Raadsvergadering:	13 sept 2022
Besluit:	aangenomen *
Voor:	LDW, VVD, D66, CDA, ADW, CU, PvdA, FvD, SDW, DOP
Tegen:	GL

DIJK EN WAARD

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000280041
Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan en Exploitatieplan Westrand te Sint Pancras
Datum raadsvergadering:	13 september 2022
Agendapunt:	7d
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma begroting:	Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de zogeheten "Westrand in Sint Pancras", gelegen aan de Gedempte Veert. In 2011 is de gebiedsvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk. Dit vormt een eerste ruimtelijk kader voor toekomstige woningbouw op de percelen tussen de Benedenweg en de Gedempte Veert. Het bestemmingsplan maakt woningbouw in de diepe achtertuinen van de bestaande woningen aan de Benedenweg mogelijk. Het bestemmingsplan volgt op het stedenbouwkundig plan cq. beeldkwaliteitsplan dat op 29 januari 2019 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Langedijk is vastgesteld.

Eind 2016 heeft de gemeenteraad van Langedijk het besluit genomen een gewijzigd kostenverhaal toe te passen voor de verdere ontwikkeling. Dit houdt in dat op een eerste groep van grondeigenaren 80% van de totale kosten anterieur is verhaald. Deze groep is verenigd in de coöperatie Gedempte Veert en vertegenwoordigt ca de helft van de te ontwikkelen bouwpercelen. Tevens is een exploitatieplan opgesteld om tot een volledig kostenverhaal te komen.

Hierdoor komt de ontwikkeling van het gebied los en kan invulling worden gegeven aan de ruimtelijke ambities uit de gemeentelijke gebiedsvisie voor het gebied.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. de ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras, conform het bepaalde in de reactienota, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.1980.BPSP2012part007-va01;
3. de ingediende zienswijzen op het exploitatieplan Westrand in Sint Pancras, conform het bepaalde in de reactienota, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het exploitatieplan Westrand in Sint Pancras vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende Exploitatieplan Westrand in Sint Pancras met identificatiecode NL.IMRO.1980.BPSP2012part007EP-va01;
5. geen milieueffectrapport op te stellen.

Inleiding

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de zogeheten Westrand in Sint Pancras en is aan de westzijde van het dorp Sint Pancras gesitueerd, in grote lijnen tussen de Benedenweg en de Gedempte Veert. Transformatie van een huidige achterkantsituatie te ontwikkelen naar een voorkantsituatie is daarbij de ruimtelijke ambitie. Het gaat daarbij om woningbouw in diepe achtertuinen van tientallen perceeleigenaren langs de Gedempte Veert. Het wordt, ten opzichte van de bestaande woningen, mogelijk om vrijstaande dan wel twee-onder-één kapwoningen te realiseren. De realisatie is voorzien aan de achterzijde van de bestaande woningen.

In totaal maakt dit bestemmingsplan 86 woningen mogelijk, te weten:

- 11 appartementen in een woongebouw;
- 67 vrijstaande woningen;
- 8 dubbele en/of twee-onder-één-kap woningen.

Stedenbouwkundig plan

Op grond van het raadsbesluit uit 2016 is een stedenbouwkundig plan c.q. beeldkwaliteitsplan uitgewerkt dat op 29 januari 2019 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Langedijk is vastgesteld. In het stedenbouwkundige plan staat de ruimtelijke kwaliteit centraal. Zowel percelen van de leden van de coöperatie Gedempte Veert als van individuele eigenaren, zijn daarin meegenomen. Er is een integrale afweging gemaakt voor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de Welstandsnota, dat als toetsingskader geldt voor een aanvraag omgevingsvergunning. Het stedenbouwkundig plan heeft als onderlegger voor het voorliggende bestemmingsplan gediend. De beantwoording van zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan zijn gebaseerd op de uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan..

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kent een aantal bijzonderheden. Voor de aspecten hydrologie en ecologie is een extra waarborg (zgn. voorwaardelijke verplichting) in de planregels van het bestemmingsplan opgenomen. Gronden waarop de woning wordt gebouwd, moeten worden opgehoogd tot een peil van -0,1 m NAP, zodat er voldoende drooglegging en er klimaatbestendig gebouwd wordt. Daarnaast moet wateroverlast bij naastgelegen en nog niet opgehoogde percelen worden voorkomen. Ook moet bij elke bouwaanvraag sprake zijn van een geldig ecologisch onderzoek. Het parkeren moet op eigen terrein worden gerealiseerd, waarbij de norm uit de Nota Parkeernormen door de voormalige gemeenteraad van Langedijk geldt. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein wordt geborgd door het opnemen van een voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning. Aansluitend op het bestemmingsplan is het inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte maakt parkeren langs de Gedempte Veert mogelijk. Er zijn openbare langsparkeervakken opgenomen in het inrichtingsplan voor de Gedempte Veert. Uitgangspunt voor bezoekers parkeren is 0,1 parkeerplaats per woning gerealiseerd in het openbaar gebied. Bij de Helling zijn 3 extra parkeerplekken gerealiseerd, om mogelijke parkeeroverlast te voorkomen.

Exploitatieplan

Eind 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met een (gewijzigd) kostenverhaal voor de ontwikkeling.
Het gaat om (gemeentelijke) kosten die gemaakt worden ten behoeve van het planologisch mogelijk maken van deze woningbouwontwikkeling. Het gaat o.a. om de herinrichting van het openbaar gebied, de onderzoekskosten voor het bestemmingsplan en de gemeentelijke plankosten. Ingevolge artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht kosten te verhalen, indien

aangewezen bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Er kan worden afgezien van een exploitatieplan in het geval de kosten 'anderszins verzekerd' zijn.

Coöperatie Gedempte Veert
Uitgangspunt is dat het collectief van initiatiefnemers, verenigd in de Coöperatie Gedempte Veert, 80% van de totale kosten op zich neemt. De gemeente staat aan de basis voor 20% van de kosten. In oktober 2017 zijn gemeente Langedijk en de coöperatie Gedempte Veert een intentieovereenkomst aangegaan voor de ontwikkeling van het gebied. Begin 2020 is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen partijen. Hierdoor is 80% van het totale gemeentelijk kostenverhaal verzekerd.

Via de anterieure overeenkomst met de coöperatie zijn niet alle kosten in verband met de ontwikkeling verzekerd. Ook zijn er geen anterieure overeenkomsten afgesloten met de grondeigenaren die geen lid zijn van de coöperatie. De gemeente heeft daarom, zoals hiervoor aangegeven, een exploitatieplan opgesteld. Dit exploitatieplan is opgesteld door het adviesbureau PAS bv.

Reactienota's bestemmingsplan en exploitatieplan
Als reactie op het ontwerp bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras zijn 14 zienswijzen binnengekomen. Samengevat hebben de ingekomen zienswijzen vooral betrekking op de ligging van het bouwvlak en daarmee samenhangend, de locatie van de woning. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Westrand zijn al vastgelegd in het stedenbouwkundig plan dat op 29 januari 2019 door de gemeenteraad van Langedijk is vastgesteld. Het bestemmingsplan vormt een ruimtelijke uitwerking van dit stedenbouwkundig plan. Dit betekent dat de keuze voor de bouwvlakken, de plek waar de woning gebouwd mag worden, al is gemaakt in het vastgestelde stedenbouwkundig plan. De gewenste ruimtelijke kwaliteit van het stedenbouwkundig plan is, onder andere door de ligging van de bouwvlakken en de bestemming Tuin, nu juridisch verankerd in het bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan is leidend.

Als reactie op het ontwerp bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras zijn drie zienswijzen binnengekomen, waarvan één zienswijze zuiver betrekking heeft op het exploitatieplan. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn enkele tekstuele aanpassingen in het exploitatieplan aangebracht. Eénn zienswijze is pro forma ingediend, waarna is afgezien van inhoudelijke gronden. Een laatste zienswijze heeft betrekking op een initiatief dat geen onderdeel van het plangebied van de Westrand uitmaakt en zal zo mogelijk via een eigen procedure worden opgepakt door ons college.

Beoogd effect
De realisatie van 86 woningen op individuele bouwpercelen langs de Gedempte Veert in Sint Pancras, die voldoen aan de planologische- en stedenbouwkundige eisen, waarbij alle plankosten zijn verrekend met de grondeigenaren via anterieure overeenkomst dan wel via verhaal op basis van het exploitatieplan.

Kader
1. Het bestemmingsplan Sint Pancras 2012, door de voormalige gemeenteraad van Langedijk is vastgesteld op 28 mei 2013.
2. Raadsbesluit voormalige gemeente Langedijk 13 december 2016 inzake het kostenverhaal
3. De (ruimtelijke) uitgangspunten waarbinnen de woningbouwontwikkeling gefaciliteerd kan worden, door het Langedijker college vastgesteld op 31 oktober 2017.

4. Het stedenbouwkundig plan cq. Beeldkwaliteitsplan Westrand, door de voormalige gemeenteraad van Langedijk vastgesteld op 29 januari 2019.

Motivering per besluitpunt

1. **De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras, conform het bepaalde in de reactienota, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.**
   De ingediende zienswijzen geven op enkele punten aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn in lijn met dat wat is vastgelegd in het vastgestelde stedenbouwkundig plan.

2. **Het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.1980.BPSP2012part007-va01.**
   a. De gemeenteraad van Dijk en Waard is expliciet bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen voor zijn grondgebied.
   b. Het bestemmingsplan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.

3. **De ingediende zienswijzen op het exploitatieplan Westrand in Sint Pancras, conform het bepaalde in de reactienota, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.**
   De ingediende zienswijzen geven op enkele punten aanleiding tot het aanpassen van het exploitatieplan. Het betreft tekstuele verbeteringen.

4. **Op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het exploitatieplan Westrand in Sint Pancras vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende Exploitatieplan Westrand in Sint Pancras met identificatiecode NL.IMRO.1980.BPSP2012part007EP-va01.**
   Om te komen tot een volledig kostenverhaal voor de ontwikkeling 'Westrand' te komen, is het noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen. Kostenverhaal is een wettelijk vereiste op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wro. De gemeenteraad van Dijk en Waard is expliciet bevoegd om een exploitatieplan vast te stellen voor zijn grondgebied.

5. **Geen milieueffectrapport op te stellen.**
   In hoofdstuk 3 van de toelichting zijn de effecten op het milieu onderzocht. De wettelijke grondslag voor het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is weliswaar niet de Wro, maar de beoordeling bevat een grote overlap met datgene dat al in de toelichting is uitgewerkt. Daarnaast is het procesrisico gering. In de jurisprudentie is geaccepteerd om in een latere fase alsnog een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren, mocht dit noodzakelijk zijn. Daarom wordt voorgesteld wordt om geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Kanttekeningen en risico's

1 t/m 4 Na vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan kan hoger beroep worden ingesteld

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om hoger beroep in te stellen bij de Raad van State voor zowel het bestemmingsplan alsmede voor het Besluit hogere waarden. Dit kan de planvorming vertragen. Vooralsnog wordt dit niet verwacht. Er hebben vier bijeenkomsten plaatsgevonden waarbij de bewoners/belanghebbenden zijn meegenomen in de planontwikkeling van de Westrand. Bovendien wordt met zowel het bestemmingsplan als met het exploitatieplan uitvoering gegeven aan besluiten die eerder door de gemeenteraad zijn genomen en gemotiveerd.

5. Vaststelling exploitatieplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft het exploitatieplan geldig, maar kan het exploitatieplan dat is opgesteld onder de Wro niet meer jaarlijks worden herzien. Echter, een herziening van de inhoud van dit plan verloopt op dat moment via financiële regels in het omgevingsplan. Hierdoor blijft publiekrechtelijk kostenverhaal mogelijk.

6. In te stemmen om geen milieueffectrapport op te stellen

Op basis van jurisprudentie moet, op grond van het Europese recht, een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Dit komt omdat een woningbouwlocatie als ontwikkeling genoemd wordt in het Besluit m.e.r. Aan deze wettelijke plicht is niet voldaan. In de jurisprudentie is echter geaccepteerd om in een latere fase alsnog een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren, mocht dit noodzakelijk zijn. Daarom wordt voorgesteld wordt om geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Samenwerking en participatie

Op 19 januari 2022 heeft een digitale informatieavond plaatsgevonden. Vanuit de gemeente is het bestemmingsplan en exploitatieplan toegelicht. Ook was er ruimte om vragen te stellen, zowel in de bijeenkomst als via de chat. Het verslag van deze informatieavond en de beantwoording van de vragen in de chat is geplaatst op de gemeentelijke website. Zie ook <<https://www.dijkenwaard.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten/projecten-in-sint-pancras/westrand>>

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen, omdat alle kosten van planontwikkeling inclusief mogelijke planschade door de coöperatie Gedempte Veert en de individuele initiatiefnemers via een exploitatiebijdrage worden gedragen.

Communicatie

Communicatie in het voortraject heeft veelal plaatsgevonden tussen de projectleider, initiatiefnemers en collega's van de verschillende vakdisciplines, om hierdoor te komen tot een uitvoerbaar plan.

Uitvoering

Zodra uw raad het bestemmingsplan en exploitatieplan heeft vastgesteld, zal het plan wederom worden gepubliceerd in het Gemeenteblad voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode is het mogelijk hoger beroep in te stellen bij de bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Reactienota Bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras.
2. Bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras met identificatiecode NL.IMRO.1980.BPSP2012part007-va01.
3. Reactienota Exploitatieplan Westrand in Sint Pancras.
4. Exploitatieplan Westrand in Sint Pancras met identificatiecode NL.IMRO.1980.BPSP2012part007EP-va01.

Bijlagen ter informatie

1. Kennisgevingsbrief aan grondeigenaren.

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan en Exploitatieplan Westrand te Sint Pancras
Zaaknummer:	0000280041
Datum raadsvergadering:	13 september 2022
Agendapunt:	7d

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

besluit:

1. de ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras, conform het bepaalde in de reactienota, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.1980.BPSP2012part007-va01;
3. de ingediende zienswijzen op het exploitatieplan Westrand in Sint Pancras, conform het bepaalde in de reactienota, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het exploitatieplan Westrand in Sint Pancras vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende Exploitatieplan Westrand in Sint Pancras met identificatiecode NL.IMRO.1980.BPSP2012part007EP-va01;
5. geen milieueffectrapport op te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 13 september 2022

De griffier,

B.M.M. (Bregje) de Jong

De voorzitter,

drs. M.F. (Maarten) Poorter