



## Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 21 maart 2017

**Datum besluit** 31 januari 2017  
**Onderwerp** Vaststellen bestemmingsplan 'Herbestemming woningbouwlocaties, 1 tranche'  
**Registratienr.** 17.005461

### Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Herbestemming woningbouwlocaties, 1<sup>e</sup> tranche' is de eerste in een serie van bestemmingsplannen waarin niet benutte bouwlocaties een andere bestemming krijgen. Hiermee wordt gevolg gegeven aan het door de raad vastgestelde 'Beleidsplan Aanpak realiseren woningbouwopgave'. Door het wegbestemmen van onbenutte bouwlocaties ontstaat er ruimte binnen het woningprogramma voor realisatie van meer kansrijke woningbouw binnen de verschillende kernen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en heeft geleid tot één zienswijze. De zienswijze heeft betrekking op het perceel Dorpsstraat 16-16a in Dirkshorn.

In bijgevoegde Nota zienswijzen is de zienswijze behandeld. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan nu door de raad worden vastgesteld.

### Waarom dit voorstel

Op 30 juni 2015 heeft de raad het 'Beleidsplan Aanpak realiseren woningbouwopgave' (hierna: het beleidsplan) vastgesteld. Het beleidsplan is op 22 juli 2015 bekend gemaakt. Dit beleidsplan ziet op de uitvoering van het gemeentelijke woningbouwprogramma. In overleg met de regiogemeenten en de provincie is het oorspronkelijke woningbouwprogramma van 2400 woningen in de periode tot 2020 in Schagen teruggebracht naar 950 woningen. Het doel van het beleid is dat de toegekende 950 woningen daadwerkelijk gerealiseerd worden. De gemeente wil daarom dat initiatiefnemers van woningbouwplannen binnen een vooraf vastgestelde periode tot uitvoering van die plannen overgaan.

Tegelijk streeft de gemeente er naar om initiatieven die niet van de grond komen, maar wel drukken op de beschikbare woningbouwcapaciteit, geen onderdeel meer te laten uitmaken van het woningbouwprogramma. Instrumenten die hierbij gebruikt kunnen worden, zijn het intrekken van verleende omgevingsvergunningen en het wijzigen van planologische bouw mogelijkheden. Op die manier ontstaat er ruimte voor ontwikkelaars die wel actief zijn. Bestaande, maar onbenutte bouw mogelijkheden kunnen er namelijk toe leiden dat andere woningbouwinitiatieven niet ontwikkeld kunnen worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is de eerste in een serie van bestemmingsplannen (tranches) waarin als sluitstuk van de in het beleidsplan genoemde aanpak, bestaande onbenutte woningbouwlocaties een andere bestemming zullen krijgen.

Dit bestemmingsplan bevat twee locaties die in aanmerking komen voor een herbestemming:

- Dorpen 13/Roggeveenstraat 1A Schagen;
- Dorpsstraat 16-16a Dirkshorn

Voor beide locaties geldt dat er omgevingsvergunningen voor woningbouw zijn verleend maar dat die vergunningen niet zijn uitgevoerd. De vergunningen zijn inmiddels ingetrokken. Op beide locaties zijn woonbestemmingen van kracht.

### **Kaders**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening. Het voorliggende plan is beleidsmatig gebaseerd op het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland, de Lokale Woonvisie en in het bijzonder op het 'Beleidsplan Aanpak realiseren woningbouwopgave'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Conform deze procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 25 november 2015 zes weken ter inzage gelegen. Er is binnen die periode één zienswijze ingediend.

### **Onderbouwing**

Met het voorliggende bestemmingsplan worden bestaande niet benutte bouwrechten op de locaties Dorpen 13-Roggeveenstraat 1A te Schagen en Dorpsstraat 16-16a te Dirkshorn weggenomen omdat bebouwing volgens het geldende bestemmingsplan en de afgegeven omgevingsvergunningen voor woningbouw op deze locaties niet tot realisatie heeft geleid. Hiermee ontstaat er ruimte voor kansrijke woningbouw op andere locaties omdat genoemde woningbouw niet meer op het woningbouwprogramma drukt.

De betrokken eigenaren zijn al geruime tijd op de hoogte dat voor hun percelen een wijziging van de bestemming zal volgen bij het uitblijven van bouwactiviteiten. Zij zijn ook actief schriftelijk over het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd.

De eigenaar van het perceel Dorpsstraat 16-16a (inmiddels ongenummerd) heeft tijdig een zienswijze bij uw raad ingediend. In bijgevoegde 'Nota zienswijzen Herbestemming woningbouwlocaties, 1<sup>e</sup> tranche' is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Wij stellen u voor met deze beantwoording in te stemmen.

Het bestemmingsplan is nu gereed om door uw raad te worden vastgesteld.

### **Financiën**

Artikel 6.12 Wro stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Het gaat dan om bouwplannen die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In dit geval gaat het niet om bouwplannen zodat artikel 6.12 Wro niet van toepassing is.

Het bestemmingsplan zou kunnen leiden tot planschadeclaims omdat er bouwrechten worden weggenomen. In paragraaf 5.2 van de plantoelichting is hier uitgebreid op ingegaan. Gelet op de jurisprudentie moet er een voldoende benuttingsperiode liggen vanaf het moment dat de planwijziging voorzienbaar was om passieve risico-aanvaarding aan te nemen. Wij menen dat dit het geval is omdat de betrokken eigenaren vanaf het bekend maken van het Beleidsplan (22 juli 2015) tot aan de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit met betrekking tot deze percelen (5 oktober 2016) dus ruim een jaar gelegenheid hebben gehad om de bouwrechten te verzilveren.

### **Alternatieven**

Om de woningbouwlocaties niet meer mee te tellen voor het woningbouwprogramma moeten zij planologisch een andere bestemming krijgen. Voor het planologisch herbestemmen van de gronden is er geen alternatief.

### **Vervolgtraject**

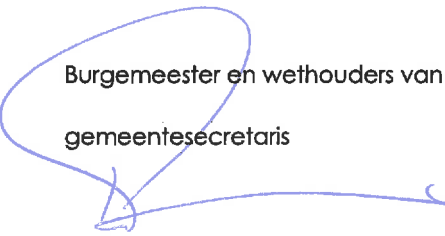
Nadat uw raad heeft besloten het bestemmingsplan vast te stellen, wordt dit bekend gemaakt en zes weken ter inzage gelegd. Binnen die periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Risico's**

Er kan beroep worden ingesteld dat kan leiden tot vernietiging van het bestemmingsplan. Hangende het beroep kan ook een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter. Dit kan leiden tot schorsing van het bestemmingsplan.

Gelet op het vorenstaande, stellen wij u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,  
gemeentesecretaris

  
De heer N.H. Swellengrebel

burgemeester

  
Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Gepubliceerde bijlagen:

- Bestemmingsplan 'Herbestemming woningbouwlocaties, 1<sup>e</sup> tranche'
- Zienswijze
- Nota zienswijzen



## Raadsbesluit

Raadsvergadering van 21 maart 2017

**Datum besluit** 31 januari 2017  
**Onderwerp** Vaststellen bestemmingsplan 'Herbestemming woningbouwlocaties, 1e tranche'  
**Registratienr.** 17.005497

### De raad van de gemeente Schagen,

overwegende dat, het ontwerpbestemmingsplan 'Herbestemming woningbouwlocaties, 1<sup>e</sup> tranche' met ingang van 25 november 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.31 januari 2017, nr. ;  
gezien het advies van de commissie Ruimte d.d. 27 februari 2017;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

### besluit:

1. In te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 januari 2017 gegeven beoordeling van de ingebrachte zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'Herbestemming woningbouwlocaties, 1<sup>e</sup> tranche' zoals uiteengezet in de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Herbestemming woningbouwlocaties, 1<sup>e</sup> tranche', welke deel uitmaakt van dit besluit;
2. Het bestemmingsplan 'Herbestemming woningbouwlocaties, 1<sup>e</sup> tranche', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0441.BPHERBWB1eT-VA01 vast te stellen;

Aldus besloten in de vergadering van: 21 maart 2017.

De raad van de gemeente Schagen,

griffier

Mevrouw E. Zwagerman

voorzitter

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen