

Voorstel raad

Nummer

15

Portefeuillehouder

T.J.M. Groot

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

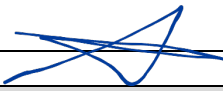
Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
2 juli 2020	24 maart 2020

Onderwerp
Bestemmingsplan Patrijsstraat en Sternstraat in Wieringerwerf

Voorgesteld besluit
1. het bestemmingsplan 'Sternstraat-Patrijsstraat Wieringermeer' ongewijzigd vast te stellen; 2. te bepalen dat dit bestemmingsplan 'Sternstraat-Patrijsstraat Wieringermeer' langs elektronische weg ter inzage is gelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPWwrfhz01-va01 en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie. 3. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Wettelijke grondslag
In artikel 3.8 lid 1 sub e Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad beslist over de vaststelling van een bestemmingsplan.

Kern van het voorstel
Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van 42 woningen aan de Patrijsstraat en 14 woningen op de locatie Sternstraat mogelijk. Voor het realiseren van woningbouw is een omgevingsvergunning aangevraagd met het verzoek om met toepassing van de coördinatieregeling de procedure voor de totstandkoming van het bestemmingsplan te coördineren met de procedure voor de behandeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Door het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd voor te bereiden, treden deze besluiten uiteindelijk gelijktijdig in werking.

raad besluit:	
Conform.	
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 2 juli 2020.	
Griffier J. Klopstra  Jan Klopstra 09-07-2020	Voorzitter A. van Dam 
Aanleiding	
De locaties aan de Patrijsstraat en de Sternstraat zijn eigendom van Wooncompagnie. Wooncompagnie en de gemeente werken samen aan herontwikkeling van dit gebied. De woningen vertegenwoordigen een tijdperk in de geschiedenis van Wieringermeer, maar voldoen al enkele jaren niet meer aan de huidige eisen. Daarom heeft Wooncompagnie besloten om deze woningen niet meer te renoveren maar te slopen en nieuwbouw te realiseren. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Wieringerwerf' mag de toegestane hoogte, goothoogte, dakhelling en inhoud niet afwijken van de bestaande maatvoering. De nieuwe woningbouw wijkt van de bestaande maatvoeringen af en past dus niet binnen het geldende bestemmingsplan. Omdat de maatvoering van deze nieuwbouw niet past binnen het geldende bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Bovendien is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit bouwen van 37 woningen met bergingen en erfafscheidingen op de locatie Patrijsstraat met daarbij een verzoek om de coördinatieregeling toe te passen.	
Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect	
- Kwalitatief hoogwaardig wonen en leven. - Goed, gedifferentieerd woon- en leefmilieu.	

Motivering per voorgesteld besluit

1.1 Ontwikkeling past niet binnen bestemmingsplan

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Wieringerwerf' mag de toegestane hoogte, goothoogte, dakhelling en inhoud niet afwijken van de bestaande maatvoering. De nieuwe woningbouw wijkt van de bestaande maatvoeringen af en past dus niet binnen het geldende bestemmingsplan.

1.2 Ontwikkeling past binnen uitgangspunten omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie van Hollands Kroon staat over wonen dat wordt gestreefd naar een gezonde woningvoorraad. Het plan is hiermee in overeenstemming.

1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De woonbestemming is planologisch en stedenbouwkundig goed inpasbaar. De parkeervoorziening is in overeenstemming met het parkeerbeleid. Daarnaast blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat er geen beperkingen bestaan op het gebied van milieuaspecten (o.a. natuur, bodem, geluid, luchtkwaliteit). De belangen van derden worden niet geschaad.

1.4 Geen MER noodzakelijk

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) zijn voor bepaalde activiteiten en ontwikkelingen drempelwaarden opgenomen waaruit blijkt of en wanneer voor een initiatief een milieueffectrapportage opgesteld moet worden. De voorgenomen ontwikkeling voldoet ruimschoots aan de genoemde drempelwaarde van het Besluit m.e.r. en gelet op de ontwikkeling is uitgesloten dat belangrijk negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft daarom geen m.e.r. beoordelingsprocedure worden gevoerd.

1.5 Coördinatie van benodigde besluiten is wenselijk

In de Wet op de Ruimtelijke ordening is een coördinatieregeling opgenomen. Toepassing van deze regeling maakt het mogelijk om samenhangende besluiten gelijktijdig voor te bereiden.

De initiatiefnemer heeft aangegeven de voor de ontwikkeling benodigde vergunningen en het bestemmingsplan gecoördineerd voor te willen bereiden. Dit bespoedigt de planvorming en biedt duidelijkheid voor omwonenden en belanghebbenden, omdat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gezamenlijk ter inzage liggen.

Dit verzoek past binnen onze coördinatieregeling. Door het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling lopen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gezamenlijk de bestemmingsplanprocedure door, waarna direct beroep openstaat bij de Raad van State.

3. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

In deze overeenkomst is onder meer de infrastructuur, ontsluiting verkeer, groenvoorziening en de betaling van de ambtelijke kosten geregeld. Verder zijn de onrendabele kosten van de verkoop van twee particuliere woningen aan de initiatiefnemer in de overeenkomst geregeld.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Geen

Alternatieven (incl. argumenten)

Niet van toepassing

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten

€ 0,-

Dekking binnen begroting

Programma: Leefbaarheid
Cluster: Omgevingskwaliteit

Geen dekking binnen begroting

Dekkingsvoorstel: Niet van toepassing

Fiscale gevolgen

Niet van toepassing.

Toelichting:

Communicatie

De afgelopen jaren zijn er meerdere bewonersavonden georganiseerd over de realisatie van de woningbouw en de inrichting van het gebied. Belangrijke bespreekpunten op deze avonden waren de parkeervoorzieningen en de ontsluiting van het verkeer. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Zowel het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan als het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning worden bekendgemaakt via Staatscourant, Gemeentebled en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Patrijsstraat- Sternstraat in Wieringerwerf met bijlagen
2. Omgevingsvergunning