

Besluit van de gemeenteraad

Zaaknummer: 601642; 2019-49

De raad van de gemeente Drechterland;

Overwegende dat;

- een bestemmingsplan is opgesteld voor het realiseren van de nieuwe woonwijk "Reigersborg Zuid V" in Hoogkarspel;
- het ontwerpbestemmingsplan 'Reigersborg Zuid V' conform de wettelijke voorbereidingsprocedure gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- hierop twee ontvankelijke zienswijzen zijn ingekomen (Archeologie West-Friesland en ProRail);
- de verbeelding van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van Archeologie West-Friesland en de resultaten van het archeologisch opgravingsonderzoek;
- de zienswijze van ProRail geen aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen omdat uit uitgevoerde trillingsonderzoek blijkt dat geen trillingshinder valt te verwachten;
- de economische uitvoerbaarheid van het plan is geborgd met de op 25 februari 2019 vastgestelde GREX waardoor er geen noodzaak bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), juncto artikel 3.8 Wro en afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 oktober 2019

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in het raadsvoorstel en de wijziging van de verbeelding ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan;
2. de digitale versie van het bestemmingsplan 'Reigersborg Zuid V' vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.BPRBZV-VG01 met de daarbij behorende toelichting, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, welke is ontleend aan de GBKN, versie 2012;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Reigersborg Zuid V' vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Drechterland in zijn openbare vergadering van 28 oktober 2019.

De raad voornoemd,
de griffier,



J.N.M. Commandeur

de voorzitter,



M. Pijl

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan 'Reigersborg Zuid V'	
Zaaknummer:	601642	
RTG:	14 oktober 2019	
Raadsvoorstel:	28 oktober 2019, nr. 2019-49	
28 OKT 2019		
Portefeuillehouder:		
Programma:	7: Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening	
Karakter:	Besluitvormend	
Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> - Bestemmingsplan 'Reigersborg Zuid V' - Ontwerp-raadsbesluit 	

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de reactie op de zienswijzen, zoals verwoord in dit raadsvoorstel en de wijziging van de verbeelding ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.
2. De digitale versie van het bestemmingsplan 'Reigersborg Zuid V' vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.BPRBZV-VG01 met de daarbij behorende toelichting, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, welke is ontleend aan de GBKN, versie 2012.
3. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Reigersborg Zuid V" vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

Op 25 februari 2019 heeft u het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan voor het plan 'Reigersborg Zuid V' vastgesteld. Op basis hiervan is het ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpplan heeft zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen, waarop verderop in dit voorstel een reactie is gegeven. Wij stellen u voor het bestemmingsplan 'Reigersborg Zuid V' vast te stellen.

Motie raad

In de raadsvergadering van 25 februari 2019 heeft u bij de vaststelling van bovenstaande documenten een motie aangenomen. In deze motie vraagt u ons om met de huidige eigenaar van de gronden ten westen van het plangebied Reigersborg Zuid V overleg te plegen. Dit met als doel om over deze gronden te beschikken voor uitbreiding van het plangebied om extra woningbouw en een bospark te realiseren. Er zijn gesprekken gevoerd met de eigenaar van de gronden en de wensen en ruimtelijke voorwaarden voor beschikbaarstelling van deze grond zijn uitgewerkt. Ook hebben wij inmiddels een beeld van de kosten/baten van deze mogelijke planwijziging. Het overleg met de eigenaar is nog niet afgerond. Zodra het resultaat van het overleg bekend is, informeren wij u hierover. Dit kan eventueel aanleiding geven te besluiten tot uitbreiding van het plangebied en daarmee wijziging van het bestemmingsplan.

In verband met de gewenste voortgang van de woningbouw in Hoogkarspel en de druk op de woningmarkt willen wij niet wachten met de vaststelling van het bestemmingsplan voor het huidige plangebied. Een eventuele uitbreiding van het plangebied in westelijke richting heeft namelijk geen gevolgen voor de invulling van het oostelijke deel en hierop kunnen we bij vaststelling van het bestemmingsplan snel aan de slag. Wij stellen u daarom voor het bestemmingsplan "Reigersborg Zuid V" in ieder geval vast te stellen. In plan 'Reigersborg Noord 3' wordt de laatste woningbouw fase in de zomer van 2020 opgeleverd en het zou mooi zijn de bouwactiviteiten snel voort te zetten in het nieuwe plangebied 'Reigersborg Zuid V'.

Beoogd effect

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan biedt u de planologische ruimte voor het realiseren van een nieuwe duurzame woonwijk in Hoogkarspel, met woningen in diverse categorieën, omringd met doorvaarbaar water en met als afronding een bospark met drie boskavels en recreatieve voorzieningen.

Beleidsvrijheid / -ruimte (wettelijk kader)

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de raad een bestemmingsplan vaststelt. Eerder heeft u de stedenbouwkundige randvoorwaarden, het Stedenbouwkundig Plan, het Beeldkwaliteitsplan en de financiële uitgangspunten (GREX) vastgesteld. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan is het planologisch traject voor dit woningbouwplan afgesloten.

Toelichting op het plan

In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven op welke wijze het plan wordt ontwikkeld en hoe het plan juridisch is vorm gegeven. Ook zijn de milieu- en omgevingsfactoren vermeld, zoals geluid, water, cultuurhistorie, bodem, archeologie, flora en fauna, externe veiligheid etc.

Het plangebied biedt ruimte voor ca. 128 woningen in diverse categorieën, koop en huur. Gestreefd wordt naar een hoge mate van duurzaamheid. De woningen worden niet op het aardgas aangesloten en volgens de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) gebouwd. Dit betekent het gebruik van duurzame energie (bijv. aardwarmte en zonne-energie), circulair materiaalgebruik, optimale isolatie etc. Dit geldt ook voor de inrichting van de openbare ruimte met specifieke aandacht voor klimaatadaptie en biodiversiteit. Het plan wordt in fasen uitgegeven, waarbij in elke fase zoveel mogelijk elke woningcategorie is opgenomen. In het plan is rekening gehouden met diverse verbindingen naar het bospark, de Streekweg en het naastliggende plangebied Reigersborg Zuid IV.

Het water in het plangebied is doorvaarbaar en de tuinen van de woningen sluiten hier waar mogelijk op aan.

Zienswijzen

Er zijn zienswijzen ingekomen van 'Archeologie West-Friesland' en 'Prorail'.

Archeologie West-Friesland vindt een artikel in de planregels niet duidelijk en op de verbeelding is het eerder van archeologie vrijgegeven gebied niet aangegeven. Inmiddels is de vraag over het artikel beantwoord en het onlangs uitgevoerde opgravingsonderzoek heeft tot resultaat dat nu nagenoeg het gehele plangebied is vrijgegeven. Voor dit vrijgegeven deel is de dubbelwaarde 'Archeologie' dus vervallen. De verbeelding is hierop aangepast.

ProRail heeft aangedrongen op het laten uitvoeren van een onderzoek naar de te verwachten trillingsniveaus, omdat de beoogde woningen dicht bij het spoor zijn gepland. Trillingshinder voor toekomstige bewoners wil ProRail zoveel mogelijk voorkomen. Uit het ingestelde onderzoek blijkt dat het huidige spoorgebruik door reizigerstreinen niet tot trillingshinder leidt in de nieuw te bouwen woningen. Het onderzoek met de resultaten is in het bestemmingsplan opgenomen.

Kanttekeningen / alternatieven

Tegen het voorgestelde besluit staat hoger beroep open voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend. Er bestaat altijd een risico op vertraging van de uitvoering van het plan als hiervan gebruik wordt gemaakt.

Er is geen gelijkwaardig alternatief plan. Voorlopig is dit het enige woningbouwplan dat in Hoogkarspel in voorbereiding is.

Draagvlak

Op 23 januari 2018 is voor de opzet van het plan een wooninventarisatie-avond gehouden. Belangstellenden konden tijdens deze avond hun woonwensen naar voren brengen. Er zijn in een enquête vragen gesteld over de soort wijk, het type woning, architectuurstijl, de openbare ruimte etc. Er was veel belangstelling en bij de verdere planvorming is rekening gehouden met de resultaten van de enquête.

Op 12 maart 2019 is het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan gepresenteerd aan belangstellenden. Ook deze avond is druk bezocht met veel positieve reacties.

De inrichting van het bospark wordt in goed overleg en samenspraak met de 'alliantie bospark' verder uitgewerkt. Vanaf het begin is deze alliantie bij de planvorming betrokken.

Indien u met dit voorstel instemt, publiceren wij op 6 november 2019 de kennisgeving van dit besluit in de Staatscourant en via www.officiëlebekendmakingen.nl.
Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en ligt in analoge vorm ter inzage in het gemeentehuis in Hoogkarspel.

Planning, evaluatie en verantwoording

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de beoogde woonwijk te realiseren. Afhankelijk van mogelijk ingesteld hoger beroep wordt zo spoedig mogelijk gestart met het bouwrijp maken van de grond. Begin volgend jaar starten wij met de gronduitgifte om naar verwachting in de loop van 2020 de eerste woningen te kunnen realiseren.

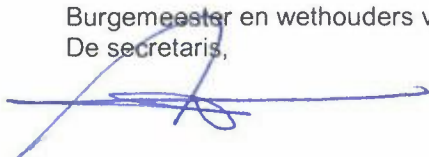
Zodra er duidelijkheid bestaat over de beschikbaarheid van de westelijk gelegen gronden informeren wij u hierover.

Financiën

De kosten voor de voorbereiding van het bestemmingsplan worden ten laste gebracht van de door uw raad in februari 2019 vastgestelde GREX. Om deze reden is er geen noodzaak een exploitatieplan vast te stellen.

Hoogkarspel, 1 oktober 2019.

Burgemeester en wethouders van Drechterland
De secretaris,



C.M. Minnaert

De burgemeester,



M. Pijl