



Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 14 november 2017

Datum coll.besl.	5 september 2017
Voorstel van	G. van Leeuwen
Telefoonnr.	0224 – 210 216
Registratienr.	17.052204
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Oostwal 84 te Warmenhuizen"

Publiekssamenvatting

De perceeleeigenaar van Oostwal 84 te Warmenhuizen wil aldaar een 2e woning realiseren. Het geldende bestemmingsplan geeft een bouwvlak aan ter plaatse van de bestaande schuur. De planregels stellen dat niet meer woningen zijn toegestaan dan het bestaande aantal. Hierdoor is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor genoemd perceel.

Gevraagde besluit

1. Ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Oostwal 84 te Warmenhuizen", bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPWHZ2011Oostwal84-VA01 met bijbehorende bijlagen;
2. Voor het plangebied van het bestemmingsplan af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aanleiding

In 2009 is door de voormalige gemeente Harenkarspel een omgevingsvergunning 1e fase verleend voor een extra woning op het perceel Oostwal 84 te Warmenhuizen. Hiermee heeft het toenmalige gemeentebestuur aangegeven het realiseren van een 2e woning een passende ontwikkeling te vinden. Logischerwijs had op de omgevingsvergunning 1e fase een aanvraag omgevingsvergunning 2e fase moeten volgen. Door onbekende omstandigheden heeft de perceeleeigenaar dit niet binnen 5 jaar gedaan. Hierdoor is van rechtswege de mogelijkheid vervallen om voort te borduren op de eertijds verleende vergunning. Om die reden is nu gekozen voor het maken van een zgn. "postzegelbestemmingsplan".

Belang

Uw raad is volgens het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

Centrale vraag

Het geldende bestemmingsplan geeft aan de locatie zowel een woonbestemming als een bouwvlak. Het enkele feit dat in de planregels is vastgelegd dat niet meer woningen zijn toegestaan dan het bestaande aantal (conserverende bestemming) maakt dat van het bouwrecht geen gebruik kan worden gemaakt.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door het realiseren van een planologisch kader om de bouw van een 2e woning op perceel Oostwal 84 mogelijk te maken wordt de woningvoorraad in de kern Warmenhuizen vergroot.

Kader

Met het opnemen van een bouwvlak en een woonbestemming in het bestemmingsplan "Warmenhuizen" is door het toenmalige gemeentebestuur te kennen gegeven, dat woningbouwontwikkeling op de gevraagde locatie passend is.

Argumentatie

Het perceel Oostwal 84 is groot genoeg om 2 afzonderlijke bouwkavels te realiseren. Stedenbouwkundig is er geen belemmering om hieraan medewerking te verlenen. Voor de ontsluiting van beide percelen naar de openbare weg zal gebruik worden gemaakt van een gemeenschappelijke inrit.

In een anterieure overeenkomst betreffende genoemde woningbouwontwikkeling zijn eventuele risico's voor de gemeente (planschade) afgedekt.

Maatschappelijk draagvlak

In het vooroverleg met de meest aangewezen instanties zijn geen opmerkingen gemaakt over het toevoegen van een extra woning aan het perceel of anderszins. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Dit rechtvaardigt de conclusie dat direct omwonenden en belanghebbenden de ontwikkeling aanvaardbaar vinden.

Financiële consequenties

In de met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over verhaal van kosten v.w.b. het voeren van de planologische procedure; planschadeverhaal etc.

Artikel 6.12 Wro stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is kan er van worden afgezien om een exploitatieplan vast te stellen. In dit geval stellen wij u voor geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de ontwikkeling op particulier terrein plaats vindt en de financiële risico's voor de gemeente in een overeenkomst zijn afgedekt.

Communicatie van het besluit

Het besluit van uw raad wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in de Staatscourant en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Realisatie van het besluit

Het besluit wordt openbaar bekend gemaakt en samen met het bestemmingsplan ter visie gelegd gedurende zes weken. Binnen die periode kunnen bepaalde belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, t.w.:

- belanghebbenden die tijdig bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren hebben gebracht;
- belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze naar voren te brengen;
- belanghebbenden die beroep instellen tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling heeft aangebracht.

Het bestemmingsplan treedt na de genoemde periode in werking tenzij de Provincie en/of het Rijk ingrijpen via een aanwijzing danwel belanghebbenden beroep instellen en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling doen. In het laatste geval wordt de werking opgeschort 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 "Oostwal 84 te Warmenhuizen" bestaande uit: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen
2. Concept-raadsbesluit