

Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	31 augustus 2021
Voorstel van	Bouma
Team	Ruimtelijke projecten
Portefeuillehouder	Beemsterboer
Onderwerp	Geen wensen en bedenkingen bestemmingsplan Rode Kool en besluit coördinatie regeling
Openbaar	Ja

Publiekssamenvatting

In Sint Maarten wordt het project De Rode Kool ontwikkeld door ontwikkelaar De Nijs. Dit is een project dat al in 2009 gestart is en waarvoor destijds het bestemmingsplan is vastgesteld voor 16 twee-onder-één-kap woningen. Vorig jaar is De Rode Kool weer opgepakt en de gemeente Schagen is blij dat de ontwikkelaar bereid is om de programmering aan te passen op de huidige woningbehoefte. In de nieuwe programmering zijn 32 rijwoningen opgenomen. Dit project is op 11 mei 2021 middels een motie besproken in de gemeenteraadsvergadering. Aanleiding hiervan was het ontbreken van woningen in de goedkopere sfeer en sociale huurwoningen volgens de huidige norm. De motie is niet aangenomen, met de afspraak om in overleg te treden met de ontwikkelaar over mogelijke bijsturing in het programma. De ontwikkelaar heeft hierop aangegeven (bijlage I) dat het financieel en planologisch niet mogelijk is om goedkopere woningen te realiseren en daarbij ter compensatie duurdere woningen te realiseren. Om door te kunnen gaan met de ontwikkeling van het plan met 32 woningen verzoekt de ontwikkelaar commitment te krijgen van de gemeenteraad. Indien dit verzoek niet positief beantwoord kan worden door de gemeenteraad zal de ontwikkelaar zich richten op de huidige (planologische) mogelijkheden ten einde de 16 woningen te realiseren. Tevens is de gemeenteraad verzocht in te stemmen met het gebruik maken van de coördinatie regeling om de procedure te versnellen. Hiermee worden de omgevingsvergunning en de wijziging van het bestemmingsplan samengevoegd in één besluit.

Voorgesteld besluit

1. Geen wensen en bedenkingen in te dienen bij het college van B&W op het voorgenomen besluit om 32 woningen te ontwikkelen in het project de Rode Kool, waarvoor het bestemmingsplan zal worden opgesteld en ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.
2. Een coördinatiebesluit te nemen ten aanzien van:

a: het project Rode Kool op een perceel aan de Omloop (kadestraalnummer: 1751) te Sint Maarten; en overeenkomstig artikel 3.30 lid 1 Wet ruimtelijke ordening worden aangemerkt als gevallen waarin de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de voorbereiding en bekendmaking van de volgende besluiten:

b: besluiten op een aanvraag om een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

3. De gemeenteraad het coördinerende bestuursorgaan is.
4. dat dit besluit in werking treedt op de eerste dag na bekendmaking.

Inleiding

In Sint Maarten wordt het project "De Rode Kool" ontwikkeld door ontwikkelaar De Nijs. Dit is een project dat al in 2009 gestart is en waarvoor destijds het bestemmingsplan is vastgesteld voor 16 twee-onder-één-kap woningen. In 2015 zijn de partijen overeengekomen om de ontwikkeling van de Rode Kool op te schorten tot na 2020. Het naastgelegen project "De Witte Kool" met 14 goedkope koopwoningen is destijds wel ontwikkeld. Vorig jaar is De Rode Kool weer opgepakt en de gemeente Schagen is blij dat de ontwikkelaar bereid is om de programmering aan te passen op de huidige woningbehoefte. Om voorzieningen als bijvoorbeeld de basisschool in stand te houden is de toevoeging van woningen voor jonge gezinnen essentieel. In de programmering zijn 32 woningen opgenomen in de prijscategorie variërend tussen de €250.000,- - €300.000,-. Om deze programmering mogelijk te maken heeft het college recentelijk een passend kader vastgesteld rondom parkeren, groen en water.

Dit project is op 11 mei 2021 middels een motie besproken op de raadsvergadering. Aanleiding hiervan was het ontbreken van woningen in de goedkopere sfeer en sociale huurwoningen volgens de huidige norm. De motie is met een nipte meerderheid niet aangenomen, met de afspraak om in overleg te treden met de ontwikkelaar over mogelijke bijsturing in het programma. In deze gesprekken heeft de ontwikkelaar aangegeven (bijlage I) dat het financieel en planologisch niet mogelijk is om goedkopere woningen te realiseren en daarbij ter compensatie duurdere woningen te realiseren. Om door te kunnen gaan met de ontwikkeling van het plan met 32 woningen verzoekt de ontwikkelaar commitment te krijgen van de raad. Wat betekent dat de programmering met 32 woningen zoals hiervoor genoemd, geen aanleiding mag zijn tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Indien dit verzoek niet positief beantwoord kan worden door de raad zal de ontwikkelaar zich richten op de huidige (planologische) mogelijkheden ten einde de 16 woningen te realiseren. Wanneer de gemeenteraad wel instemt met dit verzoek is het tweede beslispunt in te stemmen met het gebruik maken van de coördinatieprocedure om de procedure te versnellen. Hiermee worden de twee besluiten (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) samengevoegd in één beroepsprocedure.

Beoogd effect

- Realisatie van 32 rijwoningen in plaats van 16 duurdere twee-onder-één-kap woningen
- Met toepassing van de coördinatieprocedure wordt ervoor gezorgd dat met één overzichtelijke procedure het project gerealiseerd kan worden.

Kader

- Vastgestelde projectopdracht van 14 april 2020.
- Collegebesluit over inrichtingsprincipes Rode Kool Sint Maarten van 23 februari 2021
Ingestemd om voor het project Rode Kool te Sint Maarten de afwijkende inrichtingsprincipes voor groen en parkeren van toepassing te verklaren, zodat het mogelijk wordt om 32 goedkopere woningen voor starters en jonge gezinnen te realiseren.

Ingestemd om de kosten voor extra parkeerplaatsen (max 5) ,die buiten het plangebied van de Rode Kool moeten worden aangelegd, voor rekening van de gemeente te laten komen. Dit is in de begroting 2022 opgenomen.

-

- Artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Argumentatie

Programmering

- Pro: door de ontwikkelaar zekerheid te geven over de programmering wordt de bereidwilligheid van de ontwikkelaar om het nieuwe plan tot uitvoering te brengen gewaarborgd.
- Pro: de voortgang van het project wordt behouden.
- Pro: er worden meer woningen toegevoegd aan het dorp Sint Maarten.
- Pro: het toevoegen van meer woningen draagt bij aan het in stand houden van voorzieningen als de basisschool.
- Contra: wanneer de ontwikkelaar geen zekerheid krijgt over de programmering is de kans zeer aannemelijk is dat het oude plan met 16 twee-onder-één-kap woningen wordt gerealiseerd. De ontwikkelaar heeft hier al een geldende omgevingsvergunning voor.

Procedure

- Door toepassing van de coördinatie­regeling wordt de procedure gestroomlijnd. De omgevingsvergunning en de bestemmingsplanwijziging worden gecoördineerd, waardoor er maar één keer beroep tegen openstaat. Hiermee kan tijd worden bespaard.
- Door in te stemmen met de coördinatie­regeling, ontstaat de bevoegdheid om de verschillende procedures te coördineren. Dit is echter geen verplichting. Het blijft mogelijk om, als het niet uitkomt qua planning, bepaalde procedures toch apart te voeren.

Maatschappelijk draagvlak

Op 3 mei 2021 heeft er een participatie avond plaatsgevonden met omwonenden. Het schetsplan met 32 woningen is voorgelegd. De aanwezigen waren blij met de toevoeging van woningbouw in Sint Maarten. Een paar deelnemers gaven aan wensen te hebben voor een grotere woning. Hier voorziet de Rode Kool niet in, maar toekomstige naastgelegen ontwikkeling wel.

Financiële consequenties

In 2009 is er een exploitatieovereenkomst vastgesteld en in 2014 is er een addendum toegevoegd aan deze overeenkomst waarin afgesproken is de ontwikkeling van de Rode Kool op te schorten tot na 2020. Momenteel wordt er gewerkt aan een allonge met hernieuwde afspraken, welke ter goedkeuring aan het college wordt voorgelegd.

Communicatie

De ontwikkelaar wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de genomen besluiten.

Realisatie van het besluit

Na het nemen van deze besluiten zal er een bestemmingsplan worden opgesteld welke ter besluitvorming aan het college en de raad wordt voorgelegd.

Het besluit om mee te werken aan de coördinatie­regeling wordt gepubliceerd. Het besluit treedt dan in werking. Tegen het coördinatie­besluit is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Bijlagen

-
1. Bijlage I 210602 brief de Nijs verzoek commitment raad programma 32 woningen.pdf
 2. Bijlage II 3210621 brief de Nijs commitment raad (ondertekend).pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Geen wensen en bedenkingen bestemmingsplan Rode Kool en besluit coördinatie-regeling

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,