



## Raadsbesluit

### Raadsvergadering van 12 mei 2020

**Datum besluit** 10 maart 2020

**Registratienr** 20.009720

**Onderwerp** bestemmingsplan "Locatie De Nijs, Schoorldam"

### De raad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.10 maart 2020, nr. ;

gezien het advies van de Oordeelsvormende vergadering d.d. 21 april 2020;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening;

### besluit:

1. De ingediende zienswijze d.d. 27 januari 2020 op het ontwerpbestemmingsplan "Locatie De Nijs, Schoorldam" niet-ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Locatie De Nijs, Schoorldam", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPLGHDENIJS-VA01, met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
4. Het beeldkwaliteitsplan "Beeldkwaliteitsplan locatie De Nijs, Schoorldam", zoals opgenomen in bijlage 1 van de bestemmingsplantoelichting, vast te stellen en als welstandelijk toetsingscriteria te gebruiken voor de nieuwbouw in het plangebied.

Aldus besloten in de vergadering van: 12 mei 2020.

De raad van de gemeente Schagen,

griffier

De heer G.E.P. Meijer

voorzitter

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen



## Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 12 mei 2020

**Datum coll.besl.** 10 maart 2020  
**Voorstel van** J.F.J. Kaandorp  
**Telefoonnr.** 0224 – 210210  
**Registratienr.** 20.009681  
**Onderwerp** bestemmingsplan "Locatie De Nijs, Schoorldam"

### Publiekssamenvatting

Voor de ontwikkeling van 6 woningen en 3 recreatiewoningen op de percelen Westfriesedijk 31-33a te Warmenhuizen is het bestemmingsplan "Locatie De Nijs, Schoorldam" opgesteld en als ontwerp ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan en het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan kunnen nu worden vastgesteld.

### Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijze d.d. 27 januari 2020 op het ontwerpbestemmingsplan "Locatie De Nijs, Schoorldam" niet-ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Locatie De Nijs, Schoorldam", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPLGHDENIJS-VA01, met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
4. Het beeldkwaliteitsplan "Beeldkwaliteitsplan locatie De Nijs, Schoorldam", zoals opgenomen in bijlage 1 van de bestemmingsplantoelichting, vast te stellen en als welstandelijk toetsingscriteria te gebruiken voor de nieuwbouw in het plangebied.

### Aanleiding

Met initiatiefnemer zijn vanaf 2013 gesprekken gevoerd om tot woningbouwontwikkeling te komen op de percelen Westfriesedijk 31-33a te Warmenhuizen (Schoorldam). Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een intentieovereenkomst en een anterieure overeenkomst.

Voorliggend plan is het resultaat daarvan bestaande uit een plan voor 6 vrijstaande woningen en 3 recreatiewoningen.

### Belang

Het college van B&W is het bevoegde orgaan om een bestemmingsplan in procedure te brengen door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk om mee te werken aan de voorgenomen ontwikkeling.

### Centrale vraag

Wilt u meewerken aan een planologische ontwikkeling voor woningbouw en recreatie op deze locatie?

### Beoogd effect voor samenleving

Het herbestemmen van een bedrijfsp perceel zodat deze locatie een zinvolle andere bestemming krijgt



in de vorm van woningbouw en recreatie.

### **Kader**

- Omgevingsvisie NH 2050;
- Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV);
- Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk;
- Structuurvisie Harenkarspel;
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel (bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen');
- Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen;
- Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit;
- Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop NH (KWK);
- Lokale Woonvisie;
- Anterieure overeenkomst 31-1-18 en Allonge 11-12-18/9-1-19.

### **Argumentatie**

Het plan betreft de sloop van een tuincentrum. De woning die reeds in het plangebied aanwezig is, blijft behouden. Aan de zuidoostzijde van het plangebied komen twee vrijstaande woningen en vier twee-onder-één-kap-woningen. Aan de zuidwestzijde worden drie recreatiewoningen gerealiseerd. In het midden van het plangebied wordt een verkeerspleintje gesitueerd met rondom meerdere parkeerplaatsen, dit zal openbaar gebied worden. Ook aan de entree van het terrein zijn parkeervoorzieningen beoogd. Voor wat betreft de inrichting van het plangebied is behoud van het groene, besloten karakter uitgangspunt.

De ontwikkelingen van het aannemersbedrijf aan de noordzijde zijn buiten het plangebied gelaten.

#### *Beeldkwaliteitsplan*

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 1 plantoelichting). Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel om het plan te onderbouwen en te voorzien in een welstandskader voor de nieuw te bouwen woningen. In verband hiermee zal het beeldkwaliteitsplan afzonderlijk worden vastgesteld waarmee het onderdeel wordt van de Reisgids Ruimtelijke Kwaliteit.

Wij achten de ontwikkeling stedenbouwkundig acceptabel.

### **Maatschappelijk draagvlak**

Initiatiefnemer heeft op basis van het voorontwerp aan omwonenden informatie verstrekt en er zijn reacties ontvangen. Wij verwijzen naar bijlage 11 (Nota Inspraak en Overleg) van de plantoelichting. Het ontwerpbestemmingsplan is op onderdelen aangepast.

Tijdens de zienswijzeperiode is een brief ontvangen die als zienswijze is aangemerkt. In de brief is om informatie gevraagd maar er is niet ingegaan op de ter inzage gelegde stukken. De indiener van de zienswijze is door ons geïnformeerd en er is nog twee weken gelegenheid gegeven om de zienswijze van een motivering te voorzien. Hier is geen gebruik van gemaakt. Wij stellen dus voor om de zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren.

### **Financiële consequenties**

Uit de Wet ruimtelijke ordening volgt dat de gemeenteraad voor een aantal categorieën bouwplannen een exploitatieplan moet vaststellen. De gemeenteraad kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is geregeld of in bij Ministeriële regeling aangegeven gevallen. De achtergrond van de wet is dat bij voorkeur op vrijwillige basis privaatrechtelijk overeenkomsten (anterieure overeenkomsten) worden gesloten tussen gemeenten en initiatiefnemers. Als het niet lukt om overeenstemming te bereiken over de grondexploitatie en de gemeente toch door wil met het plan dan moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen. Het exploitatieplan geldt dus min of meer als "achtervang".

In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer waarin kostenverhaal en risico's op kosten zijn verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dus niet meer nodig.

### **Communicatie van het besluit**

De communicatie rond de bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Er volgt een kennisgeving dat het bestemmingsplan is vastgesteld in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zijn daarna in te zien via [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl).

Aan degenen die een zienswijze hebben ingediend wordt het besluit schriftelijk toegezonden.

### **Realisatie van het besluit**

Na uw besluit wordt een kennisgeving gedaan van de vaststelling en wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep indienen. Indien er geen beroep wordt ingediend wordt het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is/in werking is getreden kan de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Mocht er wel beroep worden ingediend dan ontvangt uw raad hierover bericht.

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

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer N.H. Swellengrebel

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Gepubliceerde bijlagen:

1. Bestemmingsplan "Locatie De Nijs, Schoorldam";
2. Geanonimiseerde zienswijze;
3. Anterieure overeenkomst.