

Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	31 augustus 2021
Voorstel van	van Leeuwen
Team	Bouwzaken en procedures
Portefeuillehouder	Beemsterboer
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Grote Sloot 238 te Sint Maartensbrug / Lagedijkerweg nabij no. 36 te Schagen
Openbaar	Ja

Publiekssamenvatting

Het college van B. en W. stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan "Grote Sloot 238 Sint Maartensbrug en Lagedijkerweg nabij 36 Schagen" voor genoemde percelen vast te stellen. Het plan beoogt het saneren van het agrarische bedrijf op eerstgenoemde locatie en het realiseren van 4 vrijstaande woningen aan de Lagedijkerweg.

Voor de woningbouwlocatie is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Voorgesteld besluit

1. 1. Instemmen met de beantwoording van ingediende zienswijzen zoals aangegeven in bijgevoegde Nota van Zienswijzen;
2. 2. De gemeenteraad voor te stellen om:
 - a. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Grote Sloot 238 Sint Maartensbrug en Lagedijkerweg nabij 36 Schagen" ontvankelijk te verklaren;
 - b. In te stemmen met de onder 1 bedoelde beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijzen over het onder a genoemde ontwerpbestemmingsplan, zoals uiteengezet in de Nota van zienswijzen welke deel uitmaakt van dit besluit;
 - c. Het onder a genoemde bestemmingsplan, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPRuimtevoorRuimte-VA01, met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
 - d. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
 - e. Het beeldkwaliteitsplan d.d. 02-12-2020, zoals opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan, vast te stellen en als welstandelijk toetsingskader te gebruiken voor de nieuwbouw op de locatie Lagedijkerweg.

Inleiding

Door uw college is ingestemd met toepassing van de Regeling Ruimte voor Ruimte voor perceel Grote Sloot 238 te Sint Maartensbrug en het realiseren van compenserende woningbouw aan de Lagedijkerweg te Schagen. Hiertoe is eind 2020 een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. In dat kader zijn zienswijzen naar voren gebracht.

Vraag is of de zienswijzen aanleiding geven om in de plannen wijzigingen aan te brengen.

Beoogd effect

Op de locatie Grote Sloot 238 te Sint Maartensbrug zullen de agrarische bedrijfsgebouwen worden verwijderd, zodat de openheid van het landschap ter plaatse wordt versterkt.

De bebouwing langs de Lagedijkerweg zal worden verdicht. Aangezien het gaat om bebouwing tussen de Lagedijkerweg en bedrijfsterrein De Lus wordt op die manier een zachte overgang gerealiseerd tussen het bedrijventerrein en het landelijk gebied.

Kader

Regeling Ruimte voor Ruimte

Bestemmingsplan "Landelijk Gebied Schagen"

Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit

Argumentatie

Door initiatiefnemer is een Beeldkwaliteitplan opgesteld om aan te geven hoe de nieuwe ontwikkeling wordt ingepast in de bestaande omgeving. Hierbij heeft afstemming plaatsgevonden met onze stedenbouwkundige.

Op basis van een eerder opgestelde exploitatie-opzet is zowel door de gemeente als de provincie ingestemd met een compensatie-omvang van 4 woningen. Dit aantal is al opgenomen in het onlangs vastgestelde woningbouwprogramma.

Door de afdeling Openbaar Gebied is aangegeven, dat voor wat betreft bluswatervoorziening, parkeren en riolering aan bepaalde eisen moet worden voldaan. Dit zal in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd. Ook is aandacht gevraagd voor een aantal klimaatadaptieve voorzieningen. Dit betreft zaken die we niet kunnen afdwingen, maar waarvoor wel aan de initiatiefnemer zal worden gevraagd om hiermee rekening te houden bij de planontwikkeling.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn onder andere afspraken vastgelegd over de toedeling van kosten en termijnen waarbinnen bepaalde stappen moeten zijn gezet.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft begin dit jaar ter inzage gelegen. Er zijn verschillende zienswijzen kenbaar gemaakt. Ter zake wordt verwezen naar bijgevoegde Nota van Zienswijzen. Wij zijn van mening dat de zienswijzen niet zodanig zwaarwegend zijn, dat moet worden afgezien van de voorgenomen ontwikkeling. De argumenten hiervoor vind u eveneens in vorenbedoelde Nota.

Alternatieven

Mocht u van mening zijn, dat er aanleiding is om de zienswijzen toch te honoreren en dat een andere bouwlocatie de voorkeur verdient dan betekent dit dat initiatiefnemer op zoek moet naar een andere bouwlocatie. Het verwerven van die locatie, het voeren van participatie met de omgeving en het wijzigen van het bestemmingsplan zal zoveel tijd vergen, dat van een vaststelling van een alternatief bestemmingsplan in 2021 geen sprake meer kan zijn. In dat geval vervalt het overgangsrecht in het kader van de "Regeling Ruimte voor Ruimte". Dit kan tot gevolg hebben, dat het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie Grote Sloot 238 niet zal plaatsvinden en/of er minder woningen kunnen worden gerealiseerd.

Maatschappelijk draagvlak

Uit de zienswijzen kan worden afgeleid, dat een minderheid van de bewoners van de Lagedijkerweg de komst van de nieuwe woningen niet zo ziet zitten.

Alhoewel de provincie in het kader van het wettelijk vooroverleg geen opmerkingen heeft gemaakt heeft zij laten weten niet gelukkig te zijn met de gekozen locatie voor de nieuwe woningen.

Financiële consequenties

Voor de gemeente zijn aan het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan geen directe financiële gevolgen verbonden.

Communicatie

Het besluit omtrent het bestemmingsplan zal algemeen bekend worden gemaakt. De indieners van zienswijzen ontvangen persoonlijk bericht over de wijze waarop met hun reactie is omgegaan.

Realisatie van het besluit

Zie hiervoor.

Bijlagen

1. 2021-06-29 - Bijlage 1 bij NvZ.docx
2. Verbeelding.pdf
3. Beeldkwaliteitsplan.pdf
4. Bijlage 1 bij overeenkomst.pdf
5. Bijlage 1a bij overeenkomst.pdf
6. Bijlage 1b bij overeenkomst.pdf
7. Regels bestemmingsplan.pdf
8. Toelichting bestemmingsplan.pdf
9. 2021-09-06 - Nota van zienswijzen - anoniem.docx

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Vaststellen bestemmingsplan Grote Sloot 238 te Sint Maartensbrug / Lagedijkerweg nabij no. 36 te Schagen

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,