



Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 20 september 2016

Agendapunt

Relatie met	
Datum besluit	13 september 2016
Behandelaar	P.J. Visser
Telefoonnr.	0224 – 210 214
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Uitbreiding Bejo Zaden Warmenhuizen
Domein	Economisch Domein
Registratienr.	16.074014

Samenvatting

In dit raadsvoorstel stellen wij uw raad voor om het bestemmingsplan Uitbreiding Bejo Zaden Warmenhuizen, gelegen aan de Trambaan, gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is erop gericht om de bedrijfsvoering aan de Trambaan uit te breiden. Het plan is voor een klein deel in strijd met het geldende bestemmingsplan, te weten: de bouw van bedrijfsbebouwing aan de oostzijde is voor een klein deel gewenst, welke niet past binnen de wijzigingsbevoegdheid.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden, omdat de planregels voor het realiseren van de kassen niet blijken te kloppen. Om deze omissie ongedaan te maken, worden de planregels iets aangepast.

Daarnaast wordt voorgesteld om het Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Bejo Zaden (BKP) vast te stellen. De criteria in het beeldkwaliteitsplan zijn, als aanvulling op de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit', het toetsingskader voor de realisatie van de planlocatie. Wij merken op dat één regel in het BKP niet overeenkomt met de voorbeelduitwerking die hier ook in is opgenomen. Deze regel in het BKP dient ook aangepast te worden, om in overeenstemming te zijn met de voorbeelduitwerking.

Als laatste stellen wij uw raad voor om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel

Aanleiding van het plan is de wens van Bejo Zaden om de vestiging aan de Trambaan uit te breiden met ongeveer 17 ha. Bejo Zaden is een zaadveredelingsbedrijf dat is gelegen in het door de provincie aangewezen "Zaadveredelingsconcentratiegebied". Een deel van dit gebied is opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied Harenkarspel" (met een wijzigingsbevoegdheid). De gewenste uitbreiding past voor een klein deel niet binnen deze wijzigingsbevoegdheid waardoor voor de uitbreiding een (postzegel)bestemmingsplan noodzakelijk is. Het plan past wel binnen de doelstelling in de Meerjarenvisie 2014-2018 waarin onder andere staat vermeld dat er voldoende vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven binnen kansrijke clusters en sectoren moeten zijn.

Omdat het plan voor een klein deel niet past binnen het geldende bestemmingsplan, is een nieuw planologisch/juridisch toetsingskader nodig om de plannen van Bejo Zaden te kunnen verwezenlijken. Hiertoe is het bestemmingsplan Uitbreiding Bejo Zaden Warmenhuizen 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

Op uitnodiging van Bejo Zaden zijn de plannen in een werksessie besproken met onder andere de gemeente, provincie, Hoogheemraadschap en RUD. Hieruit is een Beeldkwaliteitsplan gekomen dat is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van de provincie. De ARO heeft aangegeven positief te zijn over het BKP en de ruimtelijke onderbouwing van de uitbreiding van het bedrijf.

Bejo Zaden heeft verder zelf in meerdere sessies de plannen toegelicht aan de direct omwonenden. De direct omwonenden hebben vervolgens aan de gemeente gevraagd of er een vrijliggend fietspad kan worden gerealiseerd langs de Trambaan. Het voorliggend bestemmingsplan laat de mogelijkheid voor het realiseren van een vrijliggend fietspad planologisch toe. Wij onderzoeken nog de noodzaak voor de aanleg van een vrijliggend fietspad. Dit is vóór de ontwerpfase met de bewoners besproken. Een vertegenwoordiger van de omwonenden hebben wij schriftelijk geïnformeerd dat een nader verkeersonderzoek zou worden uitgevoerd en dat het ontwerp ter inzage kwam te liggen voor zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Bejo Zaden Warmenhuizen heeft met ingang van 1 juni 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor een ieder. Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve is geconstateerd dat de planregels voor het realiseren van kassen niet goed in de planregels staan. Het is altijd de bedoeling geweest om de kassen direct tegen de hoofdgebouwen te kunnen realiseren, zoals ook in de voorbeelduitwerking in het BKP is opgenomen (zie pagina 28 van BKP, in de bijlage bij de regels). Wel dient onderscheid gemaakt te kunnen worden tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de achterliggende kassen. Hiertussen moet minimaal 25 meter zitten. Met een relatief kleine aanpassing in de planregels kan deze omissie hersteld worden. Voorgesteld wordt dan ook om de volgende planregels aan te passen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan (geel gearceerde is toevoeging):

art. 3.2.3 (kassen)

a: *kascomplexen mogen uitsluitend worden gebouwd op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – kassen" dan wel in het bouwvlak op tenminste 25 m afstand van de aanduiding "gevellijn";*

en

art. 3.3 (Afwijken van de bouwregels)

a. *lid 3.2.2 onder c, ten behoeve van het bouwen van hoofdgebouwen ten hoogste 10 m achter de gevellijn ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" met dien verstande dat:*

- 1. alle hoofdgebouwen in één rechte voorgevellijn zijn gelegen zoals bedoeld in het beeldkwaliteitsplan;*
- 2. de afstand tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en kassen tenminste 25 m is.*

Beeldkwaliteitsplan

Om de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling te waarborgen is het Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Bejo Zaden 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 bedrijfsbebouwing wordt toegevoegd. Volgens de reisgids valt het plan daardoor onder de noemer 'ontwikkelingen'. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de ontwikkelgeschiedenis, 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.

De voorbeelduitwerking in het BKP is leidend geweest als leidraad voor het bestemmingsplan. De tekst uit het BKP komt hier op één punt niet overeen. Ook hier dient één regel als volgt aangepast te worden (doorgestreepte tekst wordt verwijderd en de geel gearceerde tekst wordt toegevoegd):

Kassen, Situering:

- Kassen liggen ~~achter~~ terugliggend ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de hoofdgebouwen en ~~achter~~ de docks

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 uitbreiding 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 te nemen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer N.H. Swellengrebel

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Gepubliceerde bijlagen:

- Bestemmingsplan Uitbreiding Bejo Zaden Warmenhuizen, inclusief bijlagen 1 t/m 4;
- Uitsneden aanpassingen planregels en Beeldkwaliteitsplan, bijlagen 5 en 6.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Schagen,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 september 2016, nr. 16.074014;

Gezien het advies van de commissie Ruimte d.d. 29 augustus 2016;

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

Overwegende,

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 juni 2016 gedurende zes weken, het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Bejo Zaden Warmenhuizen 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 30 mei 2016 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 zienwijzen zijn ontvangen;

dat er aanleiding is ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Uitbreiding Bejo Zaden Warmenhuizen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-besand: NL.IMRO.0441.LGHBEJOZADEN-VA01, met bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan in die zin gewijzigd vast te stellen dat de volgende planregels als volgt wordt aangepast naar:
 - a. *art. 3.2.3 (kassen)*
 - a: *kascomplexen mogen uitsluitend worden gebouwd op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – kassen" dan wel in het bouwvlak op tenminste 25 m afstand van de aanduiding "gevellijn";*
 - en
 - b. *art. 3.3 (Afwijken van de bouwregels)*
 - a. *lid 3.2.2 onder c, ten behoeve van het bouwen van hoofdgebouwen ten hoogste 10 m achter de gevellijn ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" met dien verstande dat:*
 2. *alle hoofdgebouwen in één rechte voorgevellijn zijn gelegen zoals bedoeld in het beeldkwaliteitsplan;*
 3. *de afstand tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en kassen tenminste 25 m is.*

3. Het beeldkwaliteitsplan 'Uitbreiding Bejo Zaden B.V.', zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de planregels van het bestemmingsplan, gewijzigd vast te stellen en als toetsingscriteria te gebruiken voor de nieuwbouw op deze locatie;
4. Het beeldkwaliteitsplan op pagina 33 in die zin gewijzigd vast te stellen dat de volgende regel als volgt wordt aangepast naar:
Kassen, Situering:
 - Kassen liggen ~~achter~~ terugliggend ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de hoofdgebouwen en ~~achter~~ de docks
5. Voor het plangebied van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van: 20 september 2016.

De raad van de gemeente Schagen,

griffier

voorzitter

Mevrouw E. Zwagerman

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen