



Raadsvoorstel

Vergadering van Gemeenteraad

Datum collegebesluit:	16 mei 2023
Datum vergadering	11 juli 2023
Voorstel van	Limmen
Team	Fysieke leefomgeving
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan 'Middenweg 9 t/m 15a Dirkshorn'
Openbaar	Ja

Samenvatting

De bestemmingsplanherziening 'Middenweg 9 t/m 15a Dirkshorn' behelst het samenvoegen van twee woningen, het wegbestemmen van één woning en de aanleg van een inrit met laanbeplanting. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende de inzaget termijn kan er beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Voorgesteld besluit

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

1. Het bestemmingsplan 'Middenweg 9 t/m 15a Dirkshorn' 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.

Aanleiding

In het verleden zat er een agrarisch bedrijf op het perceel Middenweg 15/15a. Middels de Ruimte voor Ruimte-regeling is er in 2020 een bestemmingsplanherziening geweest, die het mogelijk maakte om drie extra woningen te realiseren (naast de reeds bestaande twee woningen) in ruil voor de sloop van de agrarische opstallen. De drie kavels zijn in de markt gezet en gekocht door één particulier. Deze particulier wenst twee woningen geschakeld te bouwen om deze vervolgens samen te voegen tot één grote woning (voor hem en zijn vrouw) en elders op het perceel wil hij een vrijstaande woning bouwen (voor zijn zoon). De drie woningen zijn reeds vergund en in aanbouw. Er is een bestemmingsplanherziening nodig om de twee woningen samen te voegen en één woning weg te bestemmen, om op die manier geen toename te laten plaatsvinden van bebouwing in het buitengebied. Na de bestemmingsplanherziening kan met een omgevingsvergunning de woning worden samengevoegd. Naast de woningen wordt er nog een lange inrit aangelegd met laanplanting op de agrarische bestemming. De woningen komen overigens 'gewoon' op de woonbestemming. De inrit is eveneens reeds vergund, maar vooralsnog alleen als tijdelijke bouwinrit. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze inrit geformaliseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn géén zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Beoogd resultaat

Een landgoed waar twee woningen (één 'grote' en één 'kleine') worden gerealiseerd, welke goed zijn ingepast in zijn omgeving en die aansluit bij de oorspronkelijke gedachte van het huidige bestemmingsplan (Ruimte voor Ruimte-project).

Kaders

- Bestemmingsplan Middenweg 15 en 15a Dirkshorn
- Omgevingsvisie Schagen
- Omgevingsverordening NH2020

Argumenten

1.1 De ruimtelijke situatie verandert niet ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden

De drie woningen worden gebouwd conform het huidige bestemmingsplan (gebonden beschikking). Alleen voor de hoogte is een binnenplanse afwijking verleend. De vergunning is inmiddels onherroepelijk en wordt op dit moment uitgevoerd.

Het samenvoegen van de geschakelde woningen behelst enkel het verwijderen van de tussenmuur tussen de twee woningen. Het uiterlijk zal dan ook niet wijzigen. Ruimtelijk verandert de situatie dus niet.

De inrit met laanbeplanting is in strijd met het bestemmingsplan, enkel omdat het niet ten behoeve van de agrarische bestemming wordt gebruikt. Een agrarisch bedrijf zou dit dus wel mogen uitvoeren. Ruimtelijk is dit dus toegestaan.

1.2 Het bebouwd oppervlak neemt niet toe

Het bebouwd oppervlak mag in het buitengebied niet toenemen. Dat is provinciaal beleid en bovendien ook de gedachte geweest van het Ruimte voor Ruimte-project (afname van bebouwing). Doordat de twee woningen worden samengevoegd tot één woning is er volgens het huidige bestemmingsplan nog de mogelijkheid om een woning te bouwen. Dan zou de bebouwing toenemen en dat is niet wenselijk. Deze woning dient dan ook te worden wegbestemd. Onderhavig bestemmingsplan zorgt daarvoor. De bebouwing op het perceel zal dan ook niet toenemen.

1.3 De inrit met laanbeplanting is ruimtelijk acceptabel

Zoals eerder is vermeld is het aanleggen van verharding en het plaatsen van opgaande beplanting (onder voorwaarden) toegestaan bij agrarische activiteiten. Hier gaat het om woningen, maar de activiteiten an sich zijn toegestaan. Bovendien gaat het hier om een beperkt stukje ingesloten agrarische grond, die nauwelijks meer rendabel is te maken. Bovendien worden er geen lange zichtlijnen beperkt met name door de ruime mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt voor onderhavige woonpercelen.

1.4 Het aantal inritten wordt teruggebracht wat de verkeersveiligheid ten goede komt

Door het terugbrengen van drie naar twee woningen zijn er maar twee inritten nodig en zijn er minder verkeersbewegingen. Qua verkeersveiligheid betekent dat een verbetering.

1.5 Er zijn geen milieutechnische belemmeringen

Milieutechnisch verandert er niets. De plek waar de woningen komen heeft reeds een woonbestemming. Op bepaalde milieuaspecten verbetert de situatie zelfs, omdat er minder woningen komen (minder verkeersbewegingen, minder stikstof, minder bewoners in de buurt van spuitzones, etc.).

1.6 De omwonenden hebben geen bezwaar tegen de plannen

De aanvrager heeft omliggende burens geïnformeerd over de plannen. De burens hebben aangegeven, aan de aanvrager, dat ze geen bezwaar hebben. Sterker nog, enkele waren juist blij dat er minder woningen/mensen op het perceel zouden komen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er géén zienswijzen ingediend.

1.7 De provincie en het hoogheemraadschap zijn akkoord

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

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Het aantal woningen neemt af

Er is dringend behoefte aan woningen, dus in dat kader is het niet direct wenselijk om een woning weg te bestemmen. Echter hier is dat acceptabel. Het betreft een woning in het hoge segment, niet in het sociale segment. Voordeel is dat er minder aansluitingen komen op de Middenweg, wat de verkeersveiligheid ten goede komt, op macroniveau maakt die ene woning niet uit, dat compenseert zich met andere plannen (bijvoorbeeld het splitsen van bestaande woningen elders) en daarnaast zijn de omwonenden blij met minder woningen in hun nabijheid.

Financiële aspecten

Alle kosten zijn voor rekening van de aanvrager. Voor de gemeente zijn er geen kosten met het plan gemoeid. Hoewel de kans op planschade heel klein is, is toch met de aanvrager een planschadeovereenkomst afgesloten om dit risico volledig uit te sluiten.

Communicatie

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

Uitvoering en evaluatie

Gedurende de inzagetermijn van 6 weken kan er beroep worden ingesteld 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. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het samenvoegen van de twee woningen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

Mevrouw E.C. van der Bruggen

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. Regels.pdf
2. Toelichting.pdf
3. Verbeelding.pdf
4. Bijlage 1 bij regels Begrippenlijst.pdf
5. Bijlage 1 bij toelichting Situatiekening omgevingsvergunning.pdf
6. Bijlage 2 bij toelichting en regels Landschappelijke erfinrichting.pdf
7. Bijlage 3 bij toelichting Beeldkwaliteitsplan vigerend bp.pdf
8. Bijlage 4 bij toelichting Verkennend onderzoek natuur.pdf
9. Bijlage 5 bij toelichting Bodemonderzoek.pdf
10. Bijlage 6 bij toelichting Akoestisch onderzoek.pdf
11. Bijlage 7 bij toelichting Samenvatting watertoets.pdf
12. Bijlage 7a bij toelichting Watertoets.pdf
13. Bijlage 8 bij toelichting Advies Veiligheidsregio.pdf
14. Getekend RB Vaststellen bestemmingsplan Middenweg 9 tm 15a Dirshorn.pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Vaststellen bestemmingsplan 'Middenweg 9 t/m 15a Dirkshorn'

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders d.d. 16 mei 2023

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

besluit

1. Het bestemmingsplan 'Middenweg 9 t/m 15a Dirkshorn' 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,