

Zaaknummer: 0000485510
Onderwerp: Bestemmingsplan Oudkarspel - L. Bogtmanstraat

Datum raadsvergadering: 09 mei 2023
Agendapunt: 6b

Portefeuillehouder: N. Langedijk
Programma begroting: Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

De raad van Dijk en Waard heeft het bestemmingsplan Oudkarspel – L. Bogtmanstraat, gewijzigd vastgesteld. Het betreft de bouw van 30 woningen in een 'hof'. Het vastgestelde plan zal opnieuw worden gepubliceerd en voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Tegen het vastgestelde plan kunnen belanghebbenden hoger beroep instellen bij de bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. De reacties in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg, deels gegrond, deels ongegrond te verklaren, welke verkort zijn weergegeven in bijgaande reactienota;
2. Het bestemmingsplan Oudkarspel – L. Bogtmanstraat, gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode: NL.IMRO.1980.BPOKKD2014part002-VA01;
3. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie;
4. Dat op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld;
5. In te stemmen met de vormvrije m.e.r.-beoordeling en op basis daarvan te besluiten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden vastgesteld.

Inleiding

Op de kruising en zuidwesten van de Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht te Oudkarspel ligt een deels braak liggend stuk grond. Een deel is bebouwd met drie woningen en drie garageboxen. De bouwkundige staat van de woningen en garageboxen is niet hoog en voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen. De gemeente wil de bestaande woningen en garageboxen dan ook slopen en op dit perceel 30 woningen rond een 'hof' realiseren. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld die door de raad is vastgesteld op 16 februari 2021. Het stedenbouwkundig plan gaat onderdeel uitmaken van de Welstandnota die als toetsingskader dient voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op een noord-zuid gericht hofje aan de L. Bogtmanstraat en de Voorburggracht. De ontsluiting is gesitueerd aan de westzijde van het hof. Op die manier ontstaat een autovrij en

vriendelijk binnenhofje. Dit is tevens de ontsluiting voor de twee vrijstaande woningen. Op 12 juli 2022 heeft uw college hiervoor de koop/realisatieovereenkomsten gesloten met Zeeman Vastgoed en Woonstichting Langedijk.

Bodemonderzoek

Er heeft een verkennend bodem- en (nader) asbestonderzoek plaatsgevonden. Uit het onderzoek blijkt dat er watergangen in het plangebied hebben gelopen, die in de jaren 80 zijn gedempt. Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat ter plaatse van Voorburggracht 429-431, de westzijde van het perceel gedempt is en sterk verontreinigd is met asbest, koper en lood. Op basis hiervan is een nader bodemonderzoek (PAK-verontreiniging), in de ondergrond uitgevoerd. Er is geadviseerd een saneringsplan op te stellen en een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) te doen die ter goedkeuring is voorgelegd aan Omgevingsdienst Noord-Holland (OD). De OD geeft aan dat de BUS-melding voldoet aan de regelgeving en dat na 11 mei 2022 gestart mag worden met de saneringswerkzaamheden. De saneringswerkzaamheden zullen gelijktijdig plaatsvinden met het bouwrijpen maken van het plangebied. Immers vóórdat de omgevingsvergunning wordt verleend en gestart wordt met de bouwwerkzaamheden dient sprake te zijn van 'schone grond'.

Notitie Parkeerbalans woningbouwontwikkeling Oudkarspel

De parkeervraag voor de 30 te realiseren woningen wordt binnen het plangebied opgelost. In een parkeerbalans is de vraag en het aanbod op verschillende momenten op de dag inzichtelijk gemaakt en is gekeken naar de mogelijkheden voor dubbelgebruik. Geconcludeerd is dat dubbelgebruik tussen het IKC en de woningbouwontwikkeling (noordzijde) en het IKC (zuidzijde) aannemelijk is gezien de loopafstanden. Het is niet aannemelijk dat de woningen en de Vomar gebruik zullen maken van elkaars parkeerplaatsen. Uit de parkeerbalans blijkt dat er op een werkdagochtend en werkmiddag voldoende parkeergelegenheid is. Er is sprake van een tekort bij de Vomar op zaterdagmiddag. Dit wordt niet veroorzaakt door de woningbouwontwikkeling. Dit is echter een bestaande situatie van de supermarkt. Het IKC is op zaterdag gesloten.

Onderzoek wegverkeerslawaaï

Het plangebied wordt omgeven door wegen waarvoor een 30km/h-regime geldt. Op basis van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door middel van een dergelijk onderzoek de geluidbelasting op de gevels van de beoogde bebouwing bepaald. Uit het onderzoek blijkt dat alleen ten gevolge van de Voorburggracht een overschrijding optreedt van de geluidbelasting van 48 dB. De plandrempe van 55 dB en de geluidbelasting van 63 dB worden niet overschreden. Conform het Actieplan Geluid (en de Wet geluidhinder, omdat het om een niet gezonde weg gaat) is voor de Voorburggracht een afweging van geluidreducerende maatregelen niet noodzakelijk. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Onderzoek industrielawaai

Uit de uitgevoerde berekeningsresultaten volgt dat er geen overschrijdingen van de richt- en grenswaarden plaatsvinden van het langetijdgemiddelde beoordelingsniveau en de indirecte hinder zoals opgenomen in de VNG-publicatie en het Activiteitenbesluit.

Flora en Faunaonderzoek

Tijdens het onderzoek zijn geen bijzondere of beschermde plantensoorten aangetroffen. Een nader onderzoek naar beschermde flora is derhalve niet nodig.

Voor het faunaonderzoek heeft een aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar de rugstreeppad, vleermuizen, kleine marterachtigen en huismussen.

Op basis van het aanvullend soortenonderzoek Wet natuurbescherming is geconcludeerd dat sporen zijn gevonden van de gierwaluw, wezel en marterachtigen. Hiervoor moeten werkzaamheden worden gedaan volgens een Ecologisch werkprotocol. Een ecologisch deskundige op het gebied van gierwaluw en marterachtige zal de werkzaamheden begeleiden.

Voor de gierzwaluw worden tijdelijke en permanente voorzieningen geplaatst. Het Ecologisch werkprotocol is bijgevoegd. Op basis van de te nemen maatregelen genoemd in het werkprotocol is sprake van een uitvoerbaar plan.

Watertoets

Er is in overleg met een deskundige van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) een Watertoets uitgevoerd. Er is sprake van een geringe toename van de oppervlakteverharding. De negatieve gevolgen worden opgevangen binnen het plangebied.

Stikstofonderzoek.

Voor de Aeriusberekening is gebruik gemaakt van de nieuwe calculator die per 26 januari 2023 verplicht dient te worden toegepast voor nieuwe en bestaande bouwplannen. Hiervoor is zowel de aanleg- alsmede de gebruiksfase beoordeeld. Uit de berekening blijkt dat het toekomstig gebruik en aanlegfase niet resulteert in de depositiewaarden hoger dan 0,00 mol N/ha/jr in Natura 2000-gebieden. Voor de voorgenomen ontwikkeling is er daarom geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

Vormvrije m.e.r.- beoordeling

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca 5.700 m² en blijft hiermee onder de drempelwaarde van 100 hectare. Daarnaast leidt het bouwplan niet tot significante nadelige gevolgen voor het milieu. Er is daarom geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 oktober tot 12 november 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Zie ook bijgaande reactienota.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is het beoogde plan zowel economisch als financieel uitvoerbaar waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd effect

De realisatie van 30 woningen waarvan 11 (37%) sociale huurwoningen aan de Lourens Bogtstraat/Voorburggracht die bijdraagt aan de wens van voldoende woningen voor diverse doelgroepen.

Kader

1. Het geldende bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk vastgesteld door de raad van 29 januari 2019;
2. De gesloten koop/realisatieovereenkomsten tussen gemeente en Zeeman en de gemeente en Woonstichting Langedijk (zaaknummer 308397);
3. Vastgesteld stedenbouwkundig plan.

Motivering per besluitpunt

- 1. De reacties in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg, deels gegrond, deels ongegrond te verklaren, welke verkort zijn weergegeven in bijgaande reactienota;**
Door een kleine aanpassing van de verbeelding en het opnemen van een algemene afwijkingsmogelijkheid in de regels zal een gewijzigd ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling worden aangeboden. Dit staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.
- 2. Het bestemmingsplan Oudkarspel – L. Bogtmanstraat gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode: NL.IMRO.1980.BPOKKD2014part002-va01**
De gemeenteraad is wettelijk bevoegd het bestemmingsplan Oudkarspel – L. Bogtmanstraat vast te stellen.

3. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige Topografie met datum 15 augustus 2022

Elk plan moet voorzien zijn van een ondergrond met een datum. Het voorliggende plan voldoet hieraan.

4. In te stemmen met de conclusie in de toelichting van het bestemmingsplan paragraaf 6.5 Vormvrije m.e.r.-beoordeling dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld

In hoofdstuk 6 blz..33 van de toelichting zijn de effecten op het milieu weergegeven. Uit onderzoek blijkt dat de bestemmingswijziging niet leidt tot relevante milieueffecten.

Nadere analyse in een Plan-m.e.r is derhalve niet noodzakelijk.

Kanttekeningen en risico's

1. De mogelijkheid bestaat om hoger beroep in te stellen bij de bestuursrechtspraak van de Raad van State

Vooralsnog wordt dit niet verwacht omdat géén zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Alternatieven

Het stedenbouwkundig plan is door de gemeenteraad vastgesteld en is de basis geweest voor de input van het bestemmingsplan. Er is derhalve geen alternatief plan.

Samenwerking en participatie

Op 10 maart 2022 heeft een digitale presentatie van de planvorming plaatsgevonden. Een klein groepje belangstellenden heeft hiervan gebruik gemaakt. Deze belangstellenden waren positief over het gepresenteerde plan.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen, omdat er een grondexploitatie voor het project is opgesteld. De kosten voortvloeiend uit de bestemmingsplanprocedure worden gedekt vanuit de opbrengsten van uit de verkoop van de grond. Met zowel Zeeman Vastgoed als Woonstichting Langedijk zijn koop/realisatieovereenkomsten gesloten.

Communicatie

Er hebben verschillende overleggen plaatsgevonden met Zeeman en Woonstichting Langedijk. De reacties die zijn ontvangen van onze overlegpartners zijn in een korte reactienota verwoord. Er wordt nog een informatieavond georganiseerd door de gemeente zodra er een concept inrichtings- en groenplan gereed is. Woonstichting Langedijk wil ook graag de omgeving informeren wanneer hun concept bouwplan gereed is.

Uitvoering

1. Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aangeboden aan de raad van Dijk en Waard;
2. Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld zal het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode is het mogelijk hoger beroep in te stellen bij de bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Reactienota;
2. Bestemmingsplan Oudkarspel – L. Bogtmanstraat bestaande uit:
 - a. Toelichting;
 - b. Regels en
 - c. Verbeelding;
3. Ecologisch werkprotocol;
4. Aanmeldnotitie besluit m.e.r.

Bijlagen ter informatie

Mail van overlegpartners

Onderwerp: Bestemmingsplan Oudkarspel - L. Bgtmanstraat
Zaaknummer: 0000485510

Raadsvergadering: 09 mei 2023
Agendapunt: 6b

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De reacties in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg, deels gegrond, deels ongegrond te verklaren, welke verkort zijn weergegeven in bijgaande reactienota;
2. Het bestemmingsplan Oudkarspel – L. Bogtmanstraat, gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode: NL.IMRO.1980.BPOKKD2014part002-va01;
3. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;
4. Dat op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld;
5. In te stemmen met de vormvrije m.e.r.-beoordeling en op basis daarvan te besluiten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden vastgesteld.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 09 mei 2023.

De griffier,

..

De voorzitter,

..