

RAADSVERGADERING d.d. 7 april 2016

Zaaknummer	Z-15-59089:1.65/PM05; Wogum-Grietje Slagterlaan vaststelling bestemmingsplan raad-1.65 Project ontwikkeling voormalig tenniscomplex Grietje Slagterlaan Wognum
Voorstelnummer	IVR-16-03951
Onderwerp	Bestemmingsplan "Wognum-Grietje Slagterlaan"
Agendapunt	
Portefeuillehouder	
Sectormanager/Staf	Naam sectormanager(s)

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 23 februari 2016;

gelet op artikel 3.1. en 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Wognum-Grietje Slagterlaan" van 18 december tot 29 januari 2016 zes weken ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg (NL.IMRO.0420.BPKWOGGRSLAGTERLN-ON01) beschikbaar is gesteld;

dat er gedurende deze periode 8 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ontvangen;

dat de zienswijzen van een reactie zijn voorzien in de 'Reactienota zienswijzen "Wognum-Grietje Slagterlaan" (IO-16-27356);

dat de zienswijzen géén aanleiding geven het bestemmingsplan niet vast te stellen;

dat er ambtshalve twee ondergeschikte wijzigingen worden voorgesteld;

dat de raad zich kan verenigen met het voorstel van het college, de reacties op de ingediende zienswijzen en de wijziging van het bestemmingsplan;

dat de kosten van de grondexploitatie via een samenwerkingsovereenkomst en de verkoop van de gronden worden verhaald, zodat de raad kan afzien van de vaststelling van een exploitatieplan;

dat voor de vaststelling gebruik wordt gemaakt van de ondergrond: GBKN;

besluit

1. vast te stellen de bij dit besluit behorende ‘Reactienota zienswijzen “Wognum-Grietje Slagterlaan” (IO-16-27356);
2. langs elektronische weg gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan “Wognum-Grietje Slagterlaan”, zoals dat wordt aangeboden en langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld (NL.IMRO.0420.BPKWOGGRSLAGTERLN-VA01);
3. geen exploitatieplan vast te stellen (kostenverhaal gaat via samenwerkingsovereenkomst en verkoop van de gronden).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 7 april 2016

De griffier,

De voorzitter,

Voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik

Beoogd resultaat

Een juridisch-planologische regeling voor de bouw van 40 sociale huurwoningen op de locatie Grietje Slagterlaan te Wognum.

Argumenten

1.1 *In de reactienota zienswijzen worden namens de gemeenteraad reacties gegeven op de ontvangen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.*

1.2 *De zienswijzen geven géén aanleiding het bestemmingsplan niet vast te stellen.*

2.1 *Het bestemmingsplan is ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt getoetst aan het geldende beleid van de gemeente, het Rijk en de provincie, de omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid. Deze aspecten in relatie tot de onderhavige ontwikkeling worden in het bestemmingsplan toegelicht.

2.2 *Het bestemmingsplan is het resultaat van een besluitvormingsproces over de herontwikkeling van het voormalige tenniscomplex te Wognum tot een woningbouwplan.* Uw raad heeft daarvoor in zijn vergadering van 10 december 2015 de kaders vastgesteld (IVR-15-03619). Het bestemmingsplan is een uitwerking van deze kaders.

2.3 *Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hebben wij overleg gevoerd met diverse partners zoals het hoogheemraadschap, de RUD en de provincie.* De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

2.4 *Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen en is ook langs elektronische weg beschikbaar gesteld.*

2.5 *De ambtshalve wijzigingen hebben onder andere betrekking op een wijziging van de verbeelding. Een heel klein gedeelte van de bebouwing valt namelijk buiten het bouwvlak. Dit wordt met de wijziging gecorrigeerd. Dat heeft verder geen gevolgen voor omwonenden. Verder wordt de parkeerregeling van artikel 7 aangepast aan de meest recente jurisprudentie.*

2.6 *In verband met de geluidsbelasting van de Nieuweweg en de Rijksweg A7 hebben wij een besluit genomen voor een hogere grenswaarde (IO-15-26235).* Wij hebben onderzoek laten uitvoeren naar de geluidsbelasting van de Nieuweweg en de Rijksweg A7 op de gevels van de nieuwe woningen. De geluidsbelasting blijft niet binnen de zogenaamde voorkeurgrenswaarde (48 dB). De geluidsbelasting blijft echter wel binnen de maximale grenswaarde (53 dB). In dat geval mag het college een besluit nemen voor een hogere waarde. Dit besluit hebben wij in onze vergadering van 23 februari 2016 genomen.

De initiatiefnemer van het bouwplan, De Woonschakel, moet wel isolerende maatregelen treffen om ervoor te zorgen dat de nieuwe bewoners geen geluidsoverlast ervaren. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning toetsen wij of er voldoende maatregelen worden genomen. Zodoende is een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners geborgd.

- 3 *Op grond van artikel 6.12. lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft uw raad geen exploitatieplan vaststellen in de daar omschreven gevallen. Dit is onder andere het geval indien de kosten voor de gemeente via een overeenkomst worden verhaald.*

Gezien het feit dat de kosten van de ontwikkeling via een samenwerkingsovereenkomst en de verkoop van de gronden worden verhaald, kan uw raad afzien van de vaststelling van een exploitatieplan.

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. De volgende stap in de procedure is een besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Communicatie

Voor het project Grietje Slagterlaan is een communicatieplan opgesteld. De communicatie richt zich op de inwoners van Wognum en de direct omwonenden.

Informatiebijeenkomsten

Wij hebben bij de start van het project (oktober 2015) verschillende informatiebijeenkomsten georganiseerd voor de direct omwonenden en voor de overige buurtbewoners. Op deze bijeenkomsten is de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting statushouders toegelicht door de burgemeester en de verantwoordelijke wethouder. Tevens is het bouwplan toegelicht door de woningcorporatie.

Gesprekken bewonerscomité

Daarnaast spraken wij verschillende malen met het bewonerscomité Grietje Slagterlaan. De informatie uit deze bijeenkomsten en gesprekken is verwerkt door de gemeente en de woningcorporatie. Het bouwplan is hierop aangepast van drie blokken naar twee blokken en van 45 appartementen naar 40 appartementen. Dit gewijzigde plan is opgenomen in de kaderstellende notitie die in de raadscommissie van november 2015 is behandeld. Bij de oriënterende commissie hebben bewoners gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in te spreken. Op 10 december 2015 heeft uw raad de kaderstellende notitie met betrekking tot de ruimtelijke, financiële en procedurele aspecten vastgesteld. Het bestemmingsplan is binnen deze kaders uitgewerkt.

Inloopbijeenkomst

In maart 2016 is er een inloopbijeenkomst gepland waar de volgende zaken worden toegelicht:

- a. het concept-plan voor de inrichting van de openbare ruimte;
- b. het bouwplan
- c. de procedure voor woningtoewijzing
- d. het integratie-traject na woningtoewijzing.

Dit laatste is een uitwerking van de motie die uw raad heeft aangenomen op 10 december 2015. Wij werken samen met De Woonschakel, Vluchtelingenwerk Nederland en WerkSaam aan een Plan van Aanpak voor integratie.

Bekendmaking besluitvorming

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Medemblikker Courant, de Staatscourant en op onze website. De indieners van een zienswijze worden persoonlijk op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Participatie

Er is met de Kernraad van Wognum overleg gevoerd over het project. Verder is De Woonschakel gesprekspartner voor de gemeente mede namens de overige woningcorporaties. Zie verder onder kopje 'Communicatie'. Bij het plan van Aanpak voor de integratie zijn ook WerkSaam en Stichting Vluchtingenwerk betrokken.

Kanttekeningen/Risico's

Beroep tegen bestemmingsplan

Indien beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning, kan dit leiden tot uitstel van realisatie door De Woonschakel. Het bouwen van de woningen terwijl het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk bestemmingsplan zijn, levert risico op vanwege de grote investeringen.

Financien

Zie raadsbesluit van 10 december 2015 voor een overzicht van de financiën. Uw raad heeft ingestemd met een exploitatietekort van € 300.000,- ten laste van de Reserve Grondexploitaties.

Met De Woonschakel is een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Daarin zijn afspraken vastgelegd over de kosten van het bestemmingsplan en planschade (voor de gemeente) en voor de omgevingsvergunning (voor De Woonschakel). De benodigde grond wordt aan de Woonschakel verkocht voor de prijs van € 155,- m2 conform de gemaakte prestatieafpraak met de corporaties. In totaal gaat het om een bedrag van € 210.000,-.

Relatie beleid

Woonvisie 2012-2020

Structuurvisie 2012-2020

Welstandsnota

Historie besluitvorming

Raadsbesluit 10 december 2015 (IVR-15-03619)

Bijlagen ter inzage

1. Besluit hogere grenswaarde (IO-15-26235)
2. Ontwerpbestemmingsplan (IO-15-26228)
3. Geluidsonderzoek (IO-15-26231)
4. Raadsbesluit 10 december 2015 (IVR-15-03619)
5. Reactienota (IO-16-27356)

Omgevingsvergunning

Indien uw raad het bestemmingsplan vaststelt, kunnen wij de omgevingsvergunning voor de bouw van de 40 woningen verlenen. Dat zal volgens planning in de week van 11 april gebeuren.

Coördinatiebesluit

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen omwonenden beroep instellen bij de Raad van State.

De omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarde zijn besluiten van het college. Normaliter kunnen omwonenden daartegen een bezwaarschrift indienen bij het college. Vervolgens kunnen ze in beroep bij de rechtbank en in hoger beroep bij de Raad van State.

In uw vergadering van 10 december heeft uw raad echter verklaard dat voor alle drie de besluiten de coördinatieregeling van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Dit betekent dat omwonenden rechtstreeks beroep in kunnen stellen bij de Raad van State tegen alle drie de besluiten. De Raad van State behandelt de drie besluiten ook als één besluit. Dus: geen drie rechtszaken met drie verschillende procesgangen, maar één rechtszaak met één procesgang. Dit levert in het proces een behoorlijke tijdswinst op.

Crisis- en herstelwet

De besluitvorming heeft betrekking op de bouw van 40 woningen. Om die reden is de Crisis- en herstelwet op de besluitvorming van toepassing.

Geen pro-forma beroep

Dit betekent onder andere dat er geen pro-forma beroep mag worden ingediend. Als omwonenden beroep willen instellen tegen de besluitvorming, dan moeten ze in het beroepschrift al aangeven wat hun bezwaren zijn tegen het plan. Ze krijgen geen uitstel voor het indienen hun bezwaren.

Maximale behandeltermijn 6 maanden

Verder bepaalt de wet dat de Raad van State binnen 6 maanden uitspraak doet (in plaats van een jaar). Ook dit levert weer tijdswinst op. Wij merken hierbij op dat de levering van de gronden aan de Grietje Slagterlaan plaatsvindt als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Commissie

Behandeld in commissie Ruimte d.d. 17 maart 2016

Behandeld in de raadsbrede commissie d.d. 24 maart 2016