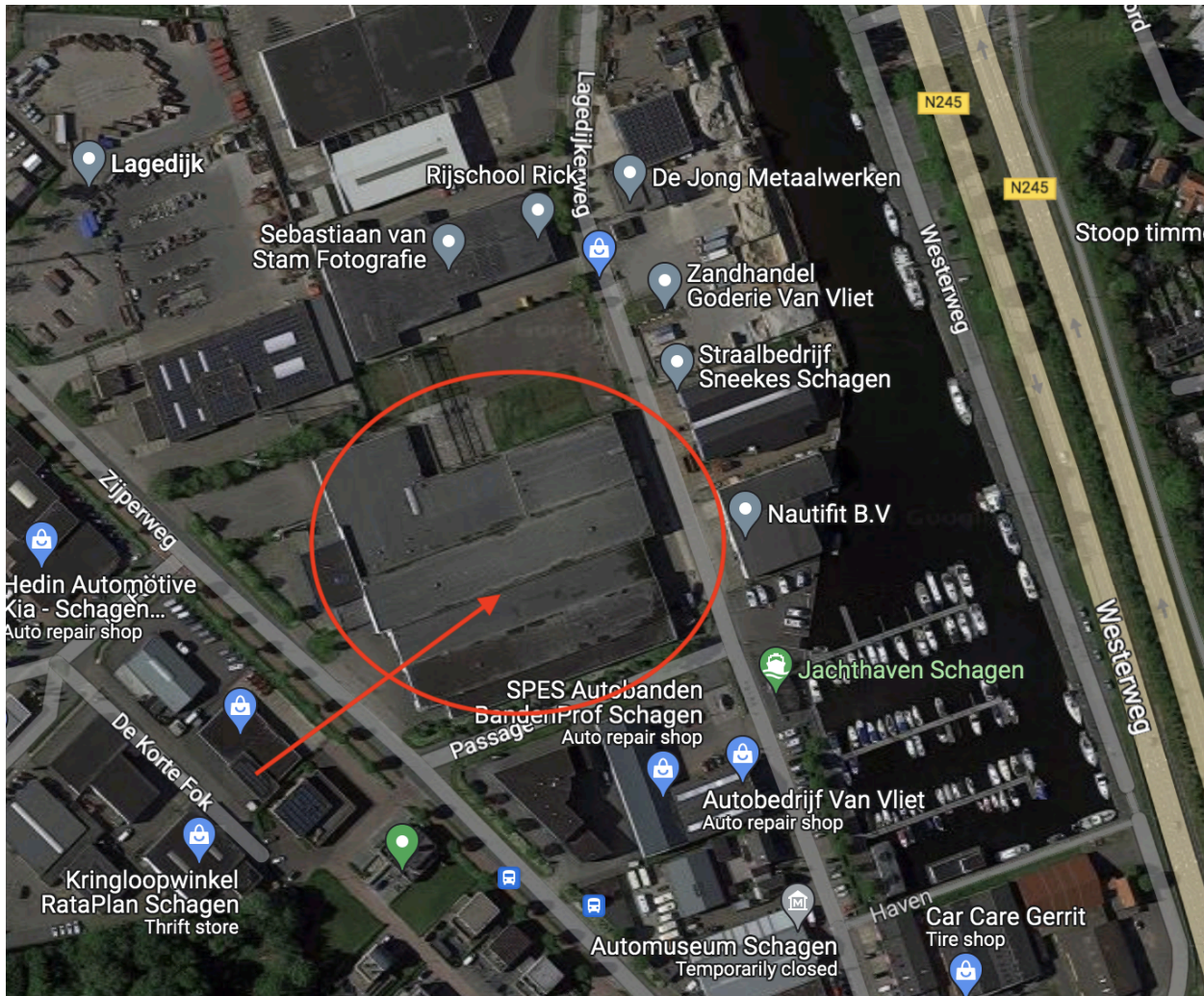


Consult ruimtelijke plannen

Padel Schagen - bedrijfspand Lagedijkerweg/Zijperweg

Vraag: Verzoek om Padelbanen te plaatsen in het voormalige bedrijfspand van Staalbouw Schagen (eerder bekend als "Wijnker Van Lint") **(Onderzoeken of het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan als dat nodig is)**



Zoals bij de gemeente inmiddels bekend zijn wij, Maikel van Tilburg en Jan Bakker, al ruim twee jaar in overleg met de gemeente over de realisatie van padelbanen in Muggenburg. Volgens de laatste statusupdate zal er in april door een gemeentelijk ambtenaar worden onderzocht of er op het gebied van Tas'82 kan worden voldaan aan de geluidsrichtlijnen. Hier hebben we in 2021 al enkele scenario's voor gemaakt.

In afwachting van dit onderzoek hebben we ook gekeken naar alternatieve locaties; zo ook of het mogelijk is om op de Lus een stuk te kopen. Over dit stuk land werd destijds aangegeven dat de gemeente geen ruimte ziet voor publiekstreckende activiteiten.

Vervolgens zijn we door deze zoektocht in contact gekomen met Intal BV, de huidige eigenaren van het voormalig “Wijnker Van Lint pand”. Dit pand staat inmiddels al een tijd grotendeels leeg en wordt nu als tussenoplossing voornamelijk als opslagloods gebruikt. Net als wij zien ook de eigenaren in de komst van padelbanen een goede mogelijkheid om hun bedrijfspand verder te ontwikkelen. Omdat hier sprake zal zijn van binnenbanen zullen strikte geluidsnormen daarnaast geen belemmering vormen voor de directe omgeving. Verder biedt het terrein zowel aan de oost- als aan de westkant ruim voldoende parkeermogelijkheden, zodat hiervan geen belemmering zal worden ondervonden in de directe omgeving.

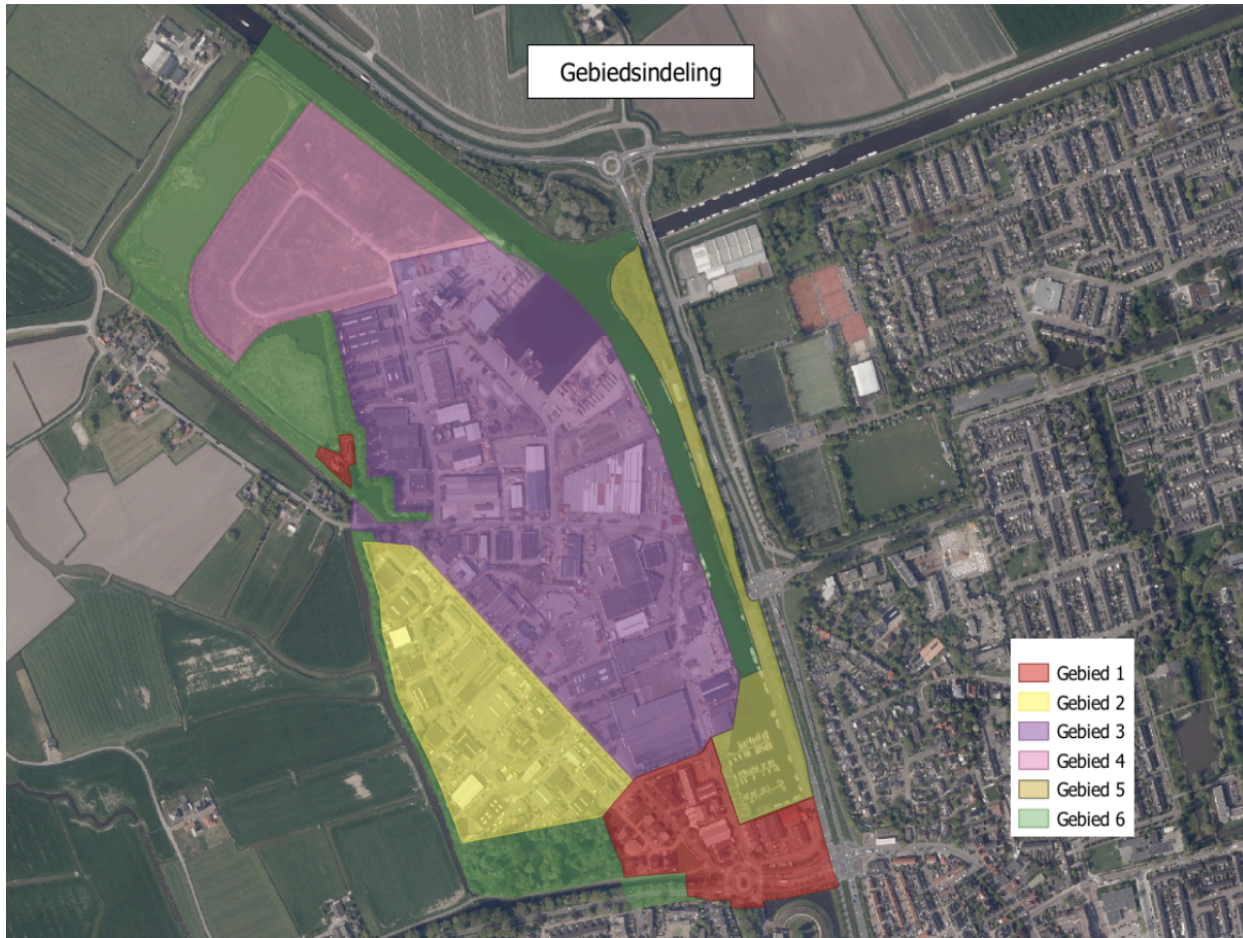
Daarom willen we middels dit consult een onderzoeken of het mogelijk is om een (gedeeltelijke) bestemmingswijziging te realiseren, waarmee het betreffende terrein geschikt zal worden voor sport en recreatie.

In week 14 heeft wethouder Simco Kruijer een afspraak met de eigenaren van het pand om te bespreken hoe de toekomst er van deze locatie uitziet. Het zou goed uitkomen als zij dan al de uitkomsten van het consult, met de vraag of Padel hier mogelijk is, kunnen bespreken.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Lagedijk Chw (03-11-2022)

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0441.BPBdtrLagedON01-0001/t_NL.IMRO.0441.BPBdtrLagedON01-0001.html

Brugfunctie



Afbeelding 4.1 Gebiedsindeling

Gebied 1:

Dit gebied vormt een overgangsgedied tussen het wonen in de wijk Waldervaart en de (maak)industrie op het bedrijventerrein. Het betreft hier een stedelijke zone waarin activiteiten zijn toegestaan die aanvullend zijn op de functies in het centrum en/of bijdragen aan het versterken van de recreatieve functie van de haven.

Gebied 2:

Op dit gedeelte van het bedrijventerrein ligt van oudsher de nadruk op detailhandel in volumineuze goederen. Verbreding van het aanbod en uitbreiding met binnen sportvoorzieningen zijn gewenste ontwikkelingen.

Gebied 3:

Dit is het grootste gebied. De nadruk ligt hier op de maakindustrie. Volumineuze detailhandel is hier niet toegestaan. Voor De Langeloo wordt ingezet op terugdringen van volumineuze detailhandel door dit hier niet langer toe te staan, zodat ondernemers gestimuleerd worden om hun bedrijvigheid te verplaatsen naar Gebied 2.

Gebied 4:

Het in ontwikkeling zijnde gebied "De Lus" is bij uitstek geschikt om plaats te bieden aan de maakindustrie. Volumineuze detailhandel is hier niet toegestaan.

Gebied 5:

Het versterken van de (watergebonden) voorzieningen in dit gebied draagt ertoe bij, dat de recreatiefunctie van de haven meer betekenis krijgt. Ook zal hiervan een positieve betekenis uitgaan als het gaat om de beleving van het bedrijventerrein vanaf de Schagerweg.

Op de onderstaande afbeelding is te zien dat de planlocatie in gebied 3 ligt, op de grens met gebied 2 en gebied 1. In de gebiedsvisie spreekt de gemeente de wens uit om in gebied 2 het aanbod te verbreden, bij voorkeur met sport- en recreatiemogelijkheden. Ondanks dat het gebouw administratief gezien in gebied 3 staat, zou het initiatief verder perfect passen in de omgevingsvisie die de gemeente voor ogen heeft. Daarnaast is er in gebied 2 op dit moment geen enkele locatie die geschikt genoeg is om voldoende Padelbanen te plaatsen. De juiste oppervlakte en ruimtelijke indeling (hierbij moet al snel gedacht worden aan 1000 -1500 m²) zijn zo goed als niet aanwezig. Daarnaast speelt bij indoor padelbanen ook de hoogte een belangrijke rol. Hiervoor is minimaal zes meter nodig.

De gemeente geeft ook aan dat men in gebied 5 wil de recreatiefunctie van de haven meer betekenis wil geven. Door de onderkant van gebied 3 als een brugfunctie te beschouwen, zoals aangegeven op onderstaande afbeelding, zou men dit idee op perfecte wijze kunnen versterken. Verder willen wij ook kano's en SUPs verhuren , zoals wij in eerdere plannen ook hebben aangegeven.



Brugfunctie onderkant gebied 3.

Onlosmakelijk verbonden met sport is de mogelijkheid om te socializen; sport brengt samen. Padel zal veel verschillende mensen trekken die met elkaar zullen gaan sporten. Achteraf, en wellicht vooraf, willen zij de mogelijkheid hebben om met elkaar gezellig te kunnen zitten.

Rond de fok

De insteek is om gebied 2 ook ruimte te maken voor binnensporten. Zoals boven beschreven zijn de ruimten op de fok niet geschikt, maar ook niet beschikbaar, voor Padel.

Als we de toelichting op het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Bedrijventerrein Lagedijk Chw” lezen, dan zien we dat er ook gesproken wordt over “rond” De Fok. Het betreffende pand bevindt zich direct aan de panden op De Fok.

4.2 Keuze scenario 5 (kaderbesluit 2017)

Uit de verschillende discussies over de scenario's is nader ingezoomd op het terrein. De zorg van de ondernemers/eigenaren over leegstand en verloedering wordt gedeeld. De oplossingsrichtingen zijn divers. In dit scenario wordt voorgesteld per deelgebied te kijken wat de beste ontwikkelingsrichting is:

- gebied rondom De Fok: meer ruimtevrage PDV en verbreding bestemming met sport;
- aan de zuidzijde meer centrumstedelijke voorzieningen, horeca en hotel (hotelfunctie over de hele breedte langs de Westerweg);
- overig terrein: terugdringen PDV waar mogelijk (in ieder geval op alle percelen in eigendom van gemeente en op de plekken waar zwaardere industrie mogelijk is);
- op de Lus: geen PDV en categorie 4 onder voorwaarden alleen aan de kade en categorie 5 wegbestemmen;
- verruimen woon-werkmogelijkheden langs Zijperweg en het westelijke gedeelte van De Langelooop;
- uitbreiden recreatieve functie langs het water ter hoogte van Lagedijkerweg.

Inhoudelijk aspect	Effect
Tegengaan verloedering	Op sommige plekken ruimere invullingsmogelijkheden op andere plekken juist minder
Financiële consequenties (excl. planschade)	Categorie 4 onder voorwaarden alleen aan de kade en wegbestemmen cat. 5 beperkt uitgiftmogelijkheden
Planschade	Geen risico
Effecten uitgifte De Lus	Categorie 4 onder voorwaarden alleen aan de kade en wegbestemmen cat. 5 beperkt uitgiftmogelijkheden
Consequenties centrum	Geen tot weinig consequenties voor centrum Schagen mits grootschalig op Lagedijk
Consequenties Witte Paal	De twee bedrijventerreinen worden gelijkwaardiger
Termijn scenario	Maximaal tien jaar, dan opnieuw richting onderzoeken

In 2017 is een collegebesluit genomen dat vervolgens is gecommuniceerd met de gemeenteraad (hierna, het kaderbesluit 2017). Er is gekozen voor scenario 5 met uitzondering van het verruimen van de woon-werkmogelijkheden langs de Zijperweg en het westelijke gedeelte van De Langelooop, omdat dit een goede bedrijfsvoering in de weg kan staan. In dit scenario wordt enerzijds in bepaalde delen van het gebied ruimte gegeven aan de ideeën uit de participatie en in andere delen van het gebied worden functies beperkt met het oog op de langere termijn.

5.17 Economie

Dienstenrichtlijn

Onderdeel van het bestemmingsplan is het enerzijds terugdringen van de gebruiksmogelijkheden voor volumineuze detailhandel. Anderzijds is het gewenst om in het gebied rond De Fok volumineuze detailhandel te concentreren en de bestemming te verbreden met (binnen) **sport** (niet zijnde detailhandel). Verder wordt de bedrijfsfunctie voor een aantal deelgebieden beperkt (in categorieën) en is ten zuiden van het bedrijventerrein een versterking van de recreatiefunctie voorzien.

Door het Arrest inzake het bestemmingsplan Appingedam-Stad is duidelijk dat detailhandel valt onder de Dienstenrichtlijn van de Europese Unie. Dit houdt in dat een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de bestemming detailhandel, zoals branchering en het vastleggen van een maximale of minimale maat van winkels, binnen de bestemming detailhandel wordt gezien als een beperking aan de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit.

Rho adviseurs is gevraagd om voor de gewenste situatie op bedrijventerrein Lagedijk een brancheringsregeling te formuleren en te onderbouwen die voldoet aan de uitgangspunten van de Dienstenrichtlijn (art. 15 lid 3) en de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening), zie **bijlage 5 Onderbouwing brancheringsregeling**.

De planregels met betrekking tot de vestiging van de verschillende bedrijven zijn daarop aangepast.

6.3.2 Functies toegestaan in een bepaald gebied

In artikel 6.3.2 zijn in aanvulling op de functies die onder 'Bedrijventerrein' vallen een aantal specifieke functies aangewezen die vanuit planologisch en milieuoogpunt in bepaalde gebieden ook zijn toegestaan. Het gebied is daarbij onderverdeeld in 4 gebieden.

Het gaat dan om de functies:

- Dienstverlening in gebieden 1 en 2;
- Maatschappelijke functies in gebieden 1 en 2 en in de gebieden 3 en 5 ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'; In de gebieden 3 en 5 zijn dat de legaal gevestigde functies op Langeloo 1 (sportschool) en de langs de oostkant van het gebied gevestigde instellingen en sportverenigingen aan het water;
- Volumineuze detailhandel in gebieden 1 en 2;
- Volumineuze detailhandel grove bouwmaterialen in gebieden 1 tot en met 4;
- Detailhandel brand- en explosiegevaarlijke stoffen in gebieden 3 en 4;
- Risicovolle activiteiten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Recreatiebedrijven.

Deze invulling is gebaseerd op het kaderbesluit 2017. Gebied 1 en 2 samen vormen een stedelijke zone waarin ook nu al een mix van verschillende functies is toegestaan. Ter voorkoming van vermenging van industrie- en publieksverkeer (verkeersveiligheid) is dit een heldere afbakening. Ook voor het publiek is het daarmee duidelijk dat deze functies in deze gebieden zitten en niet verspreid over het plangebied. Hiermee wordt ook zoekverkeer vermeden.

De 8 speerpunten:

In 2040 is de gemeente Schagen:

1. een gezinsvriendelijke gemeente met een stad die belangrijk is voor de regio. Met sterke dorpen en een gemeente die aantrekkelijk is voor ondernemers;
2. een gemeente die nationaal en internationaal meedoet op het gebied van toerisme en recreatie, wetenschap en (nieuwe vormen van) landbouw;
3. een gemeente die steeds aansluit bij de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen;
4. een gemeente waar iedereen mee kan doen;
5. een gemeente waar kernen, voorzieningen, onderwijs en werk goed bereikbaar zijn;
6. een veilige, gezonde en sportieve gemeente;
7. een duurzame gemeente;
8. een gemeente waarin bewoners en bezoekers de omgeving waardevol vinden.

In de speerpunten staan veel belangrijke doelen. Als we een plan maken houden we zoveel mogelijk rekening met deze doelen. Of we nu een woonbuurt of straat inrichten. Het is het mooist als we aan zoveel mogelijk doelen kunnen voldoen.