



Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	28 november 2023
Voorstel van	Borst
Team	Fysieke leefomgeving
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Bestemmingsplan Kanaalkade 74, 't Zand
Openbaar	Ja

Samenvatting

Naar aanleiding van een behoefte aan een optimalere indeling van het bedrijfsterrein heeft het bedrijf Oostwouder Tank- & Silobouw BV, gevestigd aan de Kanaalkade 74 in 't Zand, het voornemen om een door het bedrijf ingeklemd stuk grond (nu bestemd als groen en water) aan haar bedrijfsterrein toe te voegen. Ter compensatie hiervoor stellen zij een stuk grond ter beschikking aan de gemeente Schagen welke zij niet nodig hebben. Dit stuk grond zal wijzigen naar de bestemming 'Groen', hierdoor kan de groenstrook worden doorgezet. Ten behoeve hiervan is er een grondruilovereenkomst opgesteld, deze is inmiddels vastgesteld en getekend. De bestemmingsplanwijziging wordt nu ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Voorgesteld besluit

Het college besluit het volgende voor te leggen aan de raad.

1. Het bestemmingsplan 'Kanaalkade 74, 't Zand', kenmerk NL.IMRO.0441.BPKANAALKADE74-VA01 met bijbehorende bijlagen, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aanleiding

Oostwouder Tank- & Silobouw BV, gevestigd aan de Kanaalkade 74 in 't Zand, heeft het voornemen om een door het bedrijf ingeklemd stuk grond (nu bestemd als groen en water) aan haar bedrijfsterrein toe te voegen. Als compensatie zal een strook grond dat thans een bedrijfsbestemming heeft, wijzigen naar de bestemming 'Groen'. De initiatiefnemer heeft de werkzaamheden voor de herindeling al uitgevoerd. De initiatiefnemer is erop gewezen dat de grondoverdracht pas plaats vindt nadat de bestemmingen onherroepelijk zijn gewijzigd en dat de werkzaamheden op eigen initiatief en risico zijn uitgevoerd. Bij een weigering van het besluit dient de initiatiefnemer het perceel in oorspronkelijke staat terug te brengen. Ten behoeve van de herindeling heeft ook de benodigde watercompensatie plaatsgevonden als gevolg van de toename aan verharding en een gedempte greppel op het bedrijfsterrein. De gemeente Schagen wil meewerken aan het initiatief, omdat door middel van voorliggend plan de groenstructuur langs de dijk kan worden doorgezet en onderhoud hierdoor ook makkelijker wordt. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Er dient een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden om de ontwikkeling op de locatie planologisch mogelijk te maken.

Beoogd resultaat

Een optimalere indeling van het bedrijfsterrein voor het bedrijf Oostwouder Tank- en Silobouw BV ten behoeve van opslag en transport. De gemeente Schagen krijgt een groter stuk grond ter beschikking van het bedrijf, welke wordt ingericht als groen en water. Hierdoor kan de reeds aanwezige groenstrook doorgetrokken worden waardoor er een robuustere en logischere groenstrook ontstaat, welke ook makkelijker in onderhoud is.

Kaders

- Bestemmingsplan 'Petten, 't Zand, Callantsoog, Groote Keeten'
- Omgevingsvisie Schagen
- Omgevingsverordening NH2020

Argumenten

1.1 De gemeente Schagen krijgt meer grond terug ter compensatie

Het stuk grond welke momenteel nog een bedrijfsbestemming heeft met een grootte van 1.226 m² krijgt de bestemming 'Groen'. Ter compensatie krijgt de initiatiefnemer een stuk grond met een grootte van 737 m² voor de bedrijfsbestemming.

1.2 Er komt geen extra bebouwing

In de voormalige situatie van Oostwouder Tank- en Silobouw BV is de ruimte beperkt om de steeds groter wordende opslagtanks, vanuit de werkplaats naar het opslagterrein aan het kanaal te transporteren. Het nieuwe stuk grond is ten behoeve van een betere ruimte indeling op het bedrijfsterrein. De grond krijgt een bedrijfsbestemming zonder bouwvlak.

1.3 De toename aan verharding wordt gecompenseerd

Als gevolg van de toename aan verharding en een gedempte greppel op het bedrijfsterrein heeft er watercompensatie plaatsgevonden op het stuk grond welke de bestemming 'Groen' krijgt. Dit stuk grond is ook als zodanig ingericht met de benodigde watercompensatie.

1.4 Er zijn geen milieutechnische belemmeringen

Er wordt enkel een bedrijfsbestemming toegevoegd zonder een bouwvlak waardoor het oprichten van gebouwen niet is toegestaan. De uitbreiding van het bedrijfsterrein vindt niet plaats aan de zijde van de omliggende woningen. Op bepaalde milieuaspecten verbetert de situatie zelfs, omdat de meest noordelijke hoek van het bedrijfsterrein, waar de woningen het dichtst bij staan, met deze bestemmingsplanwijziging een groenbestemming krijgt. (grotere afstand tot geluid, geur en gevaar).

1.5 De provincie en het hoogheemraadschap zijn akkoord

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg en de ontwerpfasen toegestuurd aan de provincie en het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap en de provincie zijn akkoord met de plannen.

1.6 Er zijn geen zienswijzen

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen en alternatieven

N.v.t.

Financiële aspecten

Risico op planschade is afgedekt in een planschadeovereenkomst. Ten behoeve van de grondruil is er een grondruilovereenkomst opgesteld, deze is inmiddels ook vastgesteld en getekend.

Na taxatie en onderhandeling is met de initiatiefnemer overeengekomen dat de grondruil met gesloten beurs heeft plaats gevonden. Er rust geen boekwaarde op de grond. De taxatie heeft de gemeente bekostigd. De overdrachtskosten (kadaster en notaris) komen voor rekening van initiatiefnemer.

De kosten voor het eventueel terug brengen van het perceel in de oorspronkelijke staat zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Communicatie

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

Uitvoering en evaluatie

Het besluit wordt openbaar bekend gemaakt en samen met het bestemmingsplan ter visie gelegd gedurende zes weken. Binnen die periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als voorwaarde is in de grondruilovereenkomst opgenomen dat er voor de levering van de grond een onherroepelijk bestemmingsplan benodigd is. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld volgt levering van de grond via de notaris.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

Mevrouw E.C. van der Bruggen

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. Kanaalkade 74_Quickscan natuur.pdf
2. Kanaalkade 74_Aanvullend natuuronderzoek.pdf
3. Kanaalkade 74_Watertoets.pdf
4. BP Kanaalkade 74_toelichting en regels
5. BP Kanaalkade 74_verbeelding
6. Notitie stikstofdepositie Kanaalkade 74, 't Zand 20230510.pdf
7. PLANSCHADEOVEREENKOMST - Geanonimiseerd.pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Bestemmingsplan Kanaalkade 74, 't Zand

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 Wet ruimtelijke ordening

besluit

1. Het bestemmingsplan 'Kanaalkade 74, 't Zand', kenmerk NL.IMRO.0441.BPKANAALKADE74-VA01 met bijbehorende bijlagen, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,