



Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 29 mei 2018

Datum coll.besl. 13 maart 2018
Voorstel van G.J. van Leeuwen
Telefoonnr. 0224 – 210216
Registratienr. 18.038848
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Kalverdijk nabij no. 4 te Tuitjenhorn

Publiekssamenvatting

Voor een perceel naast Kalverdijk 4 te Tuitjenhorn is gevraagd de bestemming te wijzigen zodat daar 2 woningbouwkavels kunnen worden gerealiseerd. Volgens het geldende bestemmingsplan heeft de locatie een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Het bouwen van woningen hangt samen met het saneren van een bedrijfslocatie aan de Sportlaan in Tuitjenhorn.

Gevraagde besluit

1. Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Kalverdijk nabij no. 4 te Tuitjenhorn", bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPTHNKalverdijkbij4-VA01 met bijbehorende bijlagen;
2. Vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan "Locatie Kalverdijk, Schagen";
3. Instemmen met bijgevoegde Nota van Zienswijzen;
4. Voor het plangebied van het bestemmingsplan af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aanleiding

De perceeleigenaar van Sportlaan 13 te Tuitjenhorn is voornemens om het bloembollenbedrijf aan de Sportlaan 13 in Tuitjenhorn te saneren in het kader van de Uitvoeringsregeling Ruimte-voor-Ruimte en ter compensatie hiervoor twee woningbouwkavels te realiseren aan de Kalverdijk (nabij no. 4) in Tuitjenhorn. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

Belang

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad.

Centrale vraag

Vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt wordt de beoogde locatie voor de compensatiewoningen een goede keuze gevonden, omdat hier wordt aangesloten op reeds bestaande bebouwing. Een aantal inwoners van de gemeente verschilt hierover van mening en heeft zienswijzen kenbaar gemaakt. Vraag is of deze zienswijzen voldoende zwaarwegend zijn om van medewerking aan het bouwvoornemen af te zien door het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met realisatie van 2 woningbouwkavels aan de Kalverdijk wordt het woningbouwlint langs genoemde weg versterkt. Ook ontstaat de mogelijkheid voor meerdere personen om een stap te maken in hun wooncarrière. Daarnaast ontstaat er door de verkoop van woningbouwkavels financiële ruimte om sanering van de bedrijfsbestemming/-gebouwen op perceel Sportlaan 13 te Tuitjenhorn mogelijk te

maken. Het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning zal d.m.v. een omgevingsvergunning worden geregeld. Hiermee ontstaat een situatie welke beter past in de bestaande woonomgeving ter plaatse.

Kader

In een anterieure overeenkomst zijn termijnen afgesproken m.b.t. de voortgang van de aanvraag. Daarnaast wordt rekening gehouden met het geldende bestemmingsplan "Tuitjenhorn" (v.w.b. de planregels) en het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (procedure).

Voor de beoogde bouwlocatie is een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit stuk dient als toetsingskader voor het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit van de te bouwen woningen.

Argumentatie

De beoogde bouwlocatie betreft een agrarisch perceel dat ligt ingeklemd door recreatiepark "De Bongerd." Het perceel is voor bedrijfsmatig agrarisch gebruik minder geschikt vanwege de geringe oppervlakte. Invulling met woningbouw draagt bij aan versterking van het bebouwingslint langs de Kalverdijk en past bij het streven om beschikbare locaties binnen bestaande structuren te benutten voor nieuwe ontwikkelingen.

De twee woningbouwkavels vormen samenhang met de woningbouwlocatie op de hoek Sportlaan/Terpweg. Daar waren aanvankelijk 7 woningen voorzien, maar de provincie vond 5 woningen op die plek maximaal aanvaardbaar. Op aandringen van de provincie is daarom gezocht naar een alternatief voor de resterende 2 woningen.

In een anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over het slopen van bedrijfsbebouwing op de locatie Sportlaan 13 voordat op de compensatielocatie mag worden gebouwd.

Maatschappelijk draagvlak

Tijdens de termijn van ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 brieven met zienswijzen ingediend, waarvan 1 brief is ondertekend door 32 sympathisanten. De genoemde zienswijzen zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk.

In bijgevoegde Nota zijn de zienswijzen van een reactie voorzien. Voorzover daaruit wijzigingen voortvloeien in (de toelichting op) het bestemmingsplan betreft het de volgende zaken:

- a. Toevoegen van paragraaf "4.2.3 Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015" aan de toelichting (n.a.v. zienswijze 5);
- b. Uitbreiden van de toelichting in paragraaf 5.3 (n.a.v. zienswijze 6);
- c. Het als volgt wijzigen van de tekst van artikel 3.2.1, sub d: "het aantal woningen zal ten hoogste 2 bedragen" (n.a.v. zienswijze 7);
- d. Aan de tekst van artikel 3.2.1, onder c zal achter de aanduiding "3,00" de letter "m" worden toegevoegd, zodat duidelijk is wat wordt bedoeld (n.a.v. zienswijze 17).

Kortheidshalve verwijzen wij daarnaar. Wij adviseren u in te stemmen met genoemde Nota en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Financiële consequenties

In de met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over verhaal van kosten v.w.b. het voeren van de planologische procedure; planschadeverhaal etc.

Artikel 6.12 Wro stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is kan er van worden afgezien om een exploitatieplan vast te stellen. In dit geval stellen wij u voor geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de ontwikkeling op particulier terrein plaats vindt en de financiële risico's voor de gemeente in een overeenkomst zijn afgedekt.

Communicatie van het besluit

- a. de initiatiefnemer en de indieners van zienswijzen worden schriftelijk van uw besluit in kennis gesteld;
- b. elektronische bekendmaking van het besluit zal (na het verwerken van de door u vastgestelde wijzigingen) plaatsvinden in de Staatscourant;
- c. publicatie van het plan met alle stukken op www.ruimtelijkeplannen.nl;

Realisatie van het besluit

Het besluit wordt openbaar bekend gemaakt en samen met het bestemmingsplan ter visie gelegd gedurende zes weken. Binnen die periode kunnen bepaalde belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, t.w.:

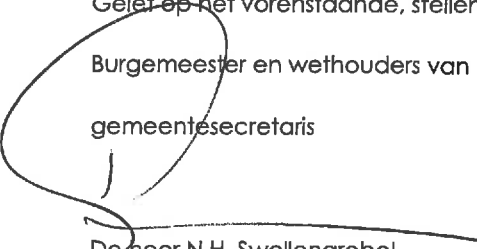
- belanghebbenden die tijdig bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren hebben gebracht;
- belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze naar voren te brengen;
- belanghebbenden die beroep instellen tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling heeft aangebracht.

Het bestemmingsplan treedt na de genoemde periode in werking tenzij de Provincie en/of het Rijk ingrijpen via een aanwijzing danwel belanghebbenden beroep instellen en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling doen. In het laatste geval wordt de werking opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

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

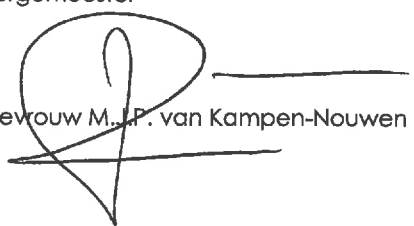
Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris



De heer N.H. Swellengrebel

burgemeester



Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen



Raadsbesluit

Raadsvergadering van 29 mei 2018

Datum besluit 20 maart 2018

Registratienr 18.038847

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan

De raad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 maart 2018, nr. ;

gezien het advies van de oordeelsvormende vergadering d.d. 15 mei 2018;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Kalverdijk, nabij nummer 4 te Tuitjenhorn", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPTHNKalverdijkbij4-VA01 met bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. Voor het plangebied van het onder 1 bedoelde bestemmingsplan af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. Het "Beeldkwaliteitsplan locatie Kalverdijk, Schagen" vaststellen;
4. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen.

Aldus besloten in de vergadering van: 29 mei 2018.

De raad van de gemeente Schagen,

griffier

Mevrouw E. Zwagerman

voorzitter

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen