



Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	16 april 2024
Voorstel van	Bek
Team	Fysieke leefomgeving
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Dorpsstraat 14 Tuitjenhorn
Openbaar	Ja

Samenvatting

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 14' in Tuitjenhorn ongewijzigd vast te stellen. Het voornemen is om in de bestaande bedrijfsbebouwing vijf woningen te realiseren op het perceel Dorpsstraat 14 in Tuitjenhorn. Twee woningen worden gerealiseerd aan de Dorpsstraat en de andere drie woningen in de bebouwing erachter. Het geldende bestemmingsplan staat de realisatie van de vijf woningen niet toe. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader om het mogelijk te maken om vijf woningen te realiseren.

Voorgesteld besluit

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

1. Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 14' in Tuitjenhorn, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPTHNDorpsstr14a-va01 met bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat dit bestemmingsplan geen betrekking heeft op een op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan is voorgeschreven.

Aanleiding

Er is een verzoek ingediend om het bestemmingsplan 'Tuitjenhorn' te wijzigen. Het voornemen is om in de bestaande bedrijfsbebouwing in totaal vijf woningen te realiseren op het perceel Dorpsstraat 14 Tuitjenhorn. In het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om alle vijf de woningen te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader dat de bovenstaande ontwikkeling mogelijk maakt.

Beoogd resultaat

Dat er vijf woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad van Tuitjenhorn. De bestaande bedrijfsbebouwing kan niet meer als zodanig gebruikt worden. Dit komt de (potentiele) rust ten goede in deze buurt.

Kaders

Bestemmingsplan 'Tuitjenhorn';
Omgevingsvisie Schagen;
Omgevingsverordening NH2020.

Argumenten

1.1. Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

1.2 Plan is een goede ruimtelijke ontwikkeling

Er wordt binnen de bestaande bedrijfsbebouwing een vijftal woningen gerealiseerd. Hiermee wordt (potentiele) overlast van de bedrijfsvoering voorkomen en dit komt de leefbaarheid van deze buurt ten goede. De bestaande bedrijfsbebouwing staat voor een deel in de tweede lijn achter de Dorpsstraat. Doordat er bedrijvigheid uit het

centrum van Tuitjenhorn verdwijnt is het acceptabel dat er ook in deel van de bestaande bebouwing woningen worden gerealiseerd. Verder is het plan stedenbouwkundig gewenst.

2.1 Afwenteling kosten op de initiatiefnemer

Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor alle onroerende zaken binnen een plangebied. De planvoorschriften hebben ook effect op de verkoopwaarde van een onroerende zaak. Door een 'nieuwe' planologische maatregel kunnen de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een onroerende zaak in negatieve zin worden beïnvloed. Ook planologische ontwikkelingen in de nabijheid van een onroerende zaak kunnen de waarde daarvan beïnvloeden. In die gevallen kan sprake zijn van planschade. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Kanttekeningen en alternatieven

n.v.t.

Financiële aspecten

Risico op planschade wordt afgedekt in een anterieure overeenkomst. De kosten welke samenhangen met de ambtelijke begeleiding van het bestemmingsplan worden ook opgenomen in de anterieure overeenkomst en zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Communicatie

De initiatiefnemer worden schriftelijk van uw besluit in kennis gesteld. 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. Het plan is besproken met de bureaus en deze hadden geen bezwaar.

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.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

Mevrouw E.C. van der Bruggen

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. Dorpsstraat 14a Tuitjenhorn_Toelichting.pdf
2. Dorpsstraat 14a Tuitjenhorn_Regels.pdf
3. Dorpsstraat 14 Tuitjenhorn verbeelding.pdf
4. Anterieure overeenkomst (geanonimiseerd).pdf
5. Vragen Dorpsstraat 14 Tuitjenhorn D66.docx
6. Beantwoording Vragen Dorpsstraat 14 Tuitjenhorn D66.pdf
7. Bijlage beantwoording Vragen Dorpsstraat 14 Tuitjenhorn D66.pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Vaststelling bestemmingsplan Dorpsstraat 14 Tuitjenhorn

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening

besluit

1. Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 14' in Tuitjenhorn, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPTHNDorpsstr14a-va01 met bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat dit bestemmingsplan geen betrekking heeft op een op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan is voorgeschreven.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,