Registratienr. 16.041517

Relatie met:

GEMEENTE Schagen

# Raadsvoorstel

**Raadsvergadering van 28 juni 2016** **Agendapunt**

| | |
|---|---|
| **Relatie met** | 16.041463 |
| **Datum besluit** | 10 mei 2016 |
| **Behandelaar** | B.J. Odie |
| **Telefoonnr.** | 0224 – 210 215 |
| **Onderwerp** | vaststellen bestemmingsplan Supermarkt e.o. Waarland |
| **Domein** | Economisch Domein |
| **Registratienr.** | 16.041517 |

## Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan "Supermarkt e.o. Waarland" heeft ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen, een supermarkt en winkels ter plaatse van de voormalige voetbalvelden en een uitbreiding van de sportzaal bij het dorpshuis in Waarland mogelijk. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Het college stelt uw raad voor om het bestemmingsplan, met inachtneming van de zienswijzen, vast te stellen. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn dat de 10%-afwijkingsmogelijkheid niet van toepassing wordt gemaakt voor de maximale oppervlakte aan winkels (maximum is echt 1.400 m$^2$), het geluidsrapport wordt vervangen door de nieuwste versie en de tekst over het welstandsbeleid wordt geactualiseerd. Het college stelt de raad tevens voor om het bij de ontwikkeling horende beeldkwaliteitsplan vast te stellen. De criteria in het beeldkwaliteitsplan zijn, als aanvulling op de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit, het toetsingskader voor de realisatie van deze planlocatie. Als laatste wordt voorgesteld om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

## Waarom dit voorstel

De ontwikkelaar Vrijhof B.V. heeft een plan in ontwikkeling ter plaatse van de voormalige voetbalvelden bij de Hoebelaan-Jonkerstraat in Waarland. Dit project omvat de bouw van een supermarkt van 1.100 m$^2$ en 300 m$^2$ overige winkelvoorzieningen, 22 woningen en bijbehorende infrastructuur/openbaar gebied. Daarnaast wordt rekening gehouden met een uitbreiding van de sportzaal bij het dorpshuis.

Voor het project is een bestemmingsplan in procedure gebracht. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Het is nu aan uw raad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan vast te stellen.

## Kaders

Volgens de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad bestemmingsplannen vast. Ook beeldkwaliteitsplannen, als aanvulling op het welstandsbeleid, worden door de raad vastgesteld.

In het Coalitieakkoord 2013-2018 en de Meerjarenvisie 2014-2018 staat dat de gemeente zich in zal spannen om een supermarkt in Waarland snel gerealiseerd te krijgen en hiervoor ondersteuning biedt.

In het convenant Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (kortweg KWK) is de regionale ruimte voor woningbouw tot 2020 afgesproken. Het woningbouwplan

van dit project is opgenomen in het KWK en is daarmee passend binnen het woningbouwprogramma.

## Onderbouwing

*Planvorming*
Sinds de sluiting van de buurtsuper in Waarland jaren geleden is de wens van een (grotere) supermarkt in het dorp bij de inwoners altijd aanwezig gebleven. De afgelopen jaren zijn er dan ook verschillende initiatieven ontplooid om weer een supermarkt in Waarland te starten. Deze initiatieven hebben om verschillende redenen uiteindelijk niet tot de realisatie van een supermarkt geleid.

De gemeente heeft vervolgens in de markt gesondeerd welke supermarktorganisaties een winkel zouden willen exploiteren in Waarland. Daarna heeft een lokale partij zich gemeld die zou willen optreden als ontwikkelaar en belegger voor de supermarkt op de locatie van de voormalige voetbalvelden in combinatie met de ontwikkeling van woningbouw en andere commercieel vastgoed zoals enkele dagwinkels. Met deze partij, Vrijhof B.V. zijn vervolgens verschillende gesprekken gevoerd en partijen hebben uiteindelijk een realisatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) getekend.

Naast deze ontwikkeling heeft het bestuur van het dorpshuis Waarland aangegeven te willen investeren in een nieuwe sportzaal achter het bestaande dorpshuis. Deze uitbreidingsmogelijkheid is in het plan meegenomen.

*Communicatie met het dorp*
Op dinsdag 17 november 2015 is in het dorpshuis van Waarland een informatiebijeenkomst gehouden over het planinitiatief. Er waren ruim 150 geïnteresseerden aanwezig. De reacties waren positief. Een kort verslag van de avond is te lezen in paragraaf 6.2 van de plantoelichting.

*Vooroverleg*
Over het voorontwerpbestemmingsplan is vooroverleg gevoerd met de provincie en met het hoogheemraadschap. De provincie gaf aan de woningen wel als binnen “BBG” te zien, maar de winkelvoorzieningen niet. Dit heeft er toe geleid dat de plantoelichting op dit punt nader is onderbouwd. Insteek van de motivering is dat bebouwing binnen het hele plangebied al was voorzien en dus als geheel binnen BBG valt. Dat een gedeelte een andere stedelijke functie krijgt is daarbij niet van belang.
Het Hoogheemraadschap gaf met name een reactie ten aanzien van een aantal technische aspecten. Dit is van belang voor de technische uitwerking. Verder wordt een watercompensatiepercentage van 7% opgelegd. De compenserende maatregelen zijn niet binnen het plangebied mogelijk. Daarom wordt buiten het plangebied maar in het zelfde peilgebied compensatie geregeld. Dit gebeurt door verbreding van een sloot ten zuiden van het zwembad.
De vooroverlegreacties en beantwoording hiervan staan nader omschreven in paragraaf 6.2 van de plantoelichting.

*Terinzagelegging*
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 maart gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Een samenvatting van de zienswijzen en een door het college gegeven beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijzen zijn te vinden in de “Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Supermarkt e.o. Waarland”. Samenvattend komen hier drie wijzigingen ten opzichte van het ontwerp uit naar voren: de 10%-afwijkingsmogelijkheid wordt niet van toepassing gemaakt voor de maximale oppervlakte aan winkels (maximum is echt 1.400 $m^2$), het geluidsrapport wordt vervangen door de nieuwste versie en de tekst over het welstandsbeleid wordt geactualiseerd.

*Beeldkwaliteitsplan*
De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het voorliggend plan richt zich op een nieuwe invulling, het is een functioneel-ruimtelijke verandering waarmee wooneenheden worden toegevoegd. Volgens de reisgids valt het plan daardoor onder de noemer 'ontwikkelingen'.

Om de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Omdat het de bedoeling is dat het nieuwe plan goed aansluit op de omliggende omgeving zijn de welstandcriteria voor het omliggende gebied ook voor de planlocatie passend. Het beeldkwaliteitsplan is dan ook gebaseerd op het welstandsregime voor het omliggende gebied.
De criteria in het beeldkwaliteitsplan zijn, als aanvulling op de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit, het toetsingskader voor de realisatie van deze planlocatie. De raad dient het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

**Financiën**
Uit de Wet ruimtelijke ordening volgt dat de gemeenteraad voor een aantal categorieën bouwplannen een exploitatieplan moet vaststellen. De achtergrond van de wet is echter dat bij voorkeur op vrijwillige basis privaatrechtelijk overeenkomsten (anterieure overeenkomsten) worden gesloten tussen gemeenten en initiatiefnemers. Als het niet lukt om overeenstemming te bereiken over de grondexploitatie en de gemeente toch door wil met het plan dan moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen. Het exploitatieplan geldt dus min of meer als "achtervang".
In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer waarin kostenverhaal en risico's op kosten zijn verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dus niet meer nodig.

**Vervolgtraject**
Nadat uw raad heeft besloten tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het openbaar bekend gemaakt en zes weken ter inzage gelegd. Binnen die periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Daarnaast worden degenen die een zienswijze hebben ingediend schriftelijk in kennis gesteld van het raadsbesluit.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen.

**Risico's**
Het is mogelijk dat tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep wordt ingediend dan wel een voorlopige voorziening wordt gevraagd. Beroep schorst de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet. Een verzoek om voorlopige voorziening schorst de inwerkingtreding wel totdat op het verzoek is beslist.

Gelet op het vorenstaande, stellen wij u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

| | |
|---|---|
| gemeentesecretaris | burgemeester |
| De heer N.H. Swellengrebel | Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen |

Gepubliceerde bijlagen:
1. Bestemmingsplan "Supermarkt e.o. Waarland"
2. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Supermarkt e.o. Waarland geanonimiseerd;
3. Brieven ingediende zienswijzen (vertrouwelijk).

# Raadsbesluit

**De raad van de gemeente Schagen,**

Overwegende dat:
- overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan "Supermarkt e.o. Waarland" met ingang van 4 maart 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- van terinzagelegging en de mogelijkheid om met betrekking tot het ontwerp zienswijzen naar voren te brengen op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan door middel van een publicatie in de Staatscourant en het Gemeenteblad en dat het ontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar is;
- er binnen de termijn van terinzagelegging twee schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen;
- kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd en er geen aanleiding is om voor het plangebied een exploitatieplan vast te stellen;

kennis genomen hebbende van de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Supermarkt e.o. Waarland" met de daarin door burgemeester en wethouders vermelde reacties op de zienswijzen en de gewenste ambtshalve wijzigingen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.10 mei 2016, nr. 16.041463 ;
gezien het advies van de commissie Ruimte d.d. 6 juni 2016;

**besluit:**

I. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Supermarkt e.o. Waarland" ontvankelijk te verklaren;
II. In te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 mei 2016 gegeven beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan "Supermarkt e.o. Waarland", zoals uiteengezet in de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Supermarkt e.o. Waarland", welke deel uitmaakt van dit besluit;
III. Het bestemmingsplan "Supermarkt e.o. Waarland", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPWLD2009Osupereo-VA01, met de bijbehorende bestanden, en met inachtneming van het gestelde in de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Supermarkt e.o. Waarland" vast te stellen;
IV. Conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor de in het bestemmingsplan "Supermarkt e.o. Waarland" begrepen gronden vast te stellen;
V. Het beeldkwaliteitsplan "Beeldkwaliteitskader voor herontwikkeling oude voetbalvelden te Waarland", zoals opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan, vast te stellen en als toetsingscriteria te gebruiken voor de nieuwbouw op deze locatie.

Aldus besloten in de vergadering van: 28 juni 2016.

De raad van de gemeente Schagen,

| | |
|---|---|
| griffier | voorzitter |
| Mevrouw E. Zwagerman | Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen |