



Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 28 juni 2016

Agendapunt

Relatie met

Datum besluit 12 april 2016

Behandelaar P.J. Visser

Telefoonnr. 0224 – 210 214

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Burgerbrug - Ruimte voor Ruimte (Grote Sloot)

Doel Economisch Domein

Registratienr. 16.032283

Samenvatting

In dit raadsvoorstel stellen wij uw raad voor om het bestemmingsplan Burgerbrug – Ruimte voor Ruimte (Grote Sloot), gelegen op de locaties Grote Sloot 108 en 118 in Burgerbrug, qua planregels en plank kaart, ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is gericht op het omzetten van de agrarische bestemmingen naar (gedeeltelijke) woonbestemmingen, waarbij in totaal 15 nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit bestemmingsplan is onderdeel van een Ruimte voor Ruimte-project om twee veehouderijbedrijven te saneren en te verplaatsen naar een nieuwe locatie aan de Burgerweg, waarbij op één van de saneringslocaties en aan de overkant van de Grote Sloot woningbouw kan worden gerealiseerd. Voor de bedrijfsverplaatsing naar de Burgerweg is in 2015 al een planologische procedure gevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft de provincie een mail gestuurd waarin gevraagd wordt een compensatieplan ten behoeve van de aantasting van het Weidevogelleefgebied op te stellen, waarbinnen twee van de woningen geprojecteerd zijn. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de mail van de provincie een compensatieplan opgesteld, dat door de provincie is goedgekeurd. Het compensatieplan is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Daarnaast wordt voorgesteld om het 'Beeldkwaliteitsplan Burgerbrug Welgelegen' vast te stellen. De criteria in het beeldkwaliteitsplan zijn, als aanvulling op de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit, het toetsingskader voor de realisatie van deze planlocatie.

Als laatste wordt voorgesteld om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel

In het dorp Burgerbrug zijn aan de Grote Sloot 108 en 118 twee veehouderijbedrijven gevestigd. Door normeringen die vanuit de milieuwetgeving op de bedrijven van toepassing zijn, kunnen deze bedrijven al vele jaren niet meer uitbreiden. Vanuit milieuoogpunt zitten deze bedrijven al vele jaren op slot om uit te kunnen breiden. Daarom wordt al enige jaren gekeken naar het verplaatsen van de bedrijven naar een centrale locatie aan de Burgerweg via de Ruimte voor Ruimte-regeling. Het realiseren van het nieuwe bouwblok is inmiddels via een apart bestemmingsplan planologisch geregeld en de nieuwe bedrijfslocatie wordt al opgebouwd. De twee bestaande bedrijven zullen daarna worden gesaneerd. De kosten voor de sanering en de verplaatsing (voor een deel) mogen worden terugverdiend door het realiseren en verkopen van compensatiewoningen. De locatie Grote Sloot 108 en de overzijde wordt als compensatielocatie ingezet voor 15 nieuwe woningen. Om de beoogde sanerings- en woningbouwlocaties planologisch/juridisch te borgen is het bestemmingsplan Burgerbrug

– Ruimte voor Ruimte (Grote Sloot) opgesteld en in procedure gebracht. Het is nu aan uw raad om dit plan vast te stellen.

Kaders

De kaders van het voorgestelde besluit zijn beschreven in de Wet ruimtelijke ordening.

Onderbouwing

In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling is het mogelijk om storende bebouwing te slopen en ter compensatie hiervan woningen te realiseren. De kosten die gepaard gaan met de sloop, kunnen worden terugverdiend door het realiseren en verkopen van woningen. Ook een deel van de verplaatsingskosten, welke tot 2015 onderdeel was van de RvR-regeling, zijn opgevoerd en kan gecompenseerd worden. Hiervoor is een exploitatieopzet gemaakt. Deze exploitatieopzet is, samen met het opgestelde beeldkwaliteitsplan, uitgangspunt geweest voor de bestemmingsplannen. De exploitatieopzet en het beeldkwaliteitsplan zijn meerdere malen met de provincie besproken en akkoord bevonden. Op basis van het beeldkwaliteitsplan is het bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan Burgerbrug – Ruimte voor Ruimte (Grote Sloot) is één van de twee bestemmingsplannen die opgesteld is voor het Ruimte voor Ruimte-project voor de percelen Grote Sloot 108 en 118. Het eerste bestemmingsplan (de bedrijfsverplaatsing naar de Burgerweg) is al vastgesteld en onherroepelijk. Het tweede bestemmingsplan, dat nu voor ligt, is dus het bestemmingsplan voor het realiseren van de compensatiewoningen. Met het project zullen twee, vanuit milieuoogpunt, storende bedrijven uit de dorpskern Burgerbrug worden gesaneerd, waar gedeeltelijk woningbouw voor in de plaats komt.

Het ontwerpbestemmingsplan Burgerbrug – Ruimte voor Ruimte (Grote Sloot) heeft met ingang van 27 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor een ieder. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft de provincie een mail gestuurd naar aanleiding van de mogelijkheid in het bestemmingsplan om twee woningen op te richten in een door de provincie aangewezen Weidevogelleefgebied. Hiervoor moet een compensatieplan opgesteld worden. Door de initiatiefnemer is een compensatieplan opgesteld en akkoord bevonden door de provincie. Het compensatieplan is vervolgens ook verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Om de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling te waarborgen is het 'Beeldkwaliteitsplan Burgerbrug Welgelegen' opgesteld. De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het voorliggend plan richt zich op een nieuwe invulling, het is een functioneel-ruimtelijke verandering waarmee wooneenheden worden toegevoegd. Volgens de reisgids valt het plan daardoor onder de noemer 'ontwikkelingen'. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristieken van de omgeving en kwaliteiten van het gebied. De criteria in het beeldkwaliteitsplan zijn, als aanvulling op de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit, het toetsingskader voor de realisatie van deze planlocatie.

Financiën

Voor een aantal categorieën bouwplannen moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen. De gemeenteraad kan hiervan afwijken indien het verhalen van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. In dit geval is een (anterieure) overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers over o.a. de invulling van de openbare ruimten en het afwentelen van eventuele planschade of andere kosten op de initiatiefnemers. Omdat het kostenverhaal via een overeenkomst is geregeld, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Vervolgtraject

Nadat uw raad heeft besloten tot vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het openbaar bekend gemaakt en zes weken ter inzage gelegd. Binnen die periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, is het mogelijk de woningen te realiseren na verlening van een omgevingsvergunning.

Risico's

Het is mogelijk dat tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep wordt ingediend dan wel een voorlopige voorziening wordt gevraagd. Beroep schorst de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet. Een verzoek om voorlopige voorziening schorst de inwerkingtreding wel totdat op het verzoek is beslist.

Gelet op het vorenstaande, stellen wij u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester


De heer N.H. Swellengrebel


Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Gepubliceerde bijlagen:

- Bestemmingsplan Burgerbrug – Ruimte voor Ruimte (Grote Sloot)
- Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte Grote Sloot 108 en 118 Burgerbrug



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Schagen,

Overwegende, dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 maart 2015 gedurende zes weken, het ontwerpbestemmingsplan Burgerbrug – Ruimte voor Ruimte (Grote Sloot) voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat van terinzagelegging en de mogelijkheid om met betrekking tot het ontwerp zienswijzen naar voren te brengen, op de wettelijk voorgeschreven wijze, op 26 oktober 2015 kennisgeving is gedaan door middel van een publicatie in het gvop, de Staatscourant, de gemeentelijke website en dat het ontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar is;

dat er binnen de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen zijn ontvangen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 april 2016, nr. 16.032283;

gezien hetgeen besproken is in de commissie Ruimte d.d. 6 juni 2016;

gelet op de Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening en de Algemene Wet bestuursrecht;

besluit:

1. het bestemmingsplan Burgerbrug – Ruimte voor Ruimte (Grote Sloot) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0441.BPRVRGS108118-VA01, met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. Het 'Beeldkwaliteitplan Burgerbrug Welgelegen', zoals opgenomen in bijlage 9 van het bestemmingsplan, vast te stellen en als toetsingscriteria te gebruiken voor de nieuwbouw op deze locatie;
3. voor het plangebied van het bestemmingsplan af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus besloten in de vergadering van: 28 juni 2016.

De raad van de gemeente Schagen,

griffier

Mevrouw E. Zwagerman

voorzitter

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen