

Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	8 juni 2021
Voorstel van	Pieter Houttuin
Team	Bouwzaken en procedures
Portefeuillehouder	Jelle Beemsterboer
Onderwerp	Buiskoolstraat 29 Schagen
Openbaar	Ja

Publiekssamenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan "Buiskoolstraat 29 Schagen" heeft ter inzage gelegen, gelijktijdig met ontwerpvergunning met kenmerk O-20-0502. Dit is een plan welke het mogelijk maakt om 6 middeldure huurappartementen te realiseren op de voormalige locatie van het Scagontheater aan de Buiskoolstraat. Overeenkomstig artikel 3.30 lid 1 Wro heeft de raad in de vergadering van 12 mei 2020 een coördinatiebesluit genomen hiervoor. Planologisch betekent dit dat de bestemmingsplanprocedure en omgevingsvergunningprocedure gelijktijdig doorlopen worden. Er zijn geen zienswijzen ingediend op de ontwerpen. Het college stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Ook wordt voorgesteld om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is geregeld.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Het bestemmingsplan "Buiskoolstraat 29 Schagen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPSCHBuiskoolstr29-VA01, met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1. De omgevingsvergunning met kenmerk O-20-0502 ongewijzigd ten opzichte van de ontwerpvergunning gelijktijdig ter inzage te leggen.
2. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

De *aanleiding* voor het vaststellen van het bestemmingsplan, gelijktijdig met het definitief besluit omgevingsvergunning is als volgt: Op deze locatie stond het voormalige Scagontheater, dat in 2014 gesloopt is, waarna het terrein tijdelijk is ingericht. Zoals toentertijd ook is aangegeven is woningbouw op deze locatie altijd de bedoeling geweest.

Voor de ontwikkeling van woningen aan de Buiskoolstraat is er een projectopdracht vastgesteld en gegeven op 29-5-2018. Ook is hiervoor een anterieure overeenkomst getekend door beide partijen op 18-12-2019.

Op 09-03-2021 heeft het college besloten om het bestemmingsplan in procedure te brengen door deze als ontwerp ter inzage te leggen, gelijktijdig met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met het kenmerk O-20-0502. Beide ontwerpen hebben vanaf 19-03-2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

In vervolg op het eerdere voorstel en tevens volgens de Wet ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan nu ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Het *bestuurlijk belang* is het realiseren van middeldure huurappartementen, waarbij wordt voorzien in de behoefte aan betaalbare huurwoning. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Het is nu aan u, de raad, om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad namelijk bevoegd om te besluit over het vaststellen van een bestemmingsplan. Vanuit een goede ruimtelijk ordening is het wenselijk om mee te werken aan de voorgenomen ontwikkeling.

De *centrale vraag* "wilt u meewerken aan de voorgenomen ontwikkeling en het bestemmingsplan vaststellen? En deze gelijktijdig met het besluit omgevingsvergunning, welke hierbij wordt gecoördineerd, ter inzage te leggen?"

Beoogd effect

Door het wijzigen van het bestemmingsplan is het mogelijk voor de initiatiefnemer om hier 6 middeldure huurappartementen te realiseren en zo invulling te geven aan het perceel. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woonbehoefte.

Kader

- Het bestemmingsplan "Centrum 1979" (vastgesteld 25 september 1979, goedgekeurd door GS 7 oktober 1980)
- Regionaal woningbouw programma 'Kwalitatief Woningbouwprogramma van de Kop' (KWK)
- Coördinatie regeling
- Wro

Argumentatie

- Voorliggend voornemen maakt onderdeel uit van de regionale woningbouwafspraken. Er is voldoende behoefte naar de extra appartementen.
- Het planvoornemen is niet strijdig met de ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie.
- De voorraad sociale woningbouw staat onder druk en met dit voorliggend plan wordt deze druk verlicht door het realiseren van betaalbare huurwoningen.
- Het plan voldoet aan de Reisgids voor Ruimtelijke ontwikkelingen.
- Er worden in het plangebied voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen.
- In het ontwerpbestemmingsplan is nader onderzocht en onderbouwd dat er wordt voldaan aan al het geldend beleid.
- Het ontwerpbestemmingsplan is door de gemeente akkoord bevonden en de adviezen zijn verwerkt.
- Het ontwerpbestemmingsplan is in vooroverleg gebracht met de wettelijke overlegpartners (o.a. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de provincie). Beide wettelijke overlegpartners hebben geen bezwaar op het voorontwerp bestemmingsplan en deze gaf geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
- Er is een anterieure overeenkomst gesloten. Met deze overeenkomst worden de gemeentelijke kosten gedekt, kan eventuele planschade verhaald worden en wordt de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling gewaarborgd.
- Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning.
- De gemeenteraad heeft een coördinatiebesluit genomen om het ontwerpbestemmingsplan- en omgevingsvergunning samen te laten lopen. Door dit bestemmingsplan vast te stellen samen met de ontwerp vergunning kan het proces sneller lopen en worden beroepen door de Raad van State behandeld.

Maatschappelijk draagvlak

Op het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder zienswijzen kunnen indienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Financiële consequenties

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.

Communicatie

De communicatie rond de bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Er volgt een kennisgeving dat het bestemmingsplan is vastgesteld in de Staatscourant en in het Gemeentebled. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zijn daarna in te zien via ruimtelijkeplannen.nl, samen met het bijbehorende besluit omgevingsvergunning.

Realisatie van het besluit

Na uw besluit wordt een kennisgeving gedaan van de vaststelling en wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep indienen. Indien er geen beroep wordt ingediend wordt het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. Mocht er wel beroep worden ingediend dan ontvangt uw raad hierover bericht.

Bijlagen

1. 191218 - Definitieve Getekende AOK.pdf
2. Raadsbesluit.PDF
3. besluit omgevingsvergunning O-20-0502.pdf
4. NL.IMRO.0441.BPSCHBuiskoolstr29-VA01 (pdf).pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Buiskoolstraat 29 Schagen

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,