



## Raadsvoorstel

**Raadsvergadering van 16 december 2014**

**Agendapunt**

Relatie met Burgemeester en wethouders / registratienr.:  
Datum besluit 4 november 2014  
Behandelaar A.W.E. Hulst  
Telefoonnr. 0224 – 210 208  
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Kerkstraat 1 te Waarland"  
Domein Domein Burger en Bestuur  
Registratienr. 14.115158

### Samenvatting

Voor de locatie achter Kerkstraat 1 in Waarland, omsloten door de Kerkstraat, De Kromme Akker, De Oude Weid en de Doorbraak komt op dat terrein van 1,25 ha de bebouwing in aanmerking voor de Ruimte voor ruimteregeling. 3300 m<sup>2</sup> kassen en 500 m<sup>2</sup> verharding maken plaats voor een drietal woningen en het overige onbebouwde deel zal ingericht worden als openbaar (park)gebied.

Het project, waarmee de raad in hoofdlijnen bij besluit van 10 april 2012 instemde, is vastgelegd in een ruimtelijk bindend plan, het bestemmingsplan "Kerkstraat 1 te Waarland".

### Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk maar ongegrond te verklaren onder verwijzing naar de Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Kerkstraat 1 te Waarland;
2. Het bestemmingsplan "Kerkstraat 1 te Waarland" vast te stellen in overeenstemming met de verbeelding NL.IMRO.0441.BPWLDKERKSTR1-VA01 met bijbehorende regels en toelichting, met uitzondering van de zin: "Het gehele beeldkwaliteitsplan is als separate bijlage bijgevoegd." in hoofdstuk 2.2 van de toelichting;
3. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

### Financiële gevolgen

De initiatiefnemer, de heer Pancras vergoedt aan de gemeente de kosten, die redelijkerwijs zijn gemaakt voor de wijziging van dit deel van het bestemmingsplan Waarland. De vergoeding is vastgelegd in de getekende overeenkomst met de heer Pancras.

## **Aanleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat 1 te Waarland heeft vanaf 21 augustus 2014 tot en met 1 oktober 2014 (identificatienummer NL.IMRO.0441.BPWLDKERKSTR1-ON01) ter inzage gelegen. In die periode heeft de VVE Lantmanstaete mede namens de eigenaren/bewoners van de appartementsrechten Veluweweg 18 tot en met 18<sup>F</sup> in Waarland een zienswijze ingediend.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) beslist de raad binnen 12 weken van de termijn van terinzagelegging over de vaststelling van het bestemmingsplan. In de meegezonden bijlage Reactienota zienswijzen zijn wij op de zienswijzen ingegaan.

## **1. Doelstelling en maatschappelijke effecten**

De afronding van de planologische procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan. Er ontstaat voor dit initiatief dat wij om reden van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering willen faciliteren (en waarvoor de raad eerder de uitgangspunten formuleerde) een toereikende juridische regeling in de vorm van een bestemmingsplan, bestaande uit regels, verbeelding en een toelichting, dat algemeen verbindend zal zijn.

Belangrijk onderdeel zal zijn, dat gronden openbaar toegankelijk zullen worden voor de burgers van Waarland. Bovendien kunnen particulieren langs het plangebied van initiatiefnemer een strookje grond verwerven om hun tuin daarmee te vergroten.

## **2. Argumenten**

Initiatiefnemer heeft in samenwerking met de gemeente een beeldkwaliteitsplan gemaakt, waarin de vervangende woonbebouwing bij de beoogde sloop van de storende kassenbebouwing in de kern van Waarland zichtbaar wordt. In eerste aanleg is het plan ook besproken met de gemeenteraad, voorafgaand aan het besluit van 10 april 2012 om in beginsel deze ontwikkeling uit te voeren.

De winst in de openbare ruimte bestaat uit de sloop van 3300 m<sup>2</sup> kassen en 500 m<sup>2</sup> verharding. De compensatie met drie woningen op een situering in overeenstemming met de gehouden inspraakfase leidt tot een forse reductie van de bebouwing.

Bovendien geldt het uitgangspunt, dat het resterende onbebouwd blijvende gedeelte van de eigendom om niet in handen van de gemeente komt en gebruikt zal kunnen worden als openbaar toegankelijk parkje.

## **3. Financiën**

Als hoofdregel geeft de Wro aan, dat de raad gelijk met het vaststellen van het bestemmingsplan, dat voorziet in de bouw van woningen moet besluiten al dan niet een exploitatieplan (EP) vast te stellen. In afwijking daarvan bestaat de mogelijkheid om geen EP vast te stellen, als het kostenverhaal op andere wijze is geregeld. Wij stellen voor geen EP vast te stellen, omdat met initiatiefnemer een overeenkomst is gesloten. Deze overeenkomst voorziet onder meer in het plankostenverhaal en schaderisico.

## **4. Risico's**

Naar aanleiding van het ontwerp heeft de Vereniging van Eigenaren Lantmanstaete, Veluweweg 18, 1738 BE Waarland een zienswijze ingediend bij brief van 27 september 2014, stuknummer 14.113249.

Samengevat zijn de bewoners/eigenaren van de woningen Veluweweg 18 – 18<sup>e</sup> bevreesd voor het ontstaan van planschade als gevolg van de bouw van de woningen, scheurvorming en verzakking bij hun eigendom en toename van de parkeerproblematiek door de toename van de woningen.

In de "Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan" gaan wij in op de onderdelen van de zienswijze.

In de meergenoemde overeenkomst "Herontwikkeling achter Kerkstraat 1 te Waarland" hebben wij met de projectontwikkelaar afspraken vastgelegd in het geval de overheid een planschadevergoeding zou moeten betalen. Dat risico zal op grond van de overeenkomst voor rekening van initiatiefnemer komen.

Het risico op uitvoeringsschade als gevolg van de bouw kan verzekerd worden door de uitvoerende partij(en) en behoort niet tot het overheidsrisico.

Tenslotte geldt wat het parkeren betreft het vastgestelde uitgangspunt (raadsbesluit 10 april 2012), dat initiatiefnemer drie parkeerplaatsen aanlegt ter compensatie van de plaatsen die ten behoeve van de ontsluitingsweg moeten wijken.

Het vastgestelde plan maken wij bekend, zodat een beroepsrecht ontstaat. Het plan treedt in werking tenzij een reactieve aanwijzing wordt gegeven dan wel beroep is ingesteld en gelijktijdig ook een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

De heer N.H. Swellengrebel

burgemeester

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

**Gepubliceerde stukken/documenten:**

Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Kerkstraat 1 te Waarland"

Overeenkomst

Exploitatieopzet (vertrouwelijk)



Relatie met:



GEMEENTE  
**Schagen**

## Raadsbesluit

**De raad van de gemeente Schagen,**

overwegende dat in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 augustus 2014 tot en met 1 oktober 2014 gedurende zes weken het ontwerp van het bestemmingsplan "Kerkstraat 1 te Waarland" ter inzage heeft gelegen;

dat van deze terinzagelegging en de bevoegdheid om naar aanleiding van het ontwerp zienswijzen in te dienen op de weettelijkevoorgeschreven wijze op 20 augustus 2014 kennisgeving is gedaan door publicatie in de Staatscourant, het gemeenteblad en de website en dat het ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.0441.BPWLDKERKSTR1-ON01) via [www.schagen.nl](http://www.schagen.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) raadpleegbaar is;

dat er binnen de termijn van terinzagelegging een zienswijze is ingediend door de Vereniging van Eigenaren Lantmanstaete, Veluweweg 18-18<sup>e</sup>, 1738 BE Waarland namens de afzonderlijke eigenaren/bewoners van de op die percelen rustende appartementsrechten;

dat de "Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Kerkstraat 1 te Waarland" gemotiveerd ingaat op de inhoud van de zienswijze(n) en dat het inhoudelijke commentaar leidt tot het ogegrond verklaren van de ingediende zienswijzen;

dat er redenen zijn die leiden tot het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 oktober 2014, nr. ;

gezien het advies van de commissie Ruimte d.d. 1 december 2014;

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

### **besluit:**

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk maar ongegrond te verklaren onder verwijzing naar de Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Kerkstraat 1 te Waarland;
2. Het bestemmingsplan "Kerkstraat 1 te Waarland" vast te stellen in overeenstemming met de verbeelding NL.IMRO.0441.BPWLDKERKSTR1-VA01 met bijbehorende regels en toelichting, met uitzondering van de zin: "Het gehele beeldkwaliteitsplan is als separate bijlage bijgevoegd." in hoofdstuk 2.2 van de toelichting;
3. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van: 16 december 2014.

De raad van de gemeente Schagen,

griffier

Mevrouw E. Zwagerman

voorzitter

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen



## **Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Kerkstraat 1 te Waarland**

(NL.IMRO.0441.BPWLDKERKSTR1-ON01)

Het ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat 1 te Waarland heeft met ingang van 21 augustus 2014 tot en met 1 oktober 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Bij brief van 27 september 2014, ingekomen op 1 oktober 2014 (stuknummer: 14.113249) heeft de Vereniging van Eigenaren Lantmanstaete, Veluweweg 18, 1738 BE Waarland een zienswijze ingediend.

De zienswijze is tijdig ingediend en als zodanig ontvankelijk.

De VVE vertegenwoordigt tevens de 6 eigenaren van de appartementsrechten.

Hoewel niet elke individuele eigenaar dezelfde onderdelen van de zienswijze naar voren brengt, groeperen we de delen van de zienswijze als volgt.

1. De bouw van 3 woningen achter Kerkstraat 1 zal zorgen voor waardevermindering van het appartementsrecht door de aanleg van een weg, direct langs het appartement, welke waardevermeerdering hoger zal uitvallen dan 2% van de huidige waarde van het appartementsrecht;
2. De bouw zal zorgen voor scheuren in het gebouw Veluweweg 18-18<sup>E</sup>, doordat gedurende de bouw zwaar vrachtverkeer direct langs het gebouw zal rijden;
3. De bouw zal zorgen voor verzakking van het gebouw Veluweweg 18-18<sup>E</sup> door grond- en heiwerkzaamheden als gevolg van de bouw van 3 woningen;
4. De woningen zullen zorgen voor parkeerproblematiek ter hoogte van het appartementengebouw, aangezien het aantal parkeerplaatsen nu al te weinig is en extra woningen extra geparkeerde voertuigen zullen opleveren en er ten behoeve van de weg naar de te realiseren woningen er nog 3 parkeerplaatsen aan de Veluweweg verdwijnen;
5. De bouw van de woningen zal zorgen voor waardevermindering van het appartementsrecht doordat de huidige privacy van het recht sterk zal verminderen. Deze waardevermindering zal hoger zijn dan 2% van de huidige waarde;
6. De bouw zal zorgen voor waardevermindering van hun appartementsrecht doordat na de bouw van de te realiseren woningen de huidige toegankelijkheid van het bij het appartementsrecht behorende erf zal komen te vervallen;
7. Het project zal in de toekomst mogelijk zorgen voor problemen met de bedrijfsvoering door mogelijk optredende klachten van eigenaren/bewoners van de te realiseren woningen ( Veluweweg 18A, apotheek Waarland);
8. Waardevermindering van het appartementsrecht Veluweweg 18D en 18<sup>E</sup>, doordat de huidige privacy van het dakterras volledig zal verdwijnen.

#### Commentaar op de onderdelen 1,5 en 6:

De indieners van de zienswijze doelen hier op mogelijke schade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De bepalingen in het bestemmingsplan vormen dan de in de wet genoemde oorzaak en burgemeester en wethouders kennen op aanvraag een tegemoetkoming toe. Daarbij heeft de wetgever ook bepaald, dat de binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade niet vergoed wordt. Artikel 6.2 onder b van de Wro stelt dat op 2% van de waardedaling van het onroerende goed.

Indien dan op aanvraag en na onderzoek van het veranderende planologische regime toch een tegemoetkoming van overheidswege vastgesteld wordt komt de planschadevergoeding ten laste van de initiatiefnemer voor het project: de heer en mevrouw Pancras.

Wij hebben op 7 november 2013 met hen een overeenkomst "Herontwikkeling achter Kerkstraat 1 te Waarland" gesloten, waarin ondermeer ook de vergoeding van planschade is geregeld. Het mogelijk risico van planschade hebben wij geheel op de initiatiefnemer afgewenteld.

Wij verwijzen voor zover nodig naar de optie planschade te claimen (tot 5 jaar na de onherroepelijk geworden oorzaak= onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan); initiatiefnemer aanvaardt de mogelijke risico's in deze, zodat wij de zienswijze op deze punten ongegrond achten.

Over onderdeel 6 merken wij nog op, dat de VVE in staat en bevoegd is het erfterrein op afdoende wijze te voorzien van een terreinafscheiding.

#### Commentaar op de onderdelen 2 en 3:

Scheurvorming en verzakking aan en van de appartementen zijn zaken van uitvoeringsschade, indien op basis van een te verlenen omgevingsvergunning het bouwproject gaat starten. Deze schade zal initiatiefnemer via doorlegging aan de uitvoerende aannemer(s) moeten verzekeren. De uitvoerende partij zal daar een CAR verzekering qua aansprakelijkheid voor moeten hebben.

De projectontwikkelaar initiatiefnemer staat er overigens voor de gemeente voor in, dat geen privaatrechtelijke belemmeringen ontstaan en zullen ontstaan, die een volledige uitvoering van de herontwikkelingsovereenkomst zoden kunnen vertragen, belemmeren of beletten (artikel 12 van de overeenkomst).

De naar voren gebrachte mogelijke nadelige effecten kunnen voldoende op andere wijze worden verzekerd. Wij verklaren de zienswijze ongegrond.

#### Commentaar op onderdeel 4:

De huidige drie parkeerplaatsen worden als gevolg van de aanleg van een ontsluitingsweg verplaatst naar een plaats tussen de toegangsweg voor de nieuwe woningen en het erf, dat bij Veluweweg 18-18<sup>E</sup> behoort.

Per saldo zal het aantal openbare parkeerplaatsen niet verminderen. Initiatiefnemer legt deze plaatsen aan en zal deze weer aan de gemeente moeten overdragen als openbare plaatsen.

De extra druk op de parkeervoorzieningen als gevolg van de woningtoename zal op eigen terrein opgevangen worden met de eis, dat per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te komen. De meergenoemde overeenkomst voorziet daar ook in. Bij de nieuwe woningen worden dan in totaal 6 plaatsen op eigen terrein aangelegd.

Wij hebben bij de inrichtingseisen naar behoren acht geslagen op de parkeerproblematiek.

Wij verklaren de zienswijzen ongegrond.

#### Commentaar op onderdeel 7:

De omvang van problemen voor de bedrijfsvoering van apotheek Waarland, die de toekomstige eigenaren/bewoners zouden kunnen maken zijn niet gemotiveerd aangegeven.

Wij merken op, dat de bedrijfsvoering van de apotheek in overeenstemming is met de centrumbestemming volgens het bestemmingsplan Waarland. Toekomstige bewoners kunnen zich hiervan op de hoogte stellen.

Wij verklaren de zienswijze op dit onderdeel niet gegrond.

#### Commentaar op onderdeel 8:

Verlies van de huidige privacy op het dakterras als gevolg van het onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan komt voor zover dat het normaal maatschappelijk risico overstijgt voor tegemoetkoming is aanmerking.

Wij verwijzen hier naar ons commentaar op de onderdelen 1,5 en 6.

Wij verklaren de zienswijze op dit onderdeel ongegrond.

De indieners van de zienswijze speculeren aan het eind van de zienswijze op ongewijzigde vaststelling door de raad. Zij doen het – secundaire – verzoek om voorwaarden aan een omgevingsvergunning te verlenen. In dit stadium merken wij daar het volgende over op.

1. Het verleggen van de ontsluitingsweg naar de Oude Weid zal doorkruising betekenen van het later over te nemen parkgedeelte, dat een belangrijk onderdeel vormt voor de gemeentelijke medewerking aan dit project. Het is de bedoeling om het park voor vooral voetgangers aantrekkelijk te maken met ongestoord gebruik van de huidige weide. Een andere ontsluiting voldoet niet aan de vastgestelde uitgangspunten bij raadsbesluit van 10 april 2012.
2. Het toepassen van een trillingvrije heimethode zal onderzocht worden en bij initiatiefnemer bestaat bereidheid daaraan te voldoen;
3. Een volledige en voorafgaande opname van de bestaande toestand van het appartementengebouw behoort tot de verzekeringsverantwoordelijkheid van de uitvoerende aannemer. Daar zal de aannemer op gewezen worden.
4. Een terreinafscheiding van het bestaande open erf achter het appartement kan binnen de daarvoor geldende regels door de VVE uitgevoerd worden.