

Collegevoorstel



gemeente Langedijk

Datum : 22 november 2017
Agendanummer : 9
Adviseur : M.D.M. (Margret) Smit
Afdeling / team : BP/Verkeer, Ruimtelijke Ordening en Milieu
Vertrouwelijk : Nee
Onderwerp : Partiele herziening van het uitwerkingsplan Westerdel



17SC008447

Gevraagde beslissing(en)

1. het ontwerp partiële herziening uitwerkingsplan Westerdel vast te stellen;
2. De partiële herziening uitwerkingsplan Westerdel vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0416.UWWD2012part.va01

Afdoening

Paraaf manager	<i>LM</i>				
Paraaf medeadviseur	BMO	VVH	OW	B&P	PUZA

	Conform voorstel	Conform aantekening gemeentesecretaris	Besproken
Burgemeester	<i>[initials]</i>		<i>[initials]</i>
Wethouder	<i>[initials]</i>		
Wethouder	<i>[initials]</i>		
Wethouder	<i>[initials]</i>		
Gemeentesecretaris	<i>[initials]</i>		<i>[initials]</i>
Aantekening secretaris:			
Collegebesluit: 19 DEC. 2017 <i>Conform.</i>			

Burgemeester en wethouders van Langedijk,

E. Annaert
gemeentesecretaris/directeur

Drs. J.Th. (Jan) Hoekema
burgemeester

Inleiding

Vooraf

Op 31 oktober 2017 is door uw college het uitwerkingsplan Westerdel vastgesteld. De ingediende bouwplannen zullen aan dit uitwerkingsplan worden getoetst. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze woningen zijn opgenomen in de zogenaamde kavelpaspoorten. Deze zijn door uw college vastgesteld op 26 september 2017. In deze kavelpaspoorten staat onder andere aangegeven of een woning met twee lagen of met 3 lagen mag worden gebouwd, op welke plek de woning gebouwd mag worden, hoogte enz.

Vrije kavels Bijloort

De verkoop van 'vrije' kavels voor vrijstaande woningen aan de Bijloort nrs 2 tot en met 28 is inmiddels in gang gezet. De uit te geven percelen grond hebben een oppervlakte van circa 600 m² tot en 700 m² per kavel. Een ruime kavel dus waarop een vrijstaande woning mag worden gebouwd. In de kavelpaspoorten wordt uitgegaan van een frontbreedte voor een woning van maximaal 9 m. De totale breedte van een vrije kavel bedraagt 15 m¹. Tijdens de uitwerking van het project is voor de vrije kavels in Bijloort besloten de afstand vanaf de woning tot de zijdelingse perceelgrens op 2,5 m¹ en 3,5 m¹ te stellen. De zijde van 3,5 m¹ zullen initiatiefnemers gebruiken voor het parkeren van twee auto's. Er blijft dan meer ruimte over om achterop het perceel te komen met de fiets, zonder dat de auto's worden beschadigd.

Uitwerkingsplan Westerdel

De regels in het uitwerkingsplan Westerdel zijn juridisch bindend voor wat betreft het bouwen en gebruiken van een bouwwerk in Westerdel. Er is in de regels vastgelegd dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceel minimaal 3 meter moet bedragen. De kavelpaspoorten voor de vrije kavels in Bijloort vormen op dit punt, voor wat betreft de zijde van 2,5 m¹, een klein verschil. In de volgende alinea is aangegeven hoe dit in praktisch zin kan worden opgelost.

Reparatie

De meest eenvoudige wijze zou zijn om de kavelpaspoorten aan te passen maar in de praktijk blijkt dit een lastig verhaal. Inmiddels hebben initiatiefnemers en belanghebbenden de kavelpaspoorten als uitgangspunt genomen voor hun bouwplannen. Indien wordt afgeweken van het uitwerkingsplan zou dan telkens een aparte afwijkingsprocedure moeten worden gevoerd wat veel tijd en geld kost. Het meest voor de hand liggend is, om het uitwerkingsplan hierop aan te passen. Afwijken van deze regel is op zich geen onlogische vraag omdat de kavelpaspoorten al uitgaan van een wisselende voorgevelrooijlijn. De kavelpaspoorten geven een 'speelse situering' van de woningen aan met voortuinen variërend tussen de 3,5 tot 6 meter. Daarnaast wordt in de architectuur ingezet op een grote variatie woningtypes wat resulteert in een gevarieerd en afwisselend straatbeeld. Ook kan worden gesproken van een dusdanige ondergeschiktheid doordat de zijdelingse verschuiving beperkt blijft tot 0,5 m¹. Bovendien geldt deze 0,5 m¹ slechts voor de veertien woningen aan de Bijloort. In ruimtelijke, planologische, ruimtelijke zin heeft dit geen nadelige effecten voor derden immers er is sprake van een (kleine) verruiming die alleen geldt voor de nieuwe woningen aan de Bijloort. in het plan. In de toelichting van de partiële herziening zal dit nader worden onderbouwd.

Beoogd resultaat

Een betere benutting van de aangekochte kavel in het uitwerkingsplan Westerdel

Argumenten

1.1 Het ontwerp partiële herziening uitwerkingsplan Westerdel vast te stellen zonder formele procedure te doorlopen

Recentelijk is het ontwerp uitwerkingsplan Westerdel ter inzage gelegd. Hiertegen zijn door belanghebbenden géén zienswijzen ingediend. Ook tegen het voorgaande globale bestemmingsplan en uitwerkingsplan zijn nimmer zienswijzen ingediend. Sowieso is het indienen van een zienswijzen voor uitwerkingsplannen beperkt tot een kleine groep, namelijk 'belanghebbenden'.

1.2 De formele procedure te verkorten door geen ontwerp partiële herziening uitwerkingsplan Westerdel ter inzage te leggen

Initiatiefnemers (koper van een Bijloort kavel) willen zo spoedig mogelijk starten met de bouw van een woning en willen niet geconfronteerd worden met een langere wachttijd door een omissie.

1..3 Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de partiële herziening van het uitwerkingsplan Westerdel vast te stellen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de partiële herziening van het uitwerkingsplan Westerdel vast te stellen.

Kantttekeningen

2.1 Het ontwerp partiële herziening Uitwerkingsplan vast te stellen zonder het doorlopen van de wettelijke procedure conform artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Formeel is het niet mogelijk de ter inzage termijn van het ontwerp uitwerkingsplan over te slaan maar doordat slechts belanghebbenden een zienswijze in kunnen dienen maar dat nimmer hebben gedaan, is het acceptabel de procedure over te slaan. Bovendien is er sprake van een minieme, technische wijziging (reparatie).

Communicatie

Niet van toepassing.

Participatie (Interactief werken)

Niet van toepassing.

Juridisch

De vastgestelde partiële herziening van het uitwerkingsplan Westerdel publiceren in de Staatscourant en Gemeenteblad.

Financiën

De kosten voor het opstellen van deze partiële herziening worden betaald uit de grondexploitatie.

Vervolgstappen

De partiële herziening toezenden naar de overlegpartners en tevens op ruimtelijke plannen plaatsen. Tevens het vastgestelde plan (wederom) ter inzage te leggen.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Partiële herziening uitwerkingsplan Westerdel

Bijlagen ter informatie
