Huisartsenpraktijk de Leilinde te Noord-Scharwoude.

De ingediende zienswijze is binnen de daarvoor formeel gestelde termijn ontvangen. Deze reactie kan derhalve ontvankelijk worden verklaard.

ALGEMEEN

-

-

COMMENTAAR OP REACTIES

Huisartsenpraktijk “de Leilinde”		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Reclamant suggereert dan jegens hen de procedure onjuist is gevoerd. In het wijzigingsplan is bepaald dat het plan moet voldoen aan een parkeernorm van 2,2 en dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Aangezien de parkeerdruk in dit gebied erg hoog is, wordt gevraagd het parkeren op eigen terrein expliciet te verplichten en ook te handhaven. Nu is te gemakkelijk gesteld dat het perceel ruim genoeg is om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte. Reclamant maakt zich zorgen over de toegankelijkheid van het perceel. Deze is best smal en zal met name problemen opleveren tijdens de bouw. Het bouwverkeer zal via grond van reclamant het perceel moeten bereiken. Hier voorziet reclamant problemen, gezien het dagelijkse gebruik.	Het wijzigingsplan is op de juiste wijze gepubliceerd en voor belanghebbenden ter inzage gelegd. Duidelijk wordt gemaakt dat conform het Parapluplan Parkeren moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm en dat op grond van de regels van dit wijzigingsplan de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgelost. Dit betekent dat binnen het plangebied ruimte moet worden geboden voor het parkeren van 3 auto's. Toetsing vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeente heeft kennis genomen van de reactie en stelt initiatiefnemer voor contact op te nemen met de huisartsenpraktijk en praktische afspraken te maken over het al dan niet bereikbaar houden van de parkeerplaatsen ten tijde van de bouw. De toegang tot het perceel voldoet aan de normen.	De gemeente kan deze opmerking niet op bestemmingsplanniveau implementeren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Paragraaf 7.3 en 3.5.4 van de toelichting van het wijzigingsplan worden aangepast. De gemeente kan deze opmerking niet op bestemmingsplanniveau implementeren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

<i>Wijziging</i>	<i>Reden</i>
-	-



gemeente Langedijk

PLANSCHADEOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

De gemeente Langedijk, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet, vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw L.A.M Kompier, handelend ter uitvoering van een besluit van burgemeester en wethouders d.d. 15 januari 2019, hierna te noemen de gemeente

en

de heer L.A. Stelder, Laansloot 22, 1721 HM Broek op Langedijk, hierna te noemen de verzoeker

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek heeft ingediend om een wijzigingsprocedure op te starten ten behoeve van de verwezenlijking van het realiseren van een extra woning op het perceel gelegen aan de Krab te Noord-Scharwoude, kadastraal bekend als gemeente Langedijk, sectie B, nummer 3313;
- dat dit bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Noord- en Zuid-Scharwoude" omdat binnen de aangewezen bestemming 'Wonen-vrijstaand' ter plaatse van de extra woning geen bouwvlak is aangewezen;
- dat derhalve de omgevingsvergunning door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan;
- dat de gemeente pas dan kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat de gemeente bereid is de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit eventueel voortvloeiende, voor tegemoetkoming in aanmerking komende, planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat de gemeente een procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade van de gemeente Langedijk heeft vastgesteld op grond waarvan de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1

In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

- a. *planologische maatregel*: een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- b. *verzoek*: het verzoek om een planologische maatregel;
- c. *planschade*: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- d. *aanvraag*: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

Artikel 2

De gemeente zal de planologische maatregel, zoals deze door de verzoeker is verzocht en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven, in procedure nemen.

Artikel 3

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.



gemeente Langedijk

Artikel 4

De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, alsmede de onderzoekskosten voortvloeiend uit een planschadeverzoek.

Artikel 5

De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in de planschade van de gemeente Langedijk.

Artikel 6

De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

Artikel 7

Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op de gemeentelijke rekening onder vermelding van "planschadekosten project perceel Krab 1 te Noord-Scharwoude".

Artikel 8

Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend.

Artikel 9

Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 10

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus overeengekomen, opgemaakt te Langedijk,
en getekend d.d. 25 - 7 - 2019

De verzoeker,

L.A. Stelder

De gemeente,

L.A.M. Kompier
Burgemeester