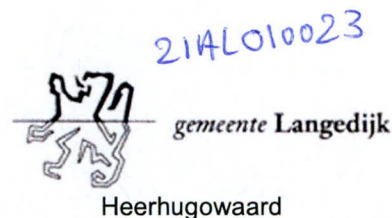


= Collegevoorstel



Reg.nr:

Langedijk

Reg.nr:

Heerhugowaard

Datum : 30 november 2021
Agendanummer : 10
Adviseur : M. (Mariska) de Jager / M.D.M (Margret) Smit / J. (Jasper) de Boer
Afdeling / team : Beleid Ruimte
Vertrouwelijk : Nee
Onderwerp : Bestemmingsplan en exploitatieplan Westrand in Sint Pancras

Is preventief toezicht van de provincie op het voorstel van toepassing?: ☒ Nee

Ligt dit besluit in beide colleges voor?

- ☐ Ja
☒ Nee, besluit is alleen van toepassing op Langedijk
☐ Nee, besluit ligt volgende week/lag vorige week in Heerhugowaard voor
☐ Anders:

Gevraagde beslissing(en)

Het college besluit:

1. Het ontwerp bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras, vast te stellen (Bijlage I).
2. Het ontwerp bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras conform artikel 3.8 Wro ter inzage te leggen.
3. Het ontwerp bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras en het exploitatieplan ter kennisname voor te leggen aan de gemeenteraad.
4. In te stemmen om geen milieueffectrapport op te stellen;
5. Het ontwerp exploitatieplan Westrand in Sint Pancras vast te stellen (Bijlage II).
6. Het ontwerp exploitatieplan ex artikel 6.14 Wro gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.
7. Conform artikel 6.14 lid 1 Wro bijgaande kennisgevingsbrief te versturen aan de kadastrale grondeigenaren in het exploitatieplangebied (Bijlage III).
8. Medio januari 2022 een (digitale) informatiebijeenkomst te organiseren voor grondeigenaren en omwonenden.

Afdoening

Paraaf manager					
Paraaf medeadviseur	BMO	VVH	OW	B&P	PUZA

	Conform voorstel	Conform aantekening Gemeentesecretaris	Bespreken
Burgemeester			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Gemeentesecretaris			
Aantekening secretaris:			

Collegebesluit: 14.12.21 Conform.

Burgemeester en wethouders van Langedijk,


E. (Erik) Annaert
gemeentesecretaris/directeur


L.A.M. (Leontien) Kompier
burgemeester

Inleiding

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de zogeheten "Westrand in Sint Pancras", gelegen aan de Gedempte Veert. Het bestemmingsplan maakt woningbouw in de diepe achtertuinen van de bestaande woningen aan de Benedenweg mogelijk.

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

Ruimtelijk

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 Langedijk is vastgesteld. In het stedenbouwkundige plan staat de ruimtelijke kwaliteit centraal. Zowel percelen van de leden van de coöperatie als 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.

Inrichtingsplan

Voor de inrichting van de openbare ruimte (herinrichting van de Gedempte Veert in verband met de ontsluiting van de bouwpercelen), geldt een door het college vastgesteld inrichtingsplan dat in samenspraak met de coöperatie en de klankbordgroep Westrand is opgesteld. Uitgangspunt hierin is de komst van een fietsstraat.

Inspraakverordening

Voor het bestemmingsplan wordt géén informele inspraakprocedure gevolgd. Voorafgaande aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan hebben de projectleider en de stedenbouwkundige gesprekken gevoerd met grondeigenaren en zijn zij allen hiervoor uitgenodigd. Daarom heeft het college op 13 juli 2020 besloten om de informele inspraakprocedure niet te doorlopen en een vlotte doorlooptijd van de verdere procedure te bewerkstelligen.

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 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 te voorkomen. Ook moet bij elke bouwaanvraag sprake zijn van een geldig ecologisch onderzoek. Daarnaast is een generieke parkeerverplichting opgenomen, zodat de parkeerdruk aan de Benedenweg niet toeneemt door de ontwikkeling Westrand. Voor de eigenaren die niet zijn aangesloten bij de coöperatie, maar wel in de toekomst een woning willen realiseren, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen een vervolgnatuuronderzoek te laten uitvoeren. Dit is noodzakelijk om een omgevingsvergunning te kunnen afgeven. Over het kostenverhaal wordt hieronder ingegaan.

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.

Collegevoorstel

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.

Beoogd resultaat

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.

Argumenten

1.1 Het voorbereidingsbesluit vervalt per 29 december 2021.

De beschermende werking van het voorbereidingsbesluit geldt voor de duur van 1 jaar. Binnen deze periode moet een ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Dan neemt het bestemmingsplan de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Aanvragen die strijdig zijn met het ontwerpbestemmingsplan kunnen worden afgewezen.

1.2 Er is sprake van een ruimtelijk, planologisch uitvoerbaar bestemmingsplan.

Uit de conclusies van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat sprake is van een uitvoerbaar plan. Op basis hiervan kan de formele procedure van het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras worden doorlopen.

1.3 Het bestemmingsplan is een uitwerking op het vastgestelde stedenbouwkundige plan.

Het door de raad vastgestelde stedenbouwkundige plan is de basis voor het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras. Zowel percelen van leden van de coöperatie als van individuele eigenaren maken onderdeel uit van het bestemmingsplan. Hoewel het in eigendom zijnde perceel per individuele eigenaar wordt ontwikkeld, is er ruimtelijk een samenhangend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Het college is bevoegd een ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

De vaststelling van dit bestemmingsplan en het exploitatieplan is een bevoegdheid van de raad. Het vaststellen van een ontwerp bestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan is een bevoegdheid van het college.

2.1 De terinzagelegging van het bestemmingsplan is vereist op grond van de Wro..

In artikel 3.8 Wro zijn de wettelijk procedurele vereisten voor een bestemmingsplan aangegeven. Afdeling 3.4 Awb is van toepassing, wat betekent dat het bestemmingsplan 6 weken ter inzage moet liggen. Zo kan een ieder hun zienswijzen tegen het bestemmingsplan bij de raad kenbaar maken.

3.1 De raad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

De bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan is neergelegd in artikel 3.8 lid 1 Wro. Ter kennisname wordt het ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de raad.

De bevoegdheid tot vaststelling van het exploitatieplan is neergelegd in artikel 6.12 lid 1 Wro. Ter kennisname wordt het ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de raad.

4.1 In de toetsing van het bestemmingsplan is ingegaan op de planologische - en milieukundige (incl. Stikstof) aspecten

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle planologische - en milieukundige (incl. stikstofberekening) aspecten uitgelicht en beschreven. Het initiatief heeft geen onacceptabele planologische gevolgen voor zijn omgeving.

5.1 Voor de te verhalen kosten is een ontwerp exploitatieplan opgesteld.

Op basis van het exploitatieplan kan worden gesteld dat sprake is van een financieel uitvoerbaar plan. Het exploitatieplan is nodig omdat niet alle grondeigenaren aangesloten zijn

bij de coöperatie. Door middel van het exploitatieplan is kostenverhalen op die individuele grondeigenaren mogelijk.

6.1 *De terinzagelegging van het exploitatieplan is vereist op grond van de Wro.*

Op grond van artikel 6.12 lid 4 Wro wordt het exploitatieplan gelijktijdig bekendgemaakt met het bestemmingsplan.

In artikel 6.14 Wro zijn de wettelijk procedurele vereisten voor het exploitatieplan aangegeven. Afdeling 3.4 Awb is van toepassing, wat betekent dat het exploitatieplan 6 weken ter inzage moet liggen. Lid 1 van dit artikel geeft tevens aan dat de kennisgeving moet plaatsvinden aan de kadastrale grondeigenaren in het exploitatieplangebied.

7/8 *Eenduidige informatievoorziening is van groot belang*

Een goede eenduidige communicatie is van groot belang. Grondeigenaren en omwonenden dienen goed geïnformeerd te worden over zowel het ontwerp bestemmingsplan als het ontwerp exploitatieplan. Dit vindt plaats tijdens een informatiebijeenkomst medio januari 2022, waar bezoekers worden geïnformeerd over de inhoud van de plannen en brede projectinformatie. Grondeigenaren die vallen onder het regime van het exploitatieplan worden schriftelijk op de hoogte gesteld middels bijgaande brief.

Kanttekeningen

2.1 *Een ieder kan een zienswijze indienen tegen het bestemmingsplan.*

Een ieder krijgt de gelegenheid om een zienswijze tegen het bestemmingsplan in te dienen. Dit zou het proces kunnen vertragen. Ook kan een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan nodig zijn, voordat kan worden overgegaan tot vaststelling.

4.1 *Wettelijk gezien moet een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling worden opgesteld.*

Op basis van jurisprudentie moet, op grond van het Europese recht, een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Dit komt omdat een woningbouwlocatie als ontwikkeling genoemd wordt in het Besluit m.e.r. In de beoordeling is een grote overlap met datgene dat al in de toelichting is uitgewerkt. De wettelijke grondslag is anders. Daarnaast is het procesrisico gering. In de jurisprudentie is geaccepteerd om in een latere planfase 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. .

6.1 *Belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen tegen het bestemmingsplan en exploitatieplan.*

In artikel 8.2 lid 4 Wro is bepaald wie als belanghebbende bij een exploitatieplan worden aangemerkt. Dit zijn: (i) degene die een grondexploitatie- overeenkomst heeft gesloten met betrekking tot in het exploitatieplan opgenomen gronden en (ii) de eigenaar van gronden in het plangebied. Dit zou het proces kunnen vertragen.

Communicatie

Het besluit tot terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan wordt kenbaar gemaakt via publicatie in het Gemeenteblad. Het plan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Ook wordt een bijeenkomst georganiseerd om de voorgenomen woningbouwontwikkeling en de bijbehorende besluiten toe te lichten. Daarnaast wordt een kennisgevingsbrief verstuurd aan de kadastrale grondeigenaren in het exploitatieplangebied, omdat een exploitatieplan wordt opgesteld.

Participatie (Interactief werken)

De gemeentelijke projectleider en stedenbouwkundige hebben in de periode november 2017- mei 2018 gesproken met de grondeigenaren in het potentiële ontwikkelingsgebied. Een aantal van hen heeft aangegeven niet in gesprek te willen gaan, omdat zij geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden wensen. Deze wens is gefaciliteerd in het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan en daarmee ook doorvertaald in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

De gemeente zal medio januari 2022 een (digitale) inloopbijeenkomst organiseren. Grondeigenaren en omwonenden kunnen kennis nemen van de plannen en de gemeente informeert ze over de inhoud.

Juridisch

Het ontwerp bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Bro naar de overlegpartners toegestuurd.

Het ontwerp exploitatieplan wordt ex artikel 6.14 Wo gezamenlijk met het ontwerp bestemmingsplan ex artikel 3.8 Wro gelijktijdig voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Impact op de capaciteit WLH

Niet van toepassing.

Impact op ICT

Niet van toepassing.

Financiën

De gemeente heeft met de coöperatie Gedempte Veert een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve de ontwikkeling van woningen op de percelen en afspraken over het kostenverhaal, waaronder de plankosten en de kosten voor de herprofilering van de Gedempte Veert.

Aangezien niet iedere grondeigenaar (meteen) wenst te ontwikkelen, heeft de gemeente aangegeven mee te werken aan een wijziging van het publiekrechtelijk kader die de gewenste ontwikkeling mogelijk maakt, indien tenminste 80% van het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd door de anterieure overeenkomst met de coöperatie. Met de andere grondeigenaren in het plangebied, waarvoor het bestemmingsplan een bouwmogelijkheid creëert, zijn geen afspraken gemaakt met betrekking tot het kostenverhaal. Hierdoor is het kostenverhaal niet 'anders is verzekerd'. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Het exploitatieplan gaat uit van de fictie dat de gemeente de gehele exploitatie uitvoert. Dit betekent dat in het exploitatieplan alle bouwpercelen zijn betrokken. Dus ook de bouwpercelen die deel uitmaken van de coöperatie.

Preventief toezicht

Niet van toepassing.

Vervolgstappen

Nadat door uw college het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan is vastgesteld wordt het plan gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het ontwerpbestemmingsplan zal ter kennis name worden voorgelegd aan de raad.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

- I. Ontwerp bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras
- II Ontwerp exploitatieplan

Bijlagen ter informatie

- III Brief aan grondeigenaren