

Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	31 augustus 2022
Voorstel van	Limmen
Team	Bouwzaken en procedures
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Den Gouden Hoeck, Burgerbrug
Openbaar	Ja

Publiekssamenvatting

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Den Gouden Hoeck, Burgerbrug' vast te stellen.

Voorgesteld besluit

1. - Het bestemmingsplan 'Den Gouden Hoeck, Burgerbrug' zoals vervat in de bij dit besluit behorende bijlagen vast te stellen.
2. - Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

Het gaat om de bouw van een CPO project voor 10 woningen (één vrijstaande woning, een 2-onder-1-kapwoning en 7 rijtjeswoningen) aan Den Gouden Hoeck in Burgerbrug.

Naast de woningen wordt er openbare ruimte gecreëerd in de vorm van een weg, parkeerplaatsen, trottoir en wat openbaar groen. De grond is in eigendom van de gemeente en wordt verkocht aan de CPO groep. Hierover zijn prijsafspraken gemaakt en vastgelegd.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking is mogelijk via een bestemmingplanherziening, welke nu ter vaststelling aan u wordt voorgelegd.

Beoogd effect

Het toevoegen van 10 woningen in de kern van Burgerbrug.

Kader

Wet ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' en 'Brede school te Burgerbrug'

Op het perceel rust de bestemming 'agrarisch' en voor een klein deel de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het plan voldoet niet aan de regels van de bestemmingsplannen, omdat niet overeenkomstig de betreffende bestemmingen wordt gebouwd en er geen bouwvlak aanwezig is dan wel gebouwen niet zijn toegestaan.

Medewerking is mogelijk via een bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvisie Schagen

Het woningbouwplan past binnen de Omgevingsvisie (nieuwbouw van woningen in kleine aantallen en met gevoel voor de omgeving).

Omgevingsverordening NH 2020

Het plan past binnen de provinciale Omgevingsverordening. Het plangebied is gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied, is opgenomen in het woningbouwprogramma en hoeft verder niet regionaal te worden afgestemd, omdat het om 11 woningen of minder gaat.

Argumentatie

Er is behoefte aan woningbouw, zo ook in Burgerbrug. Het toevoegen van 10 woningen draagt bij aan het oplossen van het woningtekort. Het sociale segment is met 7 rijtjeswoningen (70%) goed vertegenwoordigd in dit plan. Het

perceel is gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied. Zichtlijnen van omliggende woningen worden niet of nauwelijks verstoord, mede door reeds aanwezig groen. Qua maatvoering is zoveel mogelijk aangesloten op de omgeving. Milieutechnisch zijn er geen belemmeringen te verwachten. Er is nog een onderzoek gaande naar marterachtigen. Of ze worden niet aangetroffen óf indien ze wel worden aangetroffen kan er relatief eenvoudig ontheffing voor worden verleend door gebruik te maken van mitigerende maatregelen. De praktijk wijst uit dat dit technisch oplosbaar is. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast. Het parkeren wordt binnen het plangebied opgelost en het verkeer zal ontsluiten via Den Gouden Hoeck. Wel komt er een calamiteitenroute direct op de Grote Sloot (langs de school). In het plan is eveneens rekening gehouden met eventuele woningbouw op het achtergelegen terrein van Kramer. In het plan is ruimte gelaten voor een doorsteek naar de grond van Kramer voor een calamiteiten- en langzaamverkeerroute voor dat woningbouwplan. Het plan is afgestemd met de provincie en het hoogheemraadschap. Wij hebben geen negatieve reacties van hen op het plan ontvangen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In die periode zijn er géén zienswijzen ingediend. Er is dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet vaststellen, maar daar is zoals eerder opgemerkt geen aanleiding toe.

Maatschappelijk draagvlak

De provincie en het hoogheemraadschap hebben het plan toegezonden gekregen en hebben geen bezwaar tegen het bestemmingsplan.

De omgeving is geïnformeerd door de aanvragers en er zijn geen zienswijzen ingediend. Wij gaan er derhalve vanuit dat de omgeving geen bezwaar heeft tegen het woningbouwplan.

Daarbij nog opgemerkt dat een omwonende en tevens lid van de dorpsraad een mail heeft gestuurd met enkele technische vragen. Deze zijn separaat van antwoord voorzien. De betreffende bewoner gaf tevens aan dat hij verder geen bezwaar had tegen het woningbouwplan op zichzelf.

Financiële consequenties

Met de CPO groep zijn prijsafspraken gemaakt over de verkoop van de grond en deze zijn vastgelegd. Alle kosten zijn verder voor de CPO groep. De openbare ruimte wordt na realisatie overgedragen aan de gemeente. De openbare ruimte wordt conform de wensen van de gemeente (LIOR) aangelegd. Aangezien de kosten onderling zijn geregeld in een overeenkomst hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Communicatie

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt de CPO groep geïnformeerd en wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd en ter inzage gelegd conform de wettelijke vereisten.

Gedurende de beroepstermijn van 6 weken kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij er een voorlopige voorziening is gedaan. Het bestemmingsplan treedt pas in werking als op de voorlopige voorziening is beslist.

Realisatie van het besluit

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen worden ingediend. Na vergunningverlening en eventueel bezwaar en beroep kunnen de woningen en de daarbij behorende infrastructuur worden gerealiseerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer A. Meijer

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. Toelichting en planregels.pdf
2. Verbeelding.pdf

3. BKP plan Den Gouden Hoeck Burgerbrug_28042022.pdf
4. Archeologische quickscan.pdf
5. Bodemonderzoek.pdf
6. Notitie stikstofdepositie 20220329.pdf
7. Onderzoek industrielaai.pdf
8. Quickscan natuur.pdf
9. Watertoets.pdf
10. besluit vormvrije mer-beoordeling.pdf
11. vragen D66 bp Den Gouden Hoeck_Burgerbrug.docx
12. Beantwoording vragen D66 bp Den Gouden Hoeck_Burgerbrug.docx
13. 2022-08-31 Bijlage 1 CPO Burgerbrug, Locatiebepaling.pdf
14. 2022-08-31 Bijlage 2 CPO Burgerbrug, Uitgeefbare grond.pdf
15. 2022-08-31 Bijlage 3 CPO Burgerbrug, Inrichtingsplan Den Gouden Hoeck.pdf
16. 2022-08-31 Bijlage 4 CPO Burgerbrug, DO OG.pdf
17. Contract CPO Burgerbrug definitief.pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Vaststellen bestemmingsplan Den Gouden Hoeck, Burgerbrug

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit

1. - Het bestemmingsplan 'Den Gouden Hoeck, Burgerbrug' zoals vervat in de bij dit besluit behorende 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,