

Raadsvoorstel

Raadsvergadering:

Agendapunt: (nummer)

Portefeuillehouder: 5. Weth. H. Rietman.

Portefeuille: Ruimtelijke Ontwikkeling

Voor informatie: Ivonne Bieleman, telefoonnummer 14038, i.bieleman@zwartewaterland.nl

JOIN-nr.: 20.523

Bijlage(n): bestemmingsplan Tag West fase 1 – 10 woningen Genemuiden

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Tag West fase 1 - 10 woningen

Voorstel:

1. Bestemmingsplan "Tag West fase 1" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0077-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT versie d.d. 14 mei 2020;
2. De gemeenteraad voor te stellen om geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Tag West fase 1 – 10 woningen

Voorstel

1. Bestemmingsplan "Tag West fase 1" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0077-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT versie d.d. 14 mei 2020;
2. De gemeenteraad voor te stellen om geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Samenvatting

In 2012 is het bestemmingsplan "Tag West" vastgesteld. In dit plan is de mogelijkheid gerealiseerd om 230 woningen te realiseren. Tijdens de aanleg en verkoop van de gebouwde woningen is gebleken dat er behoefte is om tien extra woningen te realiseren. Dit past niet binnen het geldende bestemmingsplan, er moet een wijziging plaatsvinden. Argumenten voor wijziging van het bestemmingsplan zijn:

- Realisatie van tien extra woningen voorziet in de behoefte naar woningen.
- Het plangebied biedt voldoende ruimte voor de bouw van tien woningen.
- Het toevoegen van tien extra woningen heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving.
- Het bestemmingsplan heeft alle procedurele stappen doorlopen en kan worden vastgesteld.

De kanttekening van wijziging van dit plan is dat een deel van de woningen is gelegen naast de Tagweg.

Aanleiding

In 2012 is het bestemmingsplan "Tag West" vastgesteld. Dit plan voorziet in de realisatie van de eerste fase van de woonwijk Tag West. Het stedenbouwkundig plan voor fase 1 en 2 gaat uit van een realisatie van maximaal 470 woningen. In 2012 was de behoefte aan al deze woningen niet zeker, daarom is met het vastgestelde bestemmingsplan alleen de realisatie van 230 woningen direct mogelijk gemaakt. Deze eerste fase wordt momenteel afgerond. Tijdens de aanleg en verkoop van de gebouwde woningen is gebleken dat er behoefte is om tien extra woningen te realiseren. Dit past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Op 14 december 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het bestemmingsplan "Tag West fase 1" als ontwerp ter inzage te leggen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het plan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan. In dit wetsartikel staat dat het vaststellen van een bestemmingsplan een bevoegdheid is van de gemeenteraad.

Argumenten

1.1 *Realisatie van tien extra woningen voorziet in de behoefte naar woningen.*

Uit het woonbehoefteonderzoek (februari 2021) is gebleken dat er behoefte is aan koopwoningen, met name onder de € 300.000,-. Door de planologische beperking van fase 1 (maximaal 230 woningen) en de verdichting door de ontwikkelaar, betekende dit dat er op een relatief groot oppervlakte slechts 16 woningen zouden komen. Hierdoor zouden enkele kavels ontstaan boven de 1000 m² (zie afbeelding). Nu dit onwenselijk is gelet op de behoefte maar tevens vanuit stedenbouwkundig inzicht, heeft overleg met de ontwikkelaar plaatsgevonden. Partijen zijn nader tot elkaar gekomen in de reeds ondertekende overeenkomst. In totaal worden er nu 26 woningen gerealiseerd (zie afbeelding) die passend zijn binnen de behoefte én de woonwijk Tag-West.



* Oude situatie



* Nieuwe situatie

1.2 *Het plangebied biedt voldoende ruimte voor de bouw van tien woningen.*

Aan de zuidzijde van het plangebied Tag West eerste fase ligt braakliggend terrein. Dit terrein is geschikt en is beschikbaar voor de realisatie van de extra woningen.

- 1.3 *Het toevoegen van tien extra woningen heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving.*
Op basis van het al vastgestelde bestemmingsplan "Tag West" beschikt de locatie waar de extra woningen zijn voorzien al over de juiste bestemming: Woongebied. De woningen passen daardoor in de stedenbouwkundige opzet en structuur van de wijk. Dit resulteert in een zorgvuldige inpassing in de omgeving.

Met deze partiële herziening wijzigt enkel het maximaal aantal te bouwen woningen in het plangebied van 230 naar 240. Hiermee wordt de realisatie van tien extra woningen planologisch geregeld binnen de bestaande stedenbouwkundige opzet. Alle overige regels en de verbeelding uit het bestemmingsplan "Tag West" blijven ongewijzigd van toepassing.

De realisatie van tien woningen is niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. De functie is al aanwezig in de omgeving en past binnen het gebied. Het toevoegen van de extra woningen zorgt niet voor nadelige milieueffecten ten aanzien van de omgeving. Er ontstaan door de realisatie van de woningen geen nadelige gevolgen voor het gebruik of de ontwikkeling van gronden in de directe omgeving.

- 1.4 *Het bestemmingsplan heeft alle procedurele stappen doorlopen en kan worden vastgesteld.*
Het bestemmingsplan heeft een zorgvuldig voorbereidingsproces doorlopen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft zes weken voor inspraak ter inzage gelegen, er zijn geen inspraakreacties ontvangen. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen voor een ieder. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Op deze wijze is er voldoende invulling gegeven aan participatie/de mogelijkheid tot het geven van een reactie op het plan. Het voorstel is dan ook om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Tag West fase 1" is er een actueel planologisch kader de realisatie van tien extra woningen in het plangebied Tag West fase 1.

- 2.1 *Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten om de kosten te dekken voor het opstellen van het bestemmingsplan.*
In de overeenkomst met de ontwikkelaar is vastgelegd dat wij de planologische kosten dragen voor deze ontwikkeling. Dit is qua uitvoering het meest praktische qua opdrachtgeverschap. E.e.a. verdisconteerd in de bijdrage die de ontwikkelaar dan weer per extra woning (€ 18.000,-) aan de gemeente overmaakt.

Kanttekeningen

- 1.1 *Een deel van de woningen is gelegen aan de Tagweg.*
In het akoestisch onderzoek behorende bij het plan wordt opgemerkt dat gebruik van de Tagweg, een 30 kilometerweg, mogelijk voor enkele woningen tot geluidsoverlast kan leiden. Dit onderzoek gaat echter uit van een situatie waarin harder wordt gereden dan toegestaan op deze weg. De Tagweg is een centraal gelegen weg die onderdeel uitmaakt van de 30-zone. Daarom wordt deze binnenkort ingericht conform de richtlijnen die daarop van toepassing zijn zoals: gelijkwaardige kruispunten met snelheidsremmers, een geringe versmalling ten opzichte van de huidige breedte en een inrichting met element verharding (klinkers). Deze maatregelen zullen een reductie van de snelheid van auto's opleveren en een reductie van het geluidsniveau. Bovenal zal de verkeersveiligheid daardoor toenemen.

Voor 30 kilometerwegen gelegen binnen de bebouwde kom is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Het is dan ook niet mogelijk om in het kader van deze wet maatregelen te treffen aan de weg of bij de woningen. Het type bestrating kan van invloed zijn op geluid afkomstig van de weg.

Voorgesteld wordt om geen aanvullend onderzoek te eisen voor het aspect geluid. In geval van overlast door te hard rijden moet via aanvullende verkeersmaatregelen een oplossing worden gezocht, zodat te hard rijden wordt voorkomen.

Daarnaast dienen alle woningen, conform het bouwbesluit, te voldoen aan de juiste binnenwaarden voor geluid. Deze toetsing vindt echter plaats bij het verlenen van de omgevingsvergunning vergunning en niet bij het op- of vaststellen van een bestemmingsplan.

Middeleninzet

In de overeenkomst met de ontwikkelaar is vastgelegd dat wij de planologische kosten dragen voor deze ontwikkeling. Dit is qua uitvoering het meest praktische qua opdrachtgeverschap. E.e.a. verdisconteerd in de bijdrage die de ontwikkelaar dan weer per extra woning (€ 18.000,-) aan de gemeente overmaakt.

Communicatie en participatie

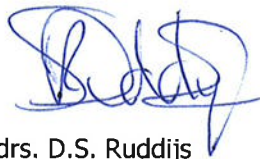
De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, in de Stadskoerier en op onze website. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Planning

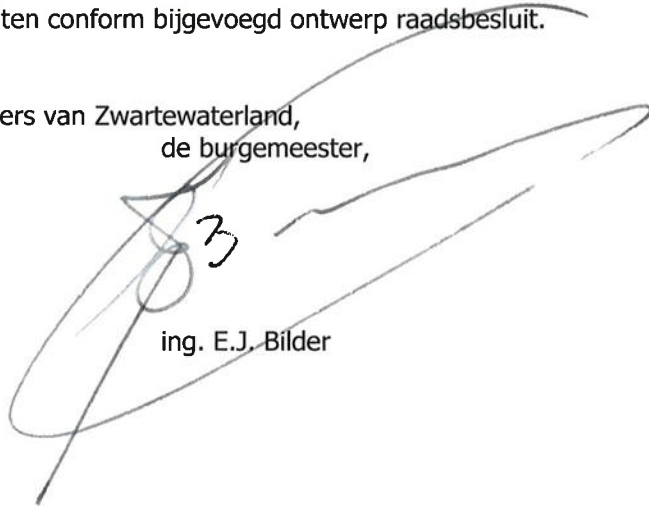
Na vaststelling ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, of die aan kunnen tonen dat ze daartoe redelijkerwijs niet in staat waren, beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgevoegd ontwerp raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,
de secretaris,



drs. D.S. Ruddijs



ing. E.J. Bilder

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zwartewaterland;

Overwegende, dat voor het realiseren van 10 extra woningen het nodig is om het bestemmingsplan aan te passen;

dat het bestemmingsplan "Tag West fase 1" met de ID-code NL.IMRO.1896.BP0077-VS01 conform de wettelijke eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;

dat in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure geen zienswijzen zijn ingediend;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 1 maart 2022;

Gezien het ontwerpbestemmingsplan "Tag West fase 1" gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

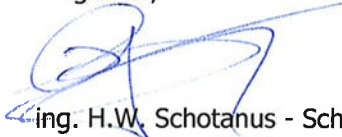
Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, artikel 1.2.3 en artikel 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Bestemmingsplan "Tag West fase 1" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0077-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT versie d.d. 14 mei 2020;
2. De gemeenteraad voor te stellen om geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

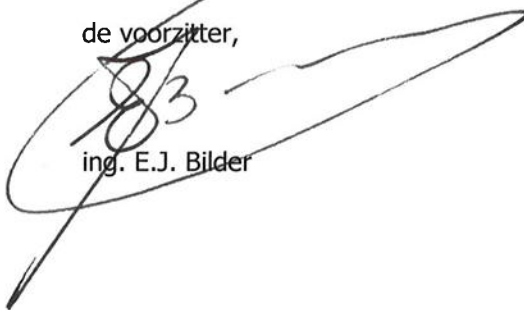
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zwartewaterland van 7 april 2022.

de griffier,



ing. H.W. Schotanus - Schutte

de voorzitter,



ing. E.J. Bilder