

RAADSVOORSTEL

Onderwerp:

0000315858

vaststellen bestemmingsplan naast Benedenweg 143 Sint Pancras

Datum raadsvergadering:

Invullen door de griffie

Agendapunt:

Invullen door de griffie

Portefeuillehouder:

N. Langedijk

Programma begroting:

Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Op de locatie Benedenweg naast 143 te Sint Pancras is een bestemmingsplan opgesteld om de bouw van 2 vrijstaande woningen mogelijk te maken. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 20 mei 2022 tot en met 30 juni 2022 ter inzage gelegen. Tijdens de periode is één zienswijze ingediend tegen het planvoornemen. De zienswijze is beantwoord in de Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Benedenweg naast 143 Sint Pancras. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze wordt het ontwerp bestemmingsplan niet aangepast, omdat de aangedragen argumenten al juridisch zijn geborgd in het bestemmingsplan.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. De ingediende zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Benedenweg naast 143 Sint Pancras, conform het bepaalde in de reactienota, ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Benedenweg naast 143, Sint Pancras gewijzigd vast te stellen, conform het bepaalde in de reactienota, overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode: NL.IMRO.1980.BPSP2012part008-va01;
3. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan op te stellen;
4. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT);
5. Met de conclusie in de toelichting bestemmingsplan paragraaf 4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

Inleiding

Algemeen

Er is een verzoek ingediend voor de bouw van twee vrijstaande woningen aan de Benedenweg, op het perceel naast 143, Sint Pancras. Er is sprake van een ruim onbebouwd perceel van ca 800 m2. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Sint Pancras 2012, waarin het perceel bestemd in als 'Tuin'. Bebouwing is hier niet toegestaan. Om het planvoornemen mogelijk te maken, is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Particulieren initiatieven zoals deze dragen bij aan het vergroten en verbeteren van het woningaanbod. Het provinciaal beleid is erop gericht om ontwikkelingen (in eerste instantie) zoveel mogelijk binnen stedelijk te bouwen (zg. inbreilocation). De voorliggende locatie is een binnenstedelijke locatie.

Stedenbouwkundige overweging

Uit stedenbouwkundig oogpunt is er sprake van een gewenste ontwikkeling, omdat deze twee woningen aansluiten bij het lint van de Benedenweg in Sint Pancras. Er is gekozen voor een dorpse sfeer en een landelijke uitstraling. Door de hoekligging is er sprake van een bijzondere situatie. Aansluiting is gezocht op de omliggende stedenbouwkundige verkaveling. De beoogde woningen dienen elk apart richting de straat georiënteerd te worden. Voor de westelijke woning dient de voorgevel op het westen te worden gericht. Voor de oostelijke woning dient de voorgevel naar het noorden te worden gericht. De woning spiegelt zich daarmee aan de woningen Benedenweg 128 tot en met 132.

Uitgevoerde onderzoeken

Om te komen tot een planologisch en financieel uitvoerbaar bestemmingsplan, waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Belangrijk is het uitgevoerde akoestisch onderzoek.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd om te beoordelen of:

1. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen; en
2. het aanwezige bedrijf niet in de bedrijfsuitoefening wordt belemmerd.

Het aanwezige bedrijf betreft een aannemersbedrijf met een werkplaats < 1.000 m².

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet aan de grootste afstand voor geluid van 30 meter kan worden voldaan voor het naastgelegen aannemersbedrijf. Door het plaatsen van een geluidscherm (juridisch geborgd) en het uitvoeren van een 'dove gevel' aan de oostzijde van de oostelijke woning (juridisch geborgd) wordt het bedrijf niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering belemmerd. Realisatie van het plan geeft dan een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geluid.

Uit alle overige uitgevoerde onderzoeken op het gebied van milieu- en omgevingsaspecten volgen geen bijzonderheden.

Het parkeren wordt op eigen erf opgevangen, zoals dat is verwoord in het gemeentelijk parkeerbeleid.

Reactienota bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 20 mei 2022 tot en met 30 juni 2022 ter inzage gelegen. Tijdens de periode is één zienswijze ingediend tegen het planvoornemen. De zienswijze is beantwoord in de Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Benedenweg naast 143 Sint Pancras. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze wordt het ontwerp bestemmingsplan niet aangepast, omdat de aangedragen argumenten al juridisch zijn geborgd in het bestemmingsplan.

Beoogd effect

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt. Twee vrijstaande woningen aan de Benedenweg naast 143 te Sint Pancras op een inbreilocatie gelegen aan het lint van het dorp Sint Pancras, welke woningen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en voldoen aan de wettelijke, technische gestelde eisen.

Kader

- Het geldende bestemmingsplan Sint Pancras 2012 vastgesteld door de voormalige raad van de gemeente Langedijk op 28 mei 2013.
- De Structuurvisie Langedijk 2012-2030.
- Het collegeprogramma “Gezonde groei Dijk en Waard 2022 – 2026, waarin wordt aangegeven dat er voldoende woningen dienen te zijn voor alle doelgroepen.

Motivering per besluitpunt

1. De ingediende zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Benedenweg naast 143 Sint Pancras, conform het bepaalde in de reactienota, ongegrond te verklaren

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De al opgenomen juridische regels zorgen ervoor dat zowel de belangen van de initiatiefnemer als van het naastgelegen bedrijf zijn gewaarborgd in het bestemmingsplan.

2. Het bestemmingsplan Benedenweg naast 143, Sint Pancras gewijzigd vast te stellen, , conform het bepaalde in de reactienota, overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode:

NL.IMRO.1980.BPSP2012part008-va01

De gemeenteraad van Dijk en Waard is wettelijk bevoegd het bestemmingsplan Benedenweg naast 143, Sint Pancras vast te stellen.

3. Geen exploitatieplan conform artikel 6.12 Wro vast te stellen

Alle kosten ten behoeve van deze ontwikkeling komen voor en door rekening van initiatiefnemer, door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, als anderszins in kostenverhaal is voorzien. Dit is het geval als er vóór vaststelling van het bestemmingsplan, een getekende anterieure overeenkomst is. Daarvan is bij het voorliggende bestemmingsplan sprake.

4. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 23 maart 2022

Elk plan moet voorzien zijn van een ondergrond met een datum. Het voorliggende plan voldoet hieraan.

5. De conclusie in de toelichting bestemmingsplan paragraaf 4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld

In hoofdstuk 4.10, blz. 18 van de toelichting zijn de effecten op het milieu weergegeven. Uit onderzoek blijkt dat de bestemmingswijziging niet leidt tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een Planmer is derhalve niet noodzakelijk.

Kanttekeningen en risico's

2. Het bestemmingsplan Benedenweg naast 143, Sint Pancras gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode: NL.IMRO.1980.BPSP2012part008-va01

- a. Bij de voorbereiding van de stukken ter vaststelling van het bestemmingsplan moet ook het artikel 3.1.1. Bro overleg worden opgenomen in de toelichting. Op dit punt vindt een inhaalslag plaats. De resultaten van het vooroverleg worden uiterlijk in week 34 verwacht, vóór de besluitvorming in de gemeenteraad. Gelet op de binnenstedelijke locatie en de kleinschaligheid van de ontwikkeling ligt het niet in de lijn der verwachting dat het vooroverleg zal leiden tot aanpassing van het plan.

- b. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld. De Wro biedt de mogelijkheid om hoger beroep in te stellen bij de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Vooralsnog wordt dit niet verwacht, immers de omwonenden zijn meegenomen in de planvorming.

Alternatieven

Er is geen alternatief plan.

Samenwerking en participatie

Er is gesproken met de bewoners van de Benedenweg 42,143,144,128,130,132, 134 en Kruisbosweg 2 en 4. Zij willen dat er niet wordt geheid, er geen ophoging van de gronden plaatsvindt en er geen grote zwarte schuur wordt gebouwd en dat het naastgelegen bedrijf geen belemmering ondervindt voor zijn bedrijfsvoering. Door initiatiefnemer van het plan is toegezegd dat niet wordt geheid en geen grote zwarte schuur wordt gebouwd.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen, omdat alle kosten van planontwikkeling waaronder het opstellen van het bestemmingsplan én alle uitvoeringskosten geheel voor rekening van initiatiefnemer komen. Ook is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst opgesteld en ondertekend. Alle planschade als gevolg van deze planontwikkeling komen geheel voor rekening van initiatiefnemer.

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats middels de website www.officiëlebekendmakingen.nl. Het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De indiener van de zienswijze ontvangt reactie op de zienswijze door toezending van de Reactienota, die onderdeel uitmaakt van het vastgestelde bestemmingsplan.

Uitvoering

Zodra de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld zal het plan opnieuw worden gepubliceerd en wederom voor 6 weken ter inzage gelegd worden voor belanghebbenden. Het analoge plan wordt ter inzage gelegd in het gemeentehuis Parelhof 1 te Heerhugowaard en tevens in het huis van de gemeente, Bosgroet 12 te Zuid-Scharwoude. Na vaststelling treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Benedenweg naast 143 Sint Pancras.
2. Bestemmingsplan Benedenweg naast 143, Sint Pancras met toelichting, regels, verbeelding en bijbehorende bijlagen.

Bijlagen ter informatie

Geen

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Benedenweg naast 143 Sint
Pascras
Zaaknummer: 0000315858
Raadsvergadering: *Invullen door de griffie*
Agendapunt: *Invullen door de griffie*

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

1. De ingediende zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Benedenweg naast 143 Sint Pascras, conform het bepaalde in de reactienota, ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Benedenweg naast 143, Sint Pascras gewijzigd vast te stellen, , conform het bepaalde in de reactienota, overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode: NL.IMRO.1980.BPSP2012part008-va01;
3. In te stemmen om op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan op te stellen;
4. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT);
5. In te stemmen met de conclusie in de toelichting bestemmingsplan paragraaf 4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

Vastgesteld in de openbare vergadering van *datum invullen door de griffie*

De griffier,

De voorzitter,