

# Raadsvoorstel

## Vergadering van College van burgemeester en wethouders

<b>Datum vergadering</b>	13 december 2022
<b>Voorstel van</b>	Bakker
<b>Team</b>	Directie
<b>Portefeuillehouder</b>	Kruijer
<b>Onderwerp</b>	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Centrumgebied Waldervaart' te Schagen d.d. 16 december 2022
<b>Openbaar</b>	Ja

### Publiekssamenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om de gemeenteraad voor te stellen om het bestemmingsplan "Centrumgebied Waldervaart" gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen zijn het bij recht toestaan van zes bouwlagen bij de bestemming Wonen in plaats van via een binnenplanse afwijking en daarnaast zijn het wijzigingen van administratieve aard en hebben betrekking op nadere uitleg van bepaalde uitgangspunten. Het bestemmingsplan voorziet in herontwikkeling van het centrumgebied van de wijk Waldervaart en omvat onder meer de realisatie van een nieuw integraal kindcentrum, een sportzaal en appartementengebouwen.

### Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Centrumgebied Waldervaart" ontvankelijk en overwegend ongegrond te verklaren.
2. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen, zoals uiteengezet in de Nota van zienswijzen, welke nota deel uitmaakt van dit besluit.
3. Het bestemmingsplan "Centrumgebied Waldervaart" te Schagen, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPCentrumWldrvt -ON01 met bijbehorende bijlagen, gewijzigd vast te stellen.
4. In te stemmen met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor het bij recht toestaan van zes bouwlagen in de bestemming 'Wonen' op een specifiek daarvoor bepaalde plek in het plangebied, namelijk aan de waterzijde en de zuidzijde.
5. Een exploitatieplan voor het gehele plangebied voorafgaand aan de kadernota 2024 aan de raad voor te leggen.

### Inleiding

De gemeente heeft besloten tot herinrichting van het wijkcentrum Waldervaart en heeft daartoe een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hierop is door verschillende betrokkenen gereageerd. Om aan de plannen uitvoering te kunnen geven is het nemen van een besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan een noodzakelijke stap in het revitaliseringsproces.

### Beoogd effect

Naast een eigentijdse uitstraling van het wijkcentrum voorzien de plannen ook in het bouwen van woningen; clustering van scholen en kinderopvang en een nieuwe sportzaal. Dit alles draagt bij aan verbetering van het woon- en leefklimaat in de wijk Waldervaart.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening  
Omgevingsvisie  
Bestemmingsplan "Woongebieden kern Schagen"

## Argumentatie

In de projectopdracht is de doelstelling voor de revitalisering als volgt omschreven:

Er ligt een kans om met de plannen en wensen van verschillende stakeholders het centrum op te waarderen en een impuls te geven. De doelstelling van het project Centrumontwikkeling Waldervaart Schagen luidt als volgt: *“Samen met de belangrijkste stakeholders komen tot een gedragen stedenbouwkundig plan voor een mooi, duurzaam en toekomstbestendig centrumgebied van Waldervaart, dat een nieuw hart van de wijk vormt en waarin functies in het kader van winkelen, sport, onderwijs, welzijn en zorg elkaar versterken en waar 'ontmoeten' door de inrichting van de openbare ruimte wordt aangemoedigd.”*

Het project is 5 jaar geleden gestart en sindsdien heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met allerlei betrokkenen bij en in het gebied. Dit heeft geleid tot bijgevoegd stedenbouwkundig plan en is vertaald in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen en hierop is door verschillende betrokkenen gereageerd. In bijgevoegde "Nota van zienswijzen" zijn de reacties samengevat en van commentaar voorzien.

Er is aanleiding om het bestemmingsplan op ondergeschikte punten gewijzigd vast te stellen. Het gaat daarbij om het bieden van meer duidelijkheid/uitleg over bepaalde zaken.

Daarnaast wordt voorgesteld om binnen de bestemming 'Wonen' direct zes bouwlagen toe te staan in plaats van via een binnenplanse afwijking. Dit vanwege de economische haalbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan, het een gezichtsbepalend element in de wijk zal worden en er hiermee een nadere invulling wordt gegeven aan de woningbouwopgave.

## Alternatieven

N.v.t.

## Maatschappelijk draagvlak

In de wijk Waldervaart wonen circa 4.500 mensen waarvan de meesten onvoorwaardelijk achter het revitaliseringsplan staan. Uiteraard zijn er ook kritische volgers van de gemeentelijke plannen. Zij hebben de moeite genomen om zienswijzen kenbaar te maken en hun zorgen en wensen kenbaar gemaakt. Op een aantal punten kan door het bieden van duidelijkheid/uitleg aan de zienswijzen tegemoet worden gekomen. Andere punten zullen bij de verdere uitwerking van de plannen aandacht krijgen, omdat zij zich niet lenen voor regeling in een bestemmingsplan.

## Financiële consequenties

- De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en eventueel daaruit voortvloeiende planschade komen in principe voor rekening van de gemeente.
- Gezien de landelijke ontwikkelingen rond prijsstijgingen hebben wij voor de toekomstige aanbesteding voor sportzaal Waldervaart een kostenraming door Bouwkundige Begeleidings Adviesgroep (BBA) laten opstellen. Met als doel om te zien of de huidige financiële middelen nog afdoende zijn. Helaas is gebleken dat dit niet het geval is. Mede gelet op deze constatering wordt voorgesteld een exploitatieplan voor het gehele plangebied voorafgaand aan de kadernota 2024 aan de raad voor te leggen.

## Bijlagen

- 
1. Oplegnotitie gewijzigd bestemmingsplan centrumgebied Waldervaart.docx

## Niet-openbare bijlagen

## **Concept Raadsbesluit**

---

### **Vergadering van ...**

**Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Centrumgebied Waldervaart' te Schagen d.d. 16 december 2022**

### **De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,**

#### **besluit**

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Centrumgebied Waldervaart" ontvankelijk en overwegend ongegrond te verklaren.
2. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen, zoals uiteengezet in de Nota van zienswijzen, welke nota deel uitmaakt van dit besluit.
3. Het bestemmingsplan "Centrumgebied Waldervaart" te Schagen, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPCentrumWldrvrt -ON01 met bijbehorende bijlagen, gewijzigd vast te stellen.
4. In te stemmen met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor het bij recht toestaan van zes bouwlagen in de bestemming 'Wonen' op een specifiek daarvoor bepaalde plek in het plangebied, namelijk aan de waterzijde en de zuidzijde.
5. Een exploitatieplan voor het gehele plangebied voorafgaand aan de kadernota 2024 aan de raad voor te leggen.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,