

Opsteller:

Afdeling:

Vertrouwelijkheid:

Adviesnummer: Datum Advies:

Onderwerp:

Aantekeningen

Besluitnummer: Datum vergadering:

Besluit: 2. de bij dit besluit behorende verbeelding van het uitwerkingsplan op papier vast te stellen;
3. vast te stellen dat o_NL.IMRO.0400.513WPSCHOOLW682015-VST1_Ondergrond GBKN de voor dit uitwerkingsplan gebruikte ondergrond is;
4. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal binnen het"/>

Mits:

Besluit: 2. de bij dit besluit behorende verbeelding van het uitwerkingsplan op papier vast te stellen;
3. vast te stellen dat o_NL.IMRO.0400.513WPSCHOOLW682015-VST1_Ondergrond GBKN de voor dit uitwerkingsplan gebruikte ondergrond is;
4. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal binnen het plan niet noodzakelijk is."/>

Aan:	het college van B&W	Van afdeling:	Ruimte en Economie
Portefeuillehouder:	J.E.T.M. van Dongen	Adviseur:	H.J. Winter
Classificatie:	Openbaar	Telefoon:	(0223) 67 8817
Kenmerk:	a15.01178	Datum advies	22 oktober 2015
Onderwerp:	Vaststellen wijzigingsplan Schoolweg 68, te Julianadorp		
		Afstemming in portefeuillehoudersoverleg: ja	

Samenvatting:

Ter plaatse van de Schoolweg 68 was voorheen een tankstation van Avia Marees gevestigd. Een aantal jaar geleden is het tankstation verplaatst en eind 2013 zijn de oude gebouwen gesloopt en is het perceel (bodemkundig)gesaneerd. Op de locatie is het bestemmingsplan 'Julianadorp Oost 2011' van toepassing. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming waarop maximaal 3 woningen gerealiseerd mogen worden.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van 3 vrijstaande woningen ter plaatse van het perceel aan de Schoolweg 68.

Met het wijzigingsplan wordt de thans in de lintbebouwing aanwezige bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming zodat één doorgaande lintbebouwing ontstaat.

Het wijzigingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt het plan ongewijzigd vast te stellen.

Gevraagd besluit:

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het wijzigingsplan "Schoolweg 68, te Julianadorp", als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.513WPSCHOOLW682015-VST1, langs elektronische weg vast te stellen;
2. De bij dit besluit behorende verbeelding van het uitwerkingsplan op papier vast te stellen;
3. Vast te stellen dat o_ NL.IMRO.0400.513WPSCHOOLW682015-VST1_Ondergrond GBKN de voor dit uitwerkingsplan gebruikte ondergrond is;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal binnen het plan niet noodzakelijk is.

	Advies besluitrijp		
Secretaris J.C.M. Cox			

	Akkoord	Agenderen	Opmerkingen
Burgemeester Koen Schuiling			
Wethouder B.O.B. Haitzma			
Wethouder P.J.R. Kos			
Wethouder L. Kuipers			
Wethouder E.M. Krijns			

Wethouder J.E.T.M. van Dongen			
Wethouder F.F. van der Paard			

Inleiding

Ter plaatse van de Schoolweg 68 was voorheen een tankstation van Avia Marees gevestigd. Een aantal jaar geleden is het tankstation verplaatst en eind 2013 zijn de oude gebouwen gesloopt en is het perceel (bodemkundig)gesaneerd. Op de locatie is het bestemmingsplan 'Julianadorp Oost 2011' van toepassing. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Door Monshouwer Bouwservice is hiertoe het 'Principeverzoek 3 woningen Schoolweg 68 Julianadorp' ingediend. Op d.d. 22 januari 2015 is de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Den Helder akkoord gegaan met het ingediende principeverzoek.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van 3 vrijstaande woningen ter plaatse van het perceel aan de Schoolweg 68.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 7 september gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode hebben wij geen zienswijzen ontvangen. De veiligheidsregio en het Hoogheemraadschap hebben gedurende deze periode aangegeven geen aanvullingen te hebben op het plan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de thans in de lintbebouwing liggende bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming de bouw mogelijk wordt gemaakt voor de 3 woningen.

Het wijzigingsplan leidt hierdoor mede tot een toename van het woongenot voor de aan het plan aanpalende bestaande woningen omdat het milieubelastende bedrijf in hun directe omgeving wordt wegbestemd.

Kader

Artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 4.7.2. van het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011, waarin aan het college de mogelijkheid wordt geboden om de bestemming "Bedrijf" binnen de wro-zone-wijzigingsbevoegdheid-2 om te zetten naar de bestemming "Wonen".

In het Besluit ruimtelijke ordening zijn de eisen vastgelegd die gesteld worden aan wijzigingsplannen ten aanzien van de vormgeving, inrichting, beschikbaarstelling, bekendmaking en terinzagelegging van ruimtelijke plannen. Het vast te stellen wijzigingsplan voldoet aan deze eisen

Argumenten

Beëindiging bedrijfsactiviteiten

Nadat het bestemmingsplan Julianadorp oost 2011 werd vastgesteld, heeft de eigenaar de bedrijfsactiviteiten gestaakt, is de milieuvergunning ten behoeve van het benzineverkoop punt beëindigd en heeft sanering van de gronden i.v.m. mogelijke bodemverontreiniging plaatsgevonden.

Wijzigingsbevoegdheid Moederplan

De locatie Schoolweg 68 valt in het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 en heeft de bestemming "Bedrijf" en een gebiedsaanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied-2". Op grond van artikel 4.7.2 kan deze bestemming gewijzigd worden naar "Wonen" waarbij o.a. het aantal wooneenheden na wijziging niet meer dan 3 mag bedragen. Daarnaast bevat de wijzigingsregels beperkingen ten aanzien van bouwhoogte, goothoogten en wordt aangegeven dat de bestemming Wonen uit het moederplan Julianadorp Oost 2011 van toepassing wordt op de gewijzigde bestemming.

Gedurende van sanering heeft initiatiefnemer een principeverzoek bij de gemeente ingediend, welke voorzag in het realiseren van 3 vrijstaande grondgebonden woningen op deze locatie. Op dit verzoek is door de gemeente positief bericht. Het initiatief was in overeenstemming met de wijzigingsregels in het onderliggende bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011, en voldeed aan de eisen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Naar aanleiding hiervan heeft initiatiefnemer het nu voorliggende wijzigingsplan opgesteld en op 6 juni 2015 aan de gemeente aangeboden.

Toetsing Beleid

Het wijzigingsplan voorziet in een toelichting, regels en een verbeelding. In de toelichting is het initiatief getoetst aan het thans geldende ruimtelijk beleid op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hieruit blijkt dat het plan hieraan voldoet.

Daarnaast is het plan getoetst op de beleidsvelden Flora en Fauna, Bodem, Water, Geluid, Cultuurhistorie en Archeologie, Lucht en Externe veiligheid. Al deze velden vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Stedenbouwkundige verbetering

Met de uitvoering van het plan wordt voorzien in de sanering van een bedrijfsbestemming ten faveure van een woonbestemming waarmee de ter plekke aanwezige onderbroken lintbebouwing kan worden doorgezet over de locatie Schoolweg 68. Hiermee ontstaat langs de Schoolweg weer een stedenbouwkundige eenheid in de bebouwingsstructuur.

Maatschappelijk draagvlak

Het plan is al aan alle relevante overheidspartners in het kader van het vooroverleg toegezonden. Van deze partijen hebben de regionale Uitvoeringsdienst, de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord en het Hoogheemraadschap aangegeven dat zij kunnen instemmen met het nu voorliggende plan.

In den Helder op Zondag en in de Staatscourant hebben wij kenbaar gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan vanaf 7 september 2015 gedurende 6 weken ter visie gelegd zou worden. Ook kon men gedurende deze periode het wijzigingsplan inzien op de gemeentelijke website.

Reacties (zienswijzen) op het plan kon men gedurende deze periode kenbaar maken bij uw college. Wij hebben echter geen enkele zienswijze ontvangen waardoor geconcludeerd kan worden dat het plan mede vanuit de omwonende voldoende maatschappelijk draagvlak kent.

Financiële consequenties

Dit initiatief heeft geen directe financiële consequenties. De initiatiefnemer heeft een planschadeovereenkomst getekend.

Communicatie

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt via de Staatscourant, de gemeentelijke voorlichtingspagina in Den Helder op Zondag en de gemeentelijke website aan een ieder bekend gemaakt.

Persbericht:

Nee

Realisatie

Na vaststelling van het wijzigingsplan door uw college wordt het besluit bekend gemaakt via de Staatscourant, de gemeentelijke voorlichtingspagina in Den Helder op Zondag en onze website. Vervolgens worden de stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden in beroep tegen het wijzigingsplan bij de Raad van State. Tevens kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd, ter voorkoming dat het wijzigingsplan in werking treedt na afloop van de beroepstermijn.

