

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Sint Laurentiusstraat 1, Hoogkarspel	
Zaaknummer:	881713	
RTG:	13 september 2021	
Raadsvoorstel:	27 september 2021, nr. 2021-38	27 SEP 2021
Portefeuillehouder:	Y. Roos-Bakker	
Programma:	7: Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening	
Karakter:	Besluitvormend	
Bijlagen:	1. Verbeelding 2. Planregels 3. Toelichting 4. Verkennend en nader Bodemonderzoek 5. Quickscan Flora en Fauna 6. Aeriusberekening	

Voorgesteld besluit:

1. De digitale versie van het bestemmingsplan 'Sint Laurentiusstraat 1', met bestandskenmerk NL.IMRO.0498.BPStLaurentiusstraat1-VG01 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.
3. Naar aanleiding van het aanvullend advies van Archeologie West-Friesland, waarin is voorgesteld de dubbelbestemming Waarde-archeologie 4 te laten vervallen, wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd:
 - A. Op de verbeelding is de dubbelbestemming archeologie waarde-4 komen te vervallen.
 - B. In de planregels is artikel 4, Waarde- archeologie 4, komen te vervallen en is navolgende nummering van artikelen aangepast.
 - C. In de toelichting is onder 7 het aanvullend advies van Archeologie West-Friesland vermeld.

Inleiding

Het bestemmingsplan Sint Laurentiusstraat 1 biedt een juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van 27 appartementen. Initiatiefnemer heeft de locatie aangekocht en een plan ontwikkeld. Op het perceel staat het verenigingsgebouw Water en Vuurhuis dat niet meer in gebruik is. Voor het realiseren van het appartementencomplex is wijziging van de bestemming nodig.

Uw raad heeft op 14 december 2020 voor dit plan de coördinatieregeling (par. 3.6.1 Wro) van toepassing verklaard om de noodzakelijke procedures (voor o.a. bestemmingsplan en omgevingsvergunning) te kunnen combineren en te stroomlijnen. Toepassing van de coördinatieregeling brengt geen verandering in de bevoegdheden. De raad blijft de aangewezen instantie om het bestemmingsplan vast te stellen en ambtelijk vindt vergunningverlening plaats.

Vanaf 4 juni 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan 'Sint Laurentiusstraat 1', met bestandskenmerk NL.IMRO.0498.BPStLaurentiusstraat1-VG01 wordt ter vaststelling aan u voorgelegd.

Beoogd effect

Komen tot een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan. Dat plan biedt een planologisch/juridisch kader voor de ontwikkeling van 27 appartementen. Het plan voegt gewenste woningen toe aan de woningvoorraad.

Beleidsvrijheid / -ruimte (wettelijk kader)

Wet ruimtelijke ordening

Wet Milieubeheer

Provinciaal beleid

- Omgevingsvisie NH2050 (2018)

- Omgevingsverordening NH 2020

Regionaal beleid

- Structuurschets Westfriesland: Een Dijk van een regio 2017
- Regionale Woonvisie West-Friesland 2017
- Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland

Lokaal beleid

- Bestemmingsplan Hoogkarspel 2014
- Toekomstvisie Drechterland 2009
- Duurzaamheidsvisie 2018-2021

Argumenten

Op het perceel Laurentiusstraat bevindt zich momenteel een leegstaand Verenigingsgebouw met de bestemming horeca. Het op het perceel aanwezige parkeerterrein blijft gehandhaafd en er worden een aantal parkeerplaatsen toegevoegd waarmee tegemoet wordt gekomen aan de parkeerbehoefte.

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In de toelichting op het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader voor zo ver relevant voor het bestemmingsplan verwoord.

Het bestemmingsplan is intern afgestemd en adviezen van onder andere de veiligheidsregio, en omgevingsdienst (bodemonderzoek, Aeriusberekening en quickscan Flora en Fauna) zijn akkoord bevonden en in het bestemmingsplan verwerkt. Het plan is ook akkoord bevonden door de commissie Welstand.

Archeologie West-Friesland heeft in reactie op het ontwerpbestemmingsplan in een aanvullend advies aangegeven dat de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 4" in het bestemmingsplan kan komen te vervallen. Na realisatie van de nieuwbouw is toekomstig archeologisch onderzoek niet meer zinvol. Dit is overgenomen in het bestemmingsplan dat voor ligt. Dit leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Op de verbeelding is de dubbelbestemming archeologie "waarde-4" komen te vervallen.
2. In de planregels is artikel 4, Waarde- archeologie 4, komen te vervallen en is navolgende nummering van artikelen aangepast.
3. In de toelichting is onder 7 het aanvullend advies van Archeologie West-Friesland vermeld.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan.

Kanttekeningen / alternatieven

Het voorliggende bestemmingsplan niet vast te stellen. Initiatiefnemer zal binnen de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan (of afwijkingsmogelijkheden) een alternatieve invulling moeten vinden.

Draagvlak

Initiatiefnemer heeft bij de uitwerking het plan voorgelegd aan omwonenden en besproken. Door COVID-19 en daaraan verbonden maatregelen is er gekozen voor het gericht uitnodigen van de direct omwonenden. Het plan heeft groot draagvlak en is positief ontvangen. De ontwikkeling draagt bij aan het oplossen van ervaren problemen rond parkeren en verbetert de sociale veiligheid. Zorg is er ten aanzien van eventuele bouwkundige gevolgen voor de eigen woning. Hiermee wordt rekening gehouden en er vindt monitoring plaats.

Planning, evaluatie en verantwoording

Omdat de coördinatieregeling van toepassing is verklaard, zijn de procedures voor de vergunning(en) en voor het bestemmingsplan gecombineerd tot één procedure.

De uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) is toegepast.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden en niet-belanghebbenden. Het beroep moet schriftelijk worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De kennisgeving van de vaststelling wordt gepubliceerd in de Middenstander en Staatscourant.

De ontwikkelaar wil zo snel mogelijk aan de slag. Omdat de coördinatieregeling van toepassing is wordt gelijk met de publicatie over de vaststelling van het bestemmingsplan ook de omgevingsvergunning voor het bouwen meegenomen. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kan daarom met de bouwwerkzaamheden worden gestart, uiteraard afhankelijk van een eventueel ingesteld beroep.

Financiën

Een gemeente is conform de grondexploitatiewet verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen, wanneer deze grondeigenaar een zogenaamd "bouwplan" (zoals aangeduid in art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een "ruimtelijk besluit" (bijvoorbeeld nieuw bestemmingsplan) nodig is. Dit bestemmingplan betreft op zichzelf een op uitvoering gericht bouwplan waardoor het in beginsel nodig is een exploitatieplan vast te stellen of de betaling van de kosten op een andere manier te verzekeren.

Met betrekking tot het planschade-risico en de plankosten is tussen gemeente en initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.

Hoogkarspel, 24 augustus 2021.

Burgemeester en wethouders van Drechterland

De secretaris,

De burgemeester,

C.M. Minnaert

M. Pijl

Besluit van de gemeenteraad

Zaaknummer: 881713; nr. 2021-38

De raad van de gemeente Drechterland;

Overwegende dat;

- Een bestemmingsplan Sint Laurentiusstraat 1 is opgesteld voor de realisatie van een appartementencomplex met 27 woningen;
- Het ontwerpbestemmingsplan Sint Laurentiusstraat 1 conform de wettelijke voorbereidingsprocedure gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- Hierop geen zienswijzen zijn ingekomen;
- Op basis van aanvullend advies van Archeologie West-Friesland de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan is aangepast waarbij de dubbelbestemming Waarde-archeologie 4 is komen te vervallen;
- Voor onderliggende planologische maatregel is met initiatiefnemer een planschade-overeenkomst is gesloten.

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), juncto artikel 3.8 Wro en afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 augustus 2021

b e s l u i t :

1. De digitale versie van het bestemmingsplan 'Sint Laurentiusstraat 1', met bestandskenmerk NL.IMRO.0498.BPStLaurentiusstraat1-VG01 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro
3. Naar aanleiding van het aanvullend advies van Archeologie West-Friesland, waarin is voorgesteld de dubbelbestemming Waarde-archeologie 4 te laten vervallen, wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd:
 - A. Op de verbeelding is de dubbelbestemming archeologie waarde-4 komen te vervallen.
 - B. In de planregels is artikel 4, Waarde- archeologie 4, komen te vervallen en is navolgende nummering van artikelen aangepast.
 - C. In de toelichting is onder 7 het aanvullend advies van Archeologie West-Friesland vermeld.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Drechterland in zijn openbare vergadering van 27 september 2021.

De raad voornoemd,
de griffier,



J.N.M. Commandeur

de voorzitter



M. Pijl