

Ons kenmerk: 22.817978



Relatie met:



GEMEENTE
Schagen

Oplegnotitie

Datum vrijdag 16 december 2022
Aan De gemeenteraad
Van Simco Kruijer
Steller Joren Bakker
Betreft Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Centrumgebied Waldervaart' te Schagen
Ons kenmerk 22.817978

Oplegnotitie raadsvoorstel "Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Centrumgebied Waldervaart' te Schagen (gewijzigd d.d. 16-12-2023)"

Op 29 november jongstleden hebben wij in de oordeelsvormende vergadering met elkaar gesproken over het bestemmingsplan Centrumgebied Waldervaart. Onderdelen van dit bestemmingsplan zijn, de sportzaal en het integraal kindcentrum (IKC)(cluster 2), de twee appartementencomplexen (cluster 3 & 4) en de ondergrondse- en bovengronds infrastructuur. Het winkelgedeelte is reeds gerealiseerd (cluster 1).

Het project Centrumgebied Waldervaart is gestart in 2017 vanuit de behoefte om het centrumgebied Waldervaart op te knappen. Zo stammen de sportzaal en scholen uit de jaren '70. Voor de verbouwing van het winkelgebied heeft de gemeenteraad in 2018 geld beschikbaar gesteld voor de herinrichting van het openbaar gebied. De overige kosten zijn gedragen door Hoorne Vastgoed. In 2018 heeft de gemeenteraad krediet vastgesteld voor de bouw van de sportzaal en het integraal kindcentrum. In 2020 is het krediet voor de bouw van het integraal kindcentrum verhoogd.

Naar aanleiding van onder meer de discussie tijdens het debat op 29 november, de gestelde vragen van D66 en bevindingen uit het onderzoek naar de realisatiekosten van de sportzaal in het kader van de financiële dekking leggen wij u een gewijzigd raadsvoorstel bestemmingsplan Centrumgebied Waldervaart voor. Dit gewijzigde raadsvoorstel bestemmingsplan ligt ter bespreking en besluitvorming voor tijdens de raadsvergadering van 20 december 2022. Dit lichten wij graag nader toe. Tevens beantwoorden wij in deze oplegnotitie de nog openstaande vragen gesteld tijdens de oordeelsvormende vergadering van 29 november 2022.

Deel 1 – gewijzigd raadsvoorstel bestemmingsplan

Gezien de landelijke ontwikkelingen rond prijsstijgingen hebben wij naar aanleiding van signalen uit de markt voor de toekomstige aanbesteding voor sportzaal Waldervaart een nieuwe kostenraming door Bouwkundige Begeleidings Adviesgroep (BBA) laten opstellen. Met als doel om te zien of de huidige financiële middelen nog afdoende zijn. Op dat moment gingen wij er voorsnog van uit dat gedurende de planperiode tegenover eventuele tegenvallers ook van meevallers sprake zou zijn om de tegenvallers op te vangen.

Helaas is gebleken dat dit niet het geval is. BBA heeft een kostenstijging voor de sportzaal becijferd van ruim 40%. Wij hadden een kostenstijging verwacht maar niet in deze extreme mate. Daarmee zien we op één deelonderwerp van het bestemmingsplan op dit moment een significant groot financieel gevolg. Om deze reden hebben we bij het bedrijf HEVO (specialist in huisvesting voor onderwijs, zorg en wonen) een kostenraming opgevraagd voor alle nieuwbouw / renovatie van scholen, waaronder ook het integraal kindcentrum in het project Waldervaart.

Deze uitkomsten worden in het eerste kwartaal van 2023 verwacht. Wij zijn daarnaast bezig met een herberekening van de financiële cijfers van de ondergrondse en bovengronds infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte. Het is, gezien bovenstaande ervaring met prijsstijgingen, reëel om voor deze deelonderwerpen rekening te houden met een prijsstijging van enkele tientallen procenten. Op een dusdanig groot project gaat dat om significant veel geld.

In het oorspronkelijke raadsvoorstel is als beslispunt 4 opgenomen:

"Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd".

Dit is ingegeven door de verwachting dat bestaande budgetten toereikend zouden zijn. De verwachting was dat gedurende de planperiode tegenover eventuele tegenvallers ook van meevallers (bijv. grondopbrengsten voor de woningbouwlocaties) sprake zou zijn. Naar alle waarschijnlijkheid zal blijken dat de meevallers niet toereikend zullen zijn om de tegenvallers op te vangen.

D66 schrijft in amendement 1b over het vaststellen van een bestemmingsplan en de niet noodzakelijkheid van een exploitatieplan. Het vaststellen van een bestemmingsplan zonder een exploitatieplan is een route die wij vaker doorlopen. De onderzoeken en de significante prijsstijging in delen van het plan Centrumgebied Waldervaart leiden naar verwachting tot een niet-budgetneutraal eindresultaat. Daarom leggen wij u graag een gewijzigd raadsvoorstel bestemmingsplan voor met een aangepast beslispunt 4. Dan kunnen wij op 20 december 2022 het debat voeren over het bestemmingsplan, wetende dat wij op een later moment bij u terugkomen met de volledige financiële onderzoeksbevindingen.

Het gewijzigde beslispunt 4 luidt:

"Een exploitatieplan voor het gehele plangebied voorafgaand aan de kadernota 2024 aan de raad voor te leggen".

Wij ervaren de suggestie van D66 in amendement 1b als behulpzaam en zien dat D66 dezelfde constatering doet als wij hebben gedaan én dat hun en onze insteek dezelfde strekking heeft. Op basis van het debat op 29 november 2022 en de eerste bevindingen van BBA heeft het college tijdens de collegevergadering van 13 december 2022 de opdracht gegeven met een aangepast voorstel te komen. Zoals beschreven in het gewijzigde beslispunt verwachten wij u uiterlijk bij de kadernota een integrale financiële business case van het hele plangebied te kunnen voorleggen. Het gewijzigde raadsvoorstel met het aangepaste beslispunt met betrekking tot het exploitatieplan maakt wat ons betreft het amendement 1b van D66 overbodig en willen u bij deze het amendement ontraden.

Aanvullend willen wij het raadsvoorstel op een tweede punt wijzigingen. Het raadsvoorstel voorziet nu in een afwijkingsbevoegdheid om te bouwen tot 5 of 6 bouwlagen hoog op een specifiek daarvoor bepaalde plek in het plangebied, namelijk aan de waterzijde en de zuidzijde. In het debat op 29 november jl. hebben wij ervaren dat een ruime meerderheid van uw raad positief kijkt naar een gelaagde bouw tot maximaal 6 etages. Dit draagt bij aan het uiterlijk van de wijk, helpt bij het maken van woningaantallen in deze woningcrisistijd en draagt bij aan de economische haalbaarheid van het plan (incl. de gewenste percentages sociale woningbouw). Omwille van de discussie tijdens de oordeelsvormende vergadering en de hiervoor genoemde redenen stellen wij een wijziging voor in het raadsvoorstel. In plaats van via een afwijkingsmogelijkheid wordt het bouwen tot 6 bouwlagen daadwerkelijk opgenomen in het bestemmingsplan. Wij ontraden daarom amendement 1a van D66.

Het gewijzigde raadsvoorstel wordt u gelijktijdig met deze oplegnotitie toegestuurd.

Deel 2 – Beantwoording nog openstaande vragen

Tijdens de Oordeelvormende Vergadering van 29 november 2022 heeft wethouder Kruijer toegezegd schriftelijk terug te komen op een aantal vragen inzake het raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Centrumgebied Waldervaart. Graag beantwoord het college de nog openstaande vragen.

1. Vraag: Op de plankaart staan geen bouw- en goothoogtes aangegeven bij de bestemming wonen. Wat zijn de bouw- en goothoogtes?

Antwoord: De woonbestemming kent geen goot- en nokhoogte, maar een bouwhoogte die gemaximeerd is in een aantal bouwlagen. Het aantal bouwlagen mag maximaal 3 bedragen aan de kant van de bestaande woningen, 4 aan de zuidzijde en de waterzijde en er is aan deze kant een hoogteaccent mogelijk naar 6 bouwlagen. De vormgeving wordt gekaderd door het beeldkwaliteitsplan.

2. Vraag: Is er geen anterieure overeenkomst met Hoorne Vastgoed? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kan deze worden gedeeld?

Antwoord: Ja, er is een anterieure overeenkomst met Hoorne Vastgoed B.V. Deze is echter niet openbaar, maar kan vertrouwelijk met u worden gedeeld.

3. Vraag: Kan de wethouder aangeven hoe hij weet dat een grote meerderheid van de wijk achter het plan staat?

Antwoord: Er is in de loop der tijd veelvuldig overleg geweest met de Klankbordgroep Waldervaart. Deze klankbordgroep bestaat uit een vertegenwoordiging van de inwoners van de wijk Waldervaart. De bewoners zijn in 2021 uitgenodigd geweest voor een informatieavond en daarnaast worden inwoners en andere belanghebbenden via de website van de gemeente op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen van het centrumgebied. Ook worden zij via een nieuwsbrief hierover geïnformeerd.

Het aantal buurtbewoners dat heeft gereageerd is getalsmatig kleiner dan degenen die niets van zich hebben laten horen. Het is daarom aannemelijk dat er meer voor- dan tegenstanders van de ontwikkeling zijn. Daarnaast is uit contacten met buurtbewoners bekend dat woningbouw door hen met belangstelling tegemoet wordt gezien.

4. Vraag: Hoe zit het met de gele zones? We hebben samen beleid hierop afgesproken, kunnen we dit aantal bouwlagen in Waldervaart dan zomaar realiseren?

Antwoord: Niet duidelijk is waarop wordt gedoeld met de aanduiding "gele zones". Als we kijken naar de Omgevingsvisie dan is daarin het volgende opgenomen over de hoogte van wooncomplexen: *"Nieuwe woningen in dorpen bouwen we met maximaal drie bouwlagen en een kap. In de stad Schagen is het maximaal vier bouwlagen met een kap. In bijzondere gevallen kan er hoger worden gebouwd. De plek moet er geschikt voor zijn. Er moet in het ontwerp een goede overgang worden gemaakt naar de gebouwen in de omgeving. Ook bespreken we zulke plannen bij de start met omwonenden en de gemeenteraad."*

5. Vraag: Water uit de kraan wordt duurder. Is er in het project nog ruimte om innovaties rond water te laten plaatsvinden? Bijvoorbeeld het toilet spoelen met regenwater.

Antwoord: De aanbesteding van de diverse bouwprojecten moet nog plaatsvinden. Daarin zullen wij zeer zeker uitvraag doen naar innovatieve oplossingen vragen bij de uitwerking.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen

De heer A.S. Meijer
gemeentesecretaris

Mevrouw M.J.P. Van Kampen-Nouwen
burgemeester