

Exploitatieplan Westrand Sint Pancras

Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp exploitatieplan Westrand Sint Pancras

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d.

Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.

Inleiding

Ingevolge artikel 6.14, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpexploitatieplan Westrand Sint Pancras vanaf 24 december 2021 tot 4 februari 2022 ter inzage gelegen. Gelijktijdig met dit ontwerp exploitatieplan is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. De zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan zullen apart in een reactienota worden afgehandeld.

De volgende personen hebben gereageerd.

1. Eigenaar Benedenweg 294 Sint Pancras;
2. Eigenaar A.V.H. Destreelaan 74 Sint Pancras
3. Eigenaar Benedenweg 94 Sint Pancras;

1. ALGEMEEN

Het plangebied "Westrand in Sint Pancras" ligt aan de Gedempte Veert te Sint Pancras. Het is de bedoeling om de huidige achterkant van de Benedenweg te ontwikkelen naar een voorkantsituatie. Het gaat om de diepe achtertuinen langs de Gedempte Veert. Om te voorzien in het kostenverhaal is voor een deel van de kaveleigenaren reeds een anterieure overeenkomst gesloten. Dit verloopt via de coöperatie Gedempte Veert. Voor het kostenverhaal op de overige kaveleigenaren is een exploitatieplan opgesteld. Voor iedere kaveleigenaar is een berekening uitgevoerd. Bij vergunningverlening voor de bouw van een woning worden de gemeentelijke kosten verhaald.

Reactie naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

Ad 1. Eigenaar Benedenweg 294 Sint Pancras

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Door reclamant is in eerste instantie een pro-forma zienswijze ingediend met de mededeling dat de zienswijze zou worden aangevuld.	De gemeente heeft een termijn gegeven voor het indienen van de aanvulling op de zienswijze. Hierop is bij mail van 25 februari 2022 wel een reactie gekomen, maar geen nadere inhoudelijke zienswijze.	Geen.

Ad 2. Eigenaar A.V.H. Destreelaan 74 Sint Pancras

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Paragraaf 1.4: degene die bij de coöperatie Gedempte Veert U.A. zijn aangesloten hebben totaal 40 kavels in plaats van de	Dit is een correcte constatering. De aangegeven aanpassing wordt verwerkt.	De toelichting van het exploitatieplan wordt hierop aangepast.

31 kavels die in het ontwerp worden genoemd.		
Volgens de Anterieure Overeenkomst, welke de gemeente Langedijk met de Coöperatie Gedempte Veert op 9 december 2020 heeft gesloten, vindt de eindafrekening plaats met de Coöperatie Gedempte Veert U.A. In de tekst van paragraaf 5.2 staat iets heel anders.	Paragraaf 5.2 van het ontwerpexploitatieplan ziet op de afrekening conform artikel 6.20 lid 2 Wro. Het betreft een van de betaalde exploitatiebijdrage op basis van het exploitatieplan. Deze afrekening ziet niet op de afspraken die de Coöperatie Gedempte Veert U.A heeft gemaakt met de gemeente. Zoals ook aangegeven in paragraaf 1.4 van het ontwerpexploitatieplan is de te betalen exploitatiebijdrage op basis van het exploitatieplan alleen van toepassing op aanvragen omgevingsvergunning van grondeigenaren die geen lid van de Coöperatie Gedempte Veert U.A.	Geen.

Ad 3. Eigenaar Benedenweg 94 Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Zienswijze tegen ontwerp-exploitatieplan, artikel 3 van de regels welke gaat over begrenzing exploitatiegebied. Verzoek tot het toevoegen van perceel A4039 aan exploitatiegebied. Constatering dat perceel niet is opgenomen in stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan Westrand. Begin 2021 is er contact gezocht met de heer de Boer. Volgens belanghebbende is er geen zorgvuldige procedure doorlopen evenals de wijze hoe met belanghebbende is omgegaan. Dit heeft volgens belanghebbende geleid tot nadelige gevolgen en ernstig schade van belangen omdat het betreffende perceel niet is opgenomen in het ontwerp-exploitatieplan en ontwerp bestemmingsplan. Het perceel was echter wel opgenomen in het voorbereidingsbesluit voor de Westrand Sint	De eigenaar is per brief d.d. 23 januari 2018 uitgenodigd voor gesprek in de Geist Sint Pancras op 29 januari 11.00 uur. Eigenaar heeft vervolgens de gemeente telefonisch laten weten geen behoefte aan een gesprek te hebben. Vervolgens is er een brede publiciteit geweest over Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan Westrand en de raadsbehandeling ervan begin 2019, evenals de voorbereidingsbesluiten die meerdere malen zijn genomen. In de zienswijze refereert de eigenaar hier ook naar. In het afgelopen najaar is er tweemaal telefonisch contact geweest tussen de projectleider Westrand en de zoon van de eigenaar. Het lopende proces is geduid door de projectleider, evenals de aanstaande procedure rondom bestemmingsplan en exploitatieplan. Het ontwerp-bestemmingsplan Westrand en ontwerp-Exploitatieplan vormen een vertaling van het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan en een separaat raadsbesluit uit 2019 en 2016. In het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan is het betreffende perceel A4039 niet opgenomen als toekomstige te bebouwen kavel. Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan vormt daar de planologische vertaling van. Feitelijk ligt er dus geen ruimtelijk kader om	Geen.

Pancras, aldus belanghebbende. Verzoek is om perceel A4039 in beide plannen op te nemen met bouwmogelijkheid.	het nu planologisch te vertalen. Gelet op de ruimtelijke situatie is het echter opportuun om planologische medewerking te verlenen zonder van invloed te zijn op de voortgang van bestemmingsplan Westrand. Het college is bereid in gesprek te gaan met de belanghebbende om een separaat planologisch traject voor perceel A4039 te doorlopen met een daarbij horende anterieure overeenkomst. Er zijn voldoende mogelijkheden om bij het tijdspad aan te kunnen sluiten op de uiteindelijke bouwmogelijkheden van de andere initiatiefnemers in het gebied. Hiermee wordt recht gedaan aan de bouwplans van eigenaar zonder van invloed te zijn op de voortgang richting een bouwplan voor de andere initiatiefnemers.	
--	---	--

3. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN	
<i>Wijziging</i>	<i>Reden</i>