

Voorstel raad

Nummer

14.1

Portefeuillehouder

T.J.M. Groot

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
16 april 2020	25 februari 2020

Onderwerp
Bestemmingsplan De Dentele 9 Westerland

Voorgesteld besluit
- het bestemmingsplan De Dentele 9 Westerland gewijzigd vast te stellen, in die zin dat: - de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken worden vormgegeven zoals opgenomen in afbeelding 2 in en bijlage 1 bij het raadsvoorstel; - aan artikel 5.2 sub a van de regels wordt toegevoegd dat de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw 100 m² mag zijn; - te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPWesterlhz0001-va01 en dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie; - geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Wettelijke grondslag
In artikel 3.8 lid 1 sub e Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad beslist over de vaststelling van een bestemmingsplan.

Kern van het voorstel
De voormalige basisschool De Dentele in Westerland stond leeg en is inmiddels gesloopt. Omdat de opties beperkt zijn voor het gebruik van het huidige pand is omwonenden gevraagd wat zij graag op de plek van de basisschool willen zien. Op basis van de reacties is een schets van de herontwikkeling gemaakt, is de school gesloopt en worden drie bouwrijpe kavels in de verkoop gezet. Hiervoor moet het bestemmingsplan aangepast worden.

De raad besluit:

Conform.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 april 2020



Griffier



Voorzitter

Aanleiding

De voormalige basisschool De Dentele in Westerland stond leeg en is inmiddels gesloopt. Omdat de opties beperkt zijn voor het gebruik van het huidige pand is er tijdens een bewonersavond de vraag gesteld aan omwonenden wat zij op de plek van de basisschool willen zien. Hieruit kwam naar voren:

- op de plek van de basisschool kavels creëren voor drie vrijstaande woningen;
- het grasveld zoveel mogelijk in de huidige staat behouden;
- aanleggen van meer parkeergelegenheid.

Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan aangepast worden. In verband met onduidelijkheid over de stikstofuitstoot, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, is het voorstel in september 2019 van de raadsagenda gehaald.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- Ons woningaanbod sluit aan bij wensen van inwoners
- Inwoners zijn meer betrokken bij totstandkoming en uitvoering van beleid

Motivering per voorgesteld besluit

1.1 Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie Hollands Kroon

In onze Omgevingsvisie is opgenomen dat we functiewijziging van leegstaande bebouwing naar wonen zoveel mogelijk willen faciliteren. In dit geval gaat het om herinvulling van een voormalige schoollocatie waarvoor drie woningen in de plaats komen.

1.2 Ontwikkeling is in strijd met geldende bestemmingsplan

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het bestemmingsplan Westerland, omdat de bouw van de woningen op deze plek niet is toegestaan. Om de bouw van drie woningen en het aanleggen van extra parkeerplaatsen planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan nodig.

1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

De woningen en de parkeerplaatsen zijn stedenbouwkundig goed inpasbaar. Daarnaast blijkt uit het bestemmingsplan dat er geen ruimtelijke beperkingen bestaan.

Na de ter inzage legging is er een stikstofdepositie berekening voor de bouw- en gebruiksfase uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat er geen rekenresultaten boven 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. De stikstofbeoordeling wordt na vaststelling van het bestemmingsplan in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Dit betreft geen gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, maar een aanscherping van de onderbouwing.

1.4 Het bestemmingsplan moet gewijzigd vastgesteld worden

In het bestemmingsplan dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen zijn drie bouwvlakken ingetekend (zie afbeelding 1). Bij de verdere uitwerking is gebleken dat de bouwvlakken, voor een goede aansluiting op de openbare ruimte, beter iets naar achter verschoven kunnen worden. Daarnaast is geconstateerd dat de kavels voor de toekomstige kopers aantrekkelijker gemaakt worden door de bouwvlakken te verruimen en de bestemmingsgrenzen voor Wonen (geel) en Tuin (groen) iets te verschuiven (conform afbeelding 2). Om te voorkomen dat er zulke grote woningen worden gebouwd dat ze niet in het straatbeeld passen, wordt tegelijkertijd voorgesteld om aan artikel 5.2 onder a van de regels toe te voegen dat de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw 100 m² mag zijn. Hiermee hebben kopers meer vrijheid om de woning op de door hun gewenste plek te plaatsen en is geborgd dat het te bouwen volume past in het straatbeeld.



Afbeelding 1 bouwvlakken zoals deze in ontwerp ter inzage hebben gelegen



Afbeelding 2 voorstel aanpassing bouwvlakken (zwart omkaderde vlakken)

3 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

De grond is in eigendom bij de gemeente. De gemeentelijke kosten worden opgenomen in de grondprijs.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

N.v.t.

Alternatieven (incl. argumenten)

N.v.t.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten	€ P.M. (de totale kosten/opbrengsten zijn nu nog niet bekend. Het opstellen van het bestemmingsplan wordt bekostigd vanuit de grondexploitatie De Dentele Westerland)
Dekking binnen begroting	Programma: Leefbaarheid. Cluster: Omgevingskwaliteit.
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	De levering van een kavel dat valt onder het begrip bouwterrein is BTW plichtig. Eventuele vennootschapsbelasting wordt afgedragen.

Toelichting: door uw raad is op 23 mei 2019 een grondexploitatie voor het gebied geopend. Hieruit worden de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele kosten voor planschade bekostigd.

Communicatie

De plannen voor herontwikkeling zijn afgestemd met omwonenden. Op basis van de feedback van de omwonenden is er een schets van de herontwikkeling gemaakt. Het voorstel van de omgeving is om de

school te slopen (is al gebeurd), drie bouwrijpe kavels in de verkoop zetten en extra parkeerplaatsen te maken.

Het besluit van de raad wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad, de Staatscourant via publicatie op www.ruimtelijkeplannen.nl Voor de verkoop van de kavels wordt een separaat communicatietraject ingang gezet en er wordt nog een bewonersavond georganiseerd wanneer de kavels verkocht zijn.

Bijlagen

Gewijzigde verbeelding

Het ontwerpbestemmingsplan De Dentele 9 Westerland is digitaal te raadplegen via de volgende link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1911.BPWesterlhz0001-on01>