Registratienr. 17.014515

GEMEENTE Schagen

Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 21 maart 2017

Datum besluit	7 februari 2017
Behandelaar	B.J. Odie
Telefoonnr.	0224 – 210 215
Onderwerp	vaststellen bestemmingsplan Dorpshart Warmenhuizen
Registratienr.	17.014515

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan "Dorpshart Warmenhuizen" heeft ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een woongebied ter plaatse van de voormalige St. Vincentiusschool/Olthofschool/brandweerkazerne aan de Doorbraak in Warmenhuizen mogelijk. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Het college stelt uw raad voor om het bestemmingsplan, met inachtneming van de zienswijzen, vast te stellen. De zienswijzen leiden tot twee wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, namelijk een correctie op de verbeelding (plankaart) van de afstand tussen de brandweerkazerne en de daar westelijk van geprojecteerde woningen (ca. 29,2 meter wordt 30,0 meter) en een toevoeging in de planregels van de definitie "ontsluiting". Het college stelt de raad tevens voor om het bij de ontwikkeling horende beeldkwaliteitsplan vast te stellen. De criteria in het beeldkwaliteitsplan zijn, als aanvulling op de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit, het welstandelijk toetsingskader voor de realisatie van deze planlocatie. Als laatste wordt voorgesteld om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal via de gronduitgifte plaatsvindt.

Waarom dit voorstel

De gemeente is bezig om het centrum van Warmenhuizen aan te pakken. Met de realisatie van de nieuwe Albert Heijn en andere winkels, appartementen en de vernieuwde openbare ruimte is fase 1 zo goed als afgerond. De ontwikkeling van de locatie met voormalige maatschappelijke voorzieningen aan de Doorbraak met woningbouw is fase 2 van de ontwikkeling van het centrum van Warmenhuizen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft voor die woningbouwontwikkeling een bestemmingsplan in procedure gebracht. 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. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan vast te stellen.

Kaders

Volgens de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad bestemmingsplannen vast. Ook beeldkwaliteitsplannen, als aanvulling op het welstandsbeleid, worden door de raad vastgesteld.

In het Coalitieakkoord 2013-2018 staat het "Aanpakken van het centrum van Warmenhuizen" als speerpunt genoemd. De ontwikkeling van de woningbouwlocatie "Dorpshart" past hier helemaal binnen.

In het convenant Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (kortweg KWK) is de regionale ruimte voor woningbouw tot 2020 afgesproken. De locatie Warmenhuizen Centrum is hierin met 52 woningen opgenomen. Een viertal woningen is al gerealiseerd in fase 1 (boven de AH) zodat er in dit plan nog ruimte is voor 48 woningen. Dat aantal is dus opgenomen in dit bestemmingsplan en is daarmee passend binnen het woningbouwprogramma. De ook in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheid voor een verhoging tot 65 woningen dient, indien aan de orde, dan opnieuw ten opzichte van het KWK afgewogen te worden.

Onderbouwing

Terinzagelegging
Het ontwerpbestemmingsplan heeft volgens de wettelijke bepalingen vanaf 10 december 2016 t/m 20 januari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Een samenvatting van de zienswijzen en een door het college gegeven beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijzen zijn te vinden in de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Dorpshart Warmenhuizen". De zienswijzen leiden tot twee wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, namelijk een correctie op de verbeelding (plankaart) van de afstand tussen de brandweerkazerne en de daar westelijk van geprojecteerde woningen (ca. 29,2 meter wordt 30,0 meter) en een toevoeging in de planregels van de definitie "ontsluiting".

Beeldkwaliteitsplan
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'.
Om de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De criteria in het beeldkwaliteitsplan zijn, als aanvulling op de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit, het welstandelijk toetsingskader voor de realisatie van deze planlocatie. De raad wordt voorgesteld het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Financiën
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. In de meeste gevallen is er sprake van een initiatiefnemer en wordt met die partij een anterieure overeenkomst gesloten om de plankosten te verhalen. In dit geval is de gemeente zelf eigenaar van de uit te geven woningbouwkavels en worden de plankosten dan ook verhaald via de gronduitgifte. Het kostenverhaal is dus op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening anderszins verzekerd en een exploitatieplan is dus 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.
Daarnaast worden degenen die een zienswijze hebben ingediend schriftelijk in kennis gesteld van het raadsbesluit.

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:

1. Bestemmingsplan "Dorpshart Warmenhuizen";
2. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Dorpshart Warmenhuizen (geanonimiseerd);
3. Brieven ingediende zienswijzen (vertrouwelijk).