



# Raadsvoorstel

## Raadsvergadering van 11 mei 2021

<b>Datum coll.besl.</b>	16 februari 2021
<b>Voorstel van</b>	mr. K.A. van Es
<b>Telefoonnr.</b>	06 34 38 18 26
<b>Registratienr.</b>	21.406252
<b>Onderwerp</b>	Vaststellen bestemmingsplan "Ringvaartweg 44 Waarland"

### Publiekssamenvatting

In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling heeft het ontwerpbestemmingsplan "Ringvaartweg 44 Waarland" ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijze ingediend. Het plan voorziet in het wijzigen van de bestemming van "Agrarisch" naar "Wonen" en het oprichten van 2 woningen. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld.

### Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Ringvaartweg 44 Waarland" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vevat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPLGHRingvaartwg44-on01 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 Ringvaartweg 44 Waarland", zoals opgenomen in bijlage 2 van het bestemmingsplan vast te stellen en als welstandelijk toetsingskader te gebruiken voor de nieuwbouw op deze locatie.

### Aanleiding

In verband met sanering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op perceel Ringvaartweg 44 te Waarland is toepassing gegeven aan de Regeling Ruimte voor Ruimte voor deze locatie. De sanering kan worden bekostigd door aan het perceel 2 woningen toe te voegen. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

### 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

Met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt er invulling gegeven aan een

goede ruimtelijke ordening. Daarnaast draagt de uitbreiding van het woningbestand bij aan het in stand houden van de leefbaarheid van de dorpskern.

### **Kader**

- Met de Ruimte voor ruimte-Regeling kunnen er woningen worden gebouwd om de kosten van het slopen van storende bebouwing te compenseren;
- In de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 (inwerking getreden op 17 november 2020) is de regeling verdwenen. Er is echter een overgangstermijn. Een ontwerpbestemmingsplan voor een ruimte-voor-ruimte-project moet voor 1 januari 2021 ter inzage zijn gelegd. Het plan moet voor 1 januari 2022 vastgesteld zijn;
- Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Harenkarspel' en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op deze bestemming is het niet toegestaan om woningen te realiseren;
- Daarnaast zijn ook de Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen en het regionaal woningbouwprogramma van toepassing.

### **Argumentatie**

Op het perceel Ringvaartweg 44 te Waarland was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. De activiteiten van dit bedrijf zijn beëindigd en de bedrijfsgebouwen – m.u.v. de voormalige bedrijfswoning – zullen worden gesloopt. In samenspraak met de gemeente is voor het perceel een verkavelingsvoorstel gemaakt dat voorziet in het toevoegen van 2 woningen. Er is een anterieure overeenkomst gesloten. Met deze overeenkomst worden de gemeentelijke kosten gedekt, kan eventuele planschade verhaald worden en wordt de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling geborgd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Maatschappelijk draagvlak**

Gelet op het feit dat geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt kan er van worden uitgegaan dat het hier een gewenste ontwikkeling betreft.

### **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](http://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. 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:

Bestemmingsplan "Ringvaartweg 44 Waarland"