

R a a d s v o o r s t e l

Raadsvergadering van : 29 januari 2019
Agendanummer : 13
Portefeuillehouder : A.G.W. Jongenelen
Opsteller : J. de Boer/ E. Gerritse
B&W-besluit datum : 18 december 2018
Onderwerp : Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan Westrand Sint Pancras
(6)

Gevraagde beslissing(en)

In te stemmen met het Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan Westrand Sint Pancras.

Inleiding

De Westrand van Sint Pancras ontwikkelt zich van een achterkant- naar een voorkantsituatie, waarin woningbouw is voorzien langs de Gedempte Veert. In 2011 heeft de gemeenteraad van Langedijk de gebiedsvisie voor de Westrand van Sint Pancras vastgesteld. Dit ruimtelijk kader legt globaal de toekomstige ontwikkeling van het gebied vast. Eind 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met een (gewijzigd) kostenverhaal voor de ontwikkeling. Het gaat om gemeentelijke kosten die gemaakt worden ten behoeve van deze woningbouwontwikkeling. Het gaat o.a. om de herinrichting van het openbaar gebied, de aanpassing van het bestemmingsplan en plankosten. 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 lat voor 20% van de kosten. Eind 2017 is een intentieovereenkomst tussen de gemeente en de Coöperatie afgesloten.

Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan Westrand Sint Pancras

Tijdens de lopende ontwerpfase is een Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan opgesteld. De basis hiervoor vormt de Gebiedsvisie en de daarin opgenomen ruimtelijke uitgangspunten/ spelregels. Ook de Nota van Uitgangspunten die het college op 31 oktober 2017 heeft vastgesteld geldt als kader. Vanaf eind 2017 is met alle grondeigenaren individueel gesproken over dit plan. Er is tot op zekere hoogte rekening gehouden met de bebouwingswensen van hen. Het betreffen een zevental punten die in afwijking van de Gebiedsvisie, meer flexibiliteit aanbrengen en toch de gewenste ruimtelijke kwaliteit borgen. Het betreffen de volgende punten:

- Bandbreedte hanteren bij perceelsbreedte.
- Rekening houden met plek van bouwvlak binnen het uitgangspunt van een verspringende rooilijn langs de Gedempte Veert.
- Binnen het type "Dubbel" kunnen ook twee afzonderlijke woningen worden gerealiseerd.
- Bij type "Basis" kan bebouwingvrije zone naast de woning flexibel worden ingedeeld.
- Bebouwingvrije zone niet langs gehele erfgrens met burens.
- Bij type "B" en "C" is bij de situering van het bouwvlak rekening gehouden met de wens van de grondeigenaar.
- Grondeigenaren met twee of meer bebouwingsmogelijkheden mogen ook minder maar wel ruimere woning(en) realiseren.

Enkele grondeigenaren hebben aangegeven geen of minder woonbebouwingmogelijkheid te willen op hun gronden. Dit om verscheidene redenen. Met deze wens is rekening gehouden in het plan. Het nu voorliggende plan is een verdere uitdetaillering van de Gebiedsvisie. Het plan vormt het ruimtelijk kader voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied en zal als input dienen voor het nog in procedure te brengen bestemmingsplan. Het plan heeft hier voldoende detailniveau voor op het gebied van maatvoering.

Madderomlocatie

Er vanuit gaande dat u instemt met het separate plan en voorstel voor deze locatie, is de verkaveling voor de Madderomlocatie integraal meegenomen in het Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan Westrand.

Vervolg

Begin 2019 wordt een inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld. Nadat deze is doorgerekend zullen de gemeente en de Coöperatie Gedempte Veert een anterieure overeenkomst dienen af te sluiten. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling gewaarborgd. Hierna kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht om de beoogde woningontwikkeling planologisch te faciliteren.

Beoogd resultaat

Het vastleggen van de ruimtelijke randvoorwaarden om hierdoor de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor de gehele Westrand van Sint Pancras te borgen. Voor de lange termijn wordt hiermee invulling gegeven aan nieuwe woningen in het plangebied.

Argumenten

1.1 Ruimtelijke kaders

Het Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan beschrijft de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van het plangebied. Om een goede gemeentelijke ruimtelijke regie te kunnen voeren is deze opgesteld. Tevens zijn welstandseisen opgenomen voor de toekomstige woningen. De functie van dit plan is het bewaken van de stedenbouwkundige samenhang in het gebied.

1.2 *Het Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan voldoet in hoofdlijnen aan de Gebiedsvisie Westrand Sint Pancras uit 2011 en vormt een prima basis voor het nog in procedure te brengen bestemmingsplan.*

Er is vastgehouden aan de spelregels zoals die in de Gebiedsvisie zijn opgenomen. Zo is er per woning aan de Benedenweg één woning langs de Gedempte Veert opgenomen in het plan en bepaalt de breedte van het bouwperceel de maximale beukmaat van de toekomstige woning. Met het voorliggende plan wordt gestuurd op de toekomstige gewenste ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het plan heeft voldoende detailniveau om planologisch verankerd te kunnen worden in een nog op te stellen bestemmingsplan.

1.3 *In het Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan is tegemoet gekomen aan een aantal wensen van grondeigenaren*

Naar aanleiding van de gesprekken met alle grondeigenaren van potentiële bouw kavels en met de Coöperatie Gedempte Veert, is ten opzichte van de Gebiedsvisie op een zevental punten flexibiliteit aangebracht. Dit is gedaan om tegemoet te komen aan hun wensen.

1.4 *Het plan biedt duidelijkheid aan de grondeigenaren en betrokkenen*

Grondeigenaren krijgen op basis van het Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan inzicht in de toekomstige bebouwingmogelijkheden op hun perceel en dat van de omliggende percelen. Uiteraard dient dit nog een planologische vertaling te krijgen in een bestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1 *Een aantal percelen zijn buiten het Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan gehouden. Daarmee ontstaat het risico dat zij in een later stadium, als freerider, kosteloos kunnen aanhaken indien zij alsnog tot woningbouw willen komen.*

Uitgangspunt in het project dat een eerste groep van initiatiefnemers (leden Coöperatie Gedempte Veert) wordt gefaciliteerd in hun bouw wens en dat andere grondeigenaren hier in ruimtelijk zin op kunnen aanhaken. Grondeigenaren hebben aangegeven gefaciliteerd te willen worden in een woningbouwmogelijkheid voor ca. 75 woningen. Een aantal grondeigenaren heeft op dit moment een bedrijf, al een bestaande woning op de geprojecteerde nieuwbouw of wil het huidige planologische regime voortzetten op hun perceel. In het voorliggende plan krijgen zij geen of in een aantal gevallen minder woningbouwmogelijkheden. Bijvoorbeeld indien grondeigenaren een deel van hun huidige opstallen op hun ruime perceel willen behouden. In het nog in procedure te brengen bestemmingsplan krijgen zij een bestemming die hierbij past en tevens voorkomt dat zij alsnog, zonder bijdrage aan de totale exploitatie, tot woningbouwontwikkeling kunnen komen. Hiermee wordt voorkomen dat zij in de toekomst als 'freerider' kunnen acteren.

1.2 Een aantal grondeigenaren hebben aangegeven ruimere bouwmogelijkheden te willen.

Zij willen met name de mogelijkheid hebben om een bredere beukmaat van de woning te kunnen realiseren. Ook willen een aantal grondeigenaren een voorgevelrooilijn die dicht op de perceelsgrens aan de westzijde komt te liggen. Binnen de uitgangspunten van de Gebiedsvisie is dit echter niet mogelijk en ruimtelijk ook niet wenselijk. Stedenbouwkundig is het wenselijk een groen karakter (en dus ruime voortuinen) te bewerkstelligen, evenals doorzichten tussen de woningen. Aan deze wens is geen gehoor gegeven.

1.3 Een concept Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan zou eerst voor inspraak ter inzage gelegd kunnen worden, alvorens deze vast te stellen.

De inspraakverordening van de gemeente Langedijk biedt belanghebbenden de mogelijkheid om hun mening over het Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan kenbaar te maken. Echter, deze mogelijkheid is vanaf eind 2017 geboden d.m.v. individuele gesprekken met alle grondeigenaren van potentiële bouw kavels. Ook hoeft er geen wettelijke inspraak te worden verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen, zijnde de Gebiedsvisie Westrand uit 2011. Daar is sprake van in dit geval. Destijds heeft een concept hiervan overigens wel formeel ter inzage gelegen.

Communicatie

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 bebouwingmogelijkheden wensen. Deze wens is gefaciliteerd in het voorliggende plan. Alle grondeigenaren hebben een terugkoppeling gekregen over de bebouwingmogelijkheden voor hun perceel en die van de burens conform het voorliggende plan.

Op 1 november 2018 is het concept Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan besproken met de Coöperatie Gedempte Veert. Een deel van hun inhoudelijke reactie is verwerkt in het voorliggende plan. De Coöperatie heeft aangegeven in te stemmen met het voorliggende plan.

De gemeente zal begin januari 2019 tijdens een ledenvergadering van de coöperatie, het stedenbouwkundig plan en de verkavelingsopzet van de locatie Madderom toelichten. Ook zal op een openbare inloopbijeenkomst worden georganiseerd. Alle grondeigenaren en belanghebbenden in het gebied kunnen dan ook kennis nemen van de verkaveling van de Madderomlocatie en het nog op te stellen Inrichtingsplan openbare ruimte.

Participatie (Interactief werken)

Zie onder kopje *communicatie*.

Juridisch

De inspraakverordening van de gemeente Langedijk biedt belanghebbenden de mogelijkheid om hun mening over het Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan kenbaar te maken. Deze mogelijkheid is vanaf eind 2017 geboden d.m.v. individuele gesprekken met alle grondeigenaren van potentiële bouw kavels. Anderzijds is het een hulpmiddel voor het college en de raad in het kader van de voor de beleidsvoorbereiding noodzakelijke belangenafweging. Tevens hoeft er geen wettelijke inspraak te worden verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen, zijnde de Gebiedsvisie Westrand uit 2011. Destijds heeft een concept hiervan wel formeel ter inzage gelegen.

Financiën

Niet van toepassing

Vervolgstappen

1. Toelichting gemeente bij ALV coöperatie Gedempte Veert, medio januari 2019.
2. Besluitvorming gemeenteraad Madderomlocatie + Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan Westrand.
3. Opstellen Inrichtingsplan openbare ruimte, advies klankbordgroep.
4. Besluitvorming college Inrichtingsplan openbare ruimte + doorrekening.
5. Informatiebijeenkomst project Westrand.
6. Afsluiten anterieure overeenkomst gemeente- coöperatie.
7. Bestemmingsplanprocedure gehele Westrand Sint Pancras.
8. Besluitvorming college strategie afzetmogelijkheden kavels.
9. Bouwrijp maken kavels en Gedempte Veert.
10. Afzet gronden Madderomlocatie.
11. Bouw woningen gehele plangebied.
12. Woonrijp maken openbaar gebied Gedempte Veert.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan Westrand Sint Pancras.

Bijlagen ter informatie

1. Gebiedsvisie Westrand Sint Pancras 2011, vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk van 22 november 2011.
2. Nota van Uitgangspunten Westrand Sint Pancras, vastgesteld door college van 31 oktober 2017.

Burgemeester en wethouders van Langedijk,

E. Annaert
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. Kompier
burgemeester

R a a d s b e s l u i t

Agendanummer : 13

Onderwerp : Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan Westrand Sint Pancras

De raad van de gemeente Langedijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 december 2018, nummer 6;

b e s l u i t:

in te stemmen met het Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan Westrand Sint Pancras.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 januari 2019.

de raadsgriffier

de voorzitter

drs. G.J. de Graaf

L.A.M. Kompier