

Besluit college

Portefeuillehouder
M. Versteeg
Uiterste datum
Nee

Van
Dirk Treffers
Programma
Leefbaarheid

Datum B&W-vergadering	21 februari 2023		
Volgnummer	15	B&W-agenda	Openbaar

Onderwerp
Wijzigingsplan Zuidwalstraat en Amsteldiepstraat - Den Oever

Kern van het voorstel
Voor het terrein van de voormalige camping De Gest in Den Oever is een verzoek binnengekomen om 29 nieuwe woningen te realiseren. In het geldende bestemmingsplan Den Oever is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het wijzigingsplan is in ontwerp ter inzage gelegd en er is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is voorzien van een antwoord in de Nota zienswijze en leidt tot een aanpassing van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Adviesbesluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. in te stemmen met bijgevoegde Nota zienswijzen; 2. het Wijzigingsplan Zuidwalstraat en Amsteldiepstraat - Den Oever conform de Nota zienswijze gewijzigd vast te stellen; 3. te bepalen dat dit wijzigingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPDenOeverhz002-va01 en dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie; 4. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Genomen besluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit: Conform besloten

Aanleiding

In Den Oever, ten zuiden van de Amsteldiepstraat en ten westen van de Zuidwalstraat, ligt een voormalige camping (De Gest). De recreatieve functie is al langere tijd beëindigd. Er is een verzoek ingediend om het gebied in te richten voor de bouw van 29 nieuwe woningen. In het bestemmingsplan Den Oever is voor deze ontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- Kwalitatief hoogwaardig wonen en leven
- Een gezonde woningvoorraad
- Invulling geven aan de Woonvisie

Motivering per voorgesteld besluit

Ad 1.1 Er zijn zienswijzen

Op 22 augustus 2022 is er besloten om het ontwerpwijzigingsplan Zuidwalstraat en Amsteldiepstraat - Den Oever als ontwerp ter inzage te leggen en bij geen gebleken zienswijzen, of ambtshalve wijzigingen, het plan vast te stellen. Het bestemmingsplan heeft vanaf 30 augustus 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

De zienswijze gaat over de effecten van het bouwplan op molen De Hoop, die in de bebouwde kom van Den Oever staat. Om de effecten inzichtelijk te krijgen is een beoordeling gemaakt van de effecten op de windvang. Deze beoordeling is gedeeld met de indiener van de zienswijze en vervolgens is daar door de deskundige op gereageerd. Op basis van de beoordeling wordt geconcludeerd dat het effect beperkt is, maar omdat er nog ruimte zit in de benodigde maximale bouwhoogte wordt de hoogte teruggebracht tot de hoogte die daadwerkelijk nodig is voor bouw van de woningen. Dit heeft tot gevolg dat het wijzigingsplan gewijzigd vastgesteld moet worden.

Ad 1.2 de toelichting wordt voor het onderdeel stikstof geactualiseerd

Verder is voor de bouwphase nog geen stikstofdepositie berekening uitgevoerd. Dit omdat tijdens de ter inzage legging van het ontwerp de bouwvrijstelling nog van kracht was. De stikstofberekening voor de bouw is alsnog uitgevoerd en daarnaast is de uitstoot met de nieuwste versie van Aerius berekend voor de gebruiksfase. Op basis van de berekeningen wordt geconcludeerd dat stikstof geen probleem voor de realisatie van de woningen is. De toelichting wordt op dit onderdeel aangevuld.

Ad 2.1 Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie Hollands Kroon

In onze omgevingsvisie is opgenomen dat we staan voor een gezonde woningvoorraad. We hebben oog voor de regio en sluiten aan bij de regionale afspraken tussen de vier gemeenten in de Kop van Noord-Holland en

de provincie Noord- Holland. Samen met de gemeenten Den Helder, Schagen, Texel houden we ons aan de regionale kaders om de kwantiteit en kwaliteit van woningbouw te waarborgen.

Dit plan voorziet in een transformatie van een recreatieterrein naar een woningbouwlocatie. Het woningbouwplan heeft een gedifferentieerd woningaanbod. De concrete plannen bestaan uit:

- 15 rijenwoningen;
- 10 twee-onder-een kapwoningen;
- 4 vrijstaande woningen.

Het aantal van 29 woningen past binnen de regionale woningbouwafspraken. De beoogde ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de omgevingsvisie.

Ad 2.2 Ontwikkeling is in strijd met geldende bestemmingsplan

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Den Oever, omdat het terrein een recreatieve bestemming heeft en het bouwen van woningen niet is toegestaan. Om de nieuwe woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot wijziging van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. De gemeente Wieringen heeft deze ontwikkeling indertijd al voorzien en hiervoor in het bestemmingsplan Den Oever een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het plan past binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid en daarom kan hiervan gebruik worden gemaakt.

Ad 2.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpwijzigingsplan opgesteld. De woningbouwontwikkeling is planologisch goed inpasbaar. Met het stedenbouwkundig ontwerp wordt aangesloten bij het straat- en bebouwingsbeeld van de (directe) omgeving.

Daarnaast blijkt dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan. Om de toename aan verharding te compenseren wordt een sloot aan de Molgerweg verbreed. Hiervoor is inmiddels een vergunning verleend. Bestaande beplanting gelegen in het toekomstige openbaar gebied blijft zoveel mogelijk gehandhaafd. Weliswaar heeft het bouwplan een beperkt effect op de windvang van molen De Hoop, maar dit effect is beperkt. Daarnaast brengen we de hoogte van het bouwplan terug tot wat dat werkelijk nodig is in relatie tot de verdiepingen en het Bouwbesluit.

Ad 4 Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder meer de infrastructuur, watercompensatie, ontsluiting verkeer, parkeerplaatsen, planschade en de betaling van de ambtelijke kosten geregeld. Omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten is een exploitatieplan niet nodig. Het verhalen van gemeentelijke kosten is namelijk op een andere manier geregeld.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

N.v.t.

Alternatieven (incl. argumenten)

N.v.t.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	
Toelichting:	

Communicatie

Op 10 mei 2021 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Hierbij zijn omwonenden van het plangebied geïnformeerd over de plannen en konden zij hierop hun reactie geven. Kort samengevat staat de omgeving positief tegenover de plannen.

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt bekendgemaakt in het digitale gemeenteblad en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Ook krijgt de indiener van de zienswijze een persoonlijke reactie op de zienswijze. Gedurende zes weken na start van de ter inzage legging, is het mogelijk om in beroep te gaan tegen het te nemen besluit.

Bijlagen

1. Nota zienswijze
2. Ontwerpwijzigingsplan
3. Advies deskundige
4. Reactie indiener zienswijze
5. Reactie deskundige op opmerkingen indiener zienswijze

6. Memo stikstof
7. Memo raad Wijzigingsplan Zuidwalstraat en Amsteldiepstraat Den Oever

Het ontwerpwijzigingsplan kan ook worden geraadpleegd via

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1911.BPDenOeverhz002-on01>