



Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 24 maart 2015

Agendapunt

Relatie met College van burgemeester en wethouders / registratienr.: 15.001518

Datum besluit 10 februari 2015

Behandelaar M. Achterkamp

Telefoonnr. 0224 – 210213

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Warmenhuizen Centrum

Domein Economisch Domein

Registratienr. 15.002714

Samenvatting

Het bestemmingsplan "Warmenhuizen Centrum" heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze ingediend. De vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Met dit voorstel wordt geadviseerd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 februari 2015 gegeven beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijze, en met de ambtshalve wijzigingen met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan "Warmenhuizen Centrum", zoals uiteengezet in de "Nota zienswijzen/ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Warmenhuizen Centrum", welke deel uitmaakt van dit besluit;
2. Het bestemmingsplan "Warmenhuizen Centrum", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPWHZCentrum-VA01, met de bijbehorende bestanden, en met inachtneming van het gestelde in de "Nota zienswijzen/ambtshalve wijzigingen Warmenhuizen Centrum" gewijzigd vast te stellen;
3. De indiener van de zienswijze schriftelijk te informeren over het raadsbesluit;
4. Conform artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor de in het bestemmingsplan "Warmenhuizen Centrum" begrepen gronden vast te stellen.

Financiële gevolgen

Het opstellen van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden door een stedenbouwkundig bureau in opdracht van de initiatiefnemers. Eventuele nadelige gevolgen van nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, zijn afgedekt via een anterieure overeenkomst (planschadeverhaal).

Aanleiding

In de commissievergadering Ruimte van 7 april 2014 zijn de commissieleden geïnformeerd over het project Warmenhuizen Centrum. Om dit project te kunnen verwezenlijken is onder meer een ruimtelijke procedure noodzakelijk. Op 13 mei 2014 is door uw raad besloten de ruimtelijke besluitvorming te coördineren. Dit houdt in dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning procedureel gelijk oplopen. Het ontwerpbestemmingsplan en de aanvraag om een omgevingsvergunning hebben met ingang van 18 november 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

De afweging van de zienswijze ten aanzien van het bestemmingsplan en de vaststelling daarvan zijn bevoegdheden van uw raad. Het verlenen van een omgevingsvergunning, na vaststelling van het bestemmingsplan, is een bevoegdheid van ons college.

1. Doelstelling en maatschappelijke effecten

De huidige Albert Heijn supermarkt in Warmenhuizen is verouderd en aan vernieuwing toe. De vaststelling van dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een verbeterde supermarkt op de locatie van de voormalige Theresiaschool mogelijk. Daarnaast worden een Etos en Gall&Gall gerealiseerd. Ook is er een mogelijkheid voor twee dagwinkels in de kop van de voormalige Theresiaschool, en een kleine horecavoorziening ertegenover. Het oude vrijkomende supermarktpand wordt gedeeltelijk gesloopt, waarbij een deel van de bestaande opstallen veranderd wordt naar detailhandel en de vrijkomende ruimte (her)ingericht wordt voor parkeren en publieke ruimte. Tenslotte wordt het grote parkeerterrein opgeknapt en heringericht.

Kortom, dit bestemmingsplan maakt een aantrekkelijker centrum van Warmenhuizen mogelijk. Het plan draagt daardoor bij aan de doelstellingen uit het Economisch Domein, met name op resultaat 1.2 *De fysieke ruimte is kwantitatief op niveau*.

2. Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan "Warmenhuizen Centrum" heeft conform de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter visie gelegen. Er zijn binnen die periode twee zienswijzen ontvangen, waarvan er inmiddels één is ingetrokken.

De zienswijze is in de bij dit raadsvoorstel behorende 'Nota zienswijzen/ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Warmenhuizen Centrum' samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijze gaf geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Met de indiener van de zienswijze is ambtelijk een gesprek gevoerd. De indiener heeft in het gesprek zijn zienswijze nader toegelicht. Deze zienswijze gaat met name in op de inrichting van het parkeerterrein en de relatie daarvan met het bouwplan verbouwing voormalige Rabobankkantoor. Aan hem is uitgelegd dat zijn zienswijze niet zozeer betrekking heeft op het bestemmingsplan, maar op de wijze van inrichting van het parkeerterrein. Aan de indiener is toegezegd hem te informeren over de verdere uitwerking van het parkeerterrein, en de inrichting van het terrein waar redelijk en (verkeers)technisch mogelijk af te stemmen op de door hem ingebrachte zienswijze.

Ambtshalve is nog een aantal zaken in het bestemmingsplan aangepast:

1. In artikel 3 'Gemengd' wordt de mogelijkheid tot maatschappelijke functies geschrapt. Dit omdat er door de initiatiefnemer geen maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd en deze regel daarmee overbodig is;
2. De oppervlaktes b.v.o. en w.v.o. (bruto-vloeroppervlak en winkelvloeroppervlak) zijn na de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan nogmaals nagerekend. Op basis van deze herberekening is een aantal wijzigingen doorgevoerd in de toelichting en de bijlagen bij de toelichting van het nu vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast is advies gevraagd aan de

Regionale Adviescommissie Detailhandel. Op 12 februari heeft deze commissie aangegeven dat de ontwikkeling passend is binnen het regionale detailhandelsbeleid;

3. Tenslotte volgt uit recente jurisprudentie dat in de toelichting bij het bestemmingsplan de nodige aandacht besteed dient te worden aan de vraag of het plan voorziet in een actuele, regionale behoefte. Daarom is dan ook een aantal aanpassingen in de toelichting bij het bestemmingsplan doorgevoerd.

Een uitgebreidere toelichting op de hierboven beschreven ambtshalve wijzigingen is te vinden in de bij dit raadsvoorstel behorende 'Nota zienswijzen/ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Warmenhuizen Centrum'.

3. Financiën

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. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven om welke bouwplannen het gaat. Er zijn uitzonderingen op de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In dit geval stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen. De exploitatie is afgedekt door de overeenkomsten die met de ontwikkelaar zijn afgesloten. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan, zijn opgenomen in met de initiatiefnemer gemaakte afspraken.

4. Risico's

Het besluit wordt openbaar bekend gemaakt en samen met het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie gelegd. Binnen die periode kunnen bepaalde belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het risico is, zoals altijd bij bestemmingsplannen, dat het plan (gedeeltelijk) wordt vernietigd door de rechter.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer N.H. Swellengrebel

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Gepubliceerde stukken/documenten:

1. Bestemmingsplan "Warmenhuizen Centrum" (NL.IMRO.0441.BPWHZCentrum-VA01), inclusief Nota zienswijzen/ambtshalve wijzigingen;
2. Zienswijze;
3. Omgevingsvergunning;



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Schagen,

overwegende, dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 november 2014 tot en met 29 december 2014, het ontwerpbestemmingsplan "Warmenhuizen Centrum" voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat van terinzagelegging en de mogelijkheid om met betrekking tot het ontwerp zienswijzen naar voren te brengen, op de wettelijk voorgeschreven wijze, op 17 november 2014 kennisgeving is gedaan door middel van een publicatie in het gvp, de Staatscourant, de gemeentelijke website en dat het ontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar is;

dat er binnen de termijn van terinzagelegging één schriftelijke zienswijze is ontvangen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 februari 2015, nr. 15.001518;

gezien het advies van de commissie Ruimte d.d. 2 maart 2015;

gelet op de Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening en de Algemene Wet bestuursrecht;

besluit:

1. In te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 februari 2015 gegeven beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijze, en met de ambtshalve wijzigingen met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan "Warmenhuizen Centrum", zoals uiteengezet in de "Nota zienswijzen/ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Warmenhuizen Centrum", welke deel uitmaakt van dit besluit;
2. Het bestemmingsplan "Warmenhuizen Centrum", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPWHZCentrum-VA01, met de bijbehorende bestanden, en met inachtneming van het gestelde in de "Nota zienswijzen/ambtshalve wijzigingen Warmenhuizen Centrum" gewijzigd vast te stellen;
3. De indiener van de zienswijze schriftelijk te informeren over het raadsbesluit;
4. Conform artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor de in het bestemmingsplan "Warmenhuizen Centrum" begrepen gronden vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van: 24 maart 2015.

De raad van de gemeente Schagen,

griffier

voorzitter

Mevrouw E. Zwagerman

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen