



Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 15 december 2020

Datum coll.besl.	3 november 2020
Voorstel van	G.J. van Leeuwen
Telefoonnr.	0224 – 210
Registratienr.	20.055346
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Stroet 86 Sint Maarten"

Publiekssamenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan "Stroet 86 Sint Maarten" heeft ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt ter plaatse de bouw van 2 extra woningen mogelijk. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het college stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Ook wordt voorgesteld om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal in een anterieure overeenkomst is geregeld.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Stroet 86 Sint Maarten" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPLGHStroet86-va01" met de daarbij behorende bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
3. Het "Beeldkwaliteitsplan Stroet 86 Sint Maarten", zoals opgenomen in bijlage 2 van het bestemmingsplan, vast te stellen en als welstandelijk toetsingskader te gebruiken voor de nieuwbouw op deze locatie.

Aanleiding

Door de eigenaar van perceel Stroet 86 is gevraagd om het aantal woningen met 2 te mogen uitbreiden na sloop van op het woonperceel aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het college heeft voor de voorgenomen ontwikkeling een bestemmingsplan in procedure gebracht.

Belang

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Het is nu aan uw raad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad namelijk bevoegd om te besluiten over het vaststellen van een bestemmingsplan. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk om mee te werken aan de voorgenomen ontwikkeling.

Centrale vraag

Wilt u meewerken aan de voorgenomen ontwikkeling en het bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd effect voor samenleving

Na vaststelling van het bestemmingsplan zullen op perceel Stroet 86 twee extra woningen

kunnen worden gerealiseerd. Toename van het aantal inwoners draagt bij aan behoud van het voorzieningenniveau in het dorp.

Kader

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied Harenkarspel" heeft perceel Stroet 86 een woonbestemming.

Het toevoegen van 2 woningen aan het perceel is - overeenkomstig het Regionaal woningbouwprogramma KWK – regionaal afgestemd.

Argumentatie

Sinds 2017 is de perceeleigenaar met de gemeente in gesprek over herinrichting van zijn perceel. Op het perceel Stroet 86 te Sint Maarten bevinden zich meerdere voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Het gebouw aan de rechterzijde van het perceel betreft de voormalige bedrijfswoning.

Naar aanleiding van berichtgeving in de Schager Courant dat woningbouwplannen welkom zijn, heeft de perceeleigenaar contact gezocht met de gemeente om te onderzoeken of hij aan zijn perceel twee nieuwe woningen mag toevoegen. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden verwijderd. Het verzoek is door het college enthousiast ontvangen en inmiddels ook regionaal afgestemd.

Initiatiefnemer wil de extra woning realiseren om een van zijn kinderen huisvesting te kunnen bieden. Dit past goed in de bestuurlijke wens om er alles aan te doen om het voorzieningenniveau in Sint Maarten te behouden.



Maatschappelijk draagvlak

Op het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder zienswijzen kunnen indienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Financiële consequenties

Uit de Wet ruimtelijke ordening volgt dat de gemeenteraad voor een aantal categorieën bouwplannen een exploitatieplan moet vaststellen. De gemeenteraad kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is geregeld of in bij Ministeriële regeling aangegeven gevallen. De achtergrond van de wet is dat bij voorkeur op vrijwillige basis privaatrechtelijk overeenkomsten (anterieure overeenkomsten) worden gesloten tussen gemeenten en initiatiefnemers. Als het niet lukt om overeenstemming te bereiken over de grondexploitatie en de gemeente toch door wil met het plan dan moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen. Het exploitatieplan geldt dus min of meer als "achtervang". In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer waarin kostenverhaal en risico's op kosten zijn verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dus niet meer nodig.

Communicatie van het besluit

De communicatie rond de bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Er volgt een kennisgeving dat het bestemmingsplan is vastgesteld in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zijn daarna in te zien via ruimtelijkeplannen.nl.

Realisatie van het besluit

Na uw besluit wordt een kennisgeving gedaan van de vaststelling en wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep indienen. Indien er geen beroep wordt ingediend wordt het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is/in werking is getreden kan de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Mocht er wel beroep worden ingediend dan ontvangt uw raad hierover bericht.

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:

1. Bestemmingsplan "Stroet 86 Sint Maarten"
2. Anterieure overeenkomst (vertrouwelijk)