



Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	16 april 2024
Voorstel van	Staal
Team	Fysieke leefomgeving
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Sint Maartensweg 66-68, Sint Maartensbrug
Openbaar	Ja

Samenvatting

Voorliggend raadsvoorstel heeft betrekking op vaststellen van het bestemmingsplan 'Sint Maartensweg 66-68, Sint Maartensbrug' en vaststelling van de gemeentelijke grondexploitatie. Hiermee wordt de bouw van 26 woningen in de sociale sector mogelijk gemaakt. Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning hebben gezamenlijk op basis van de coördinatie-regeling gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn geen zienswijzen ontvangen zodat het bestemmingsplan en de grondexploitatie kunnen worden vastgesteld door de raad.

Voorgesteld besluit

Het college besluit het volgende voor te leggen aan de raad.

1. Het bestemmingsplan 'Sint Maartensweg 66-68, Sint Maartensbrug' met kenmerk NL.IMRO.0441.BPSMRTWG66-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het gebied vast te stellen.
3. In te stemmen met de grondexploitatie 'Grondexploitatie Sint Maartensbrug' met een nadelig saldo van € -54.000 op eindwaarde per datum 31-12-2025 conform de bij dit besluit behorende bijlage 12.
4. In te stemmen met het treffen van een verliesvoorziening van € -54.000 voor het afdekken van het voorzienbaar nadelig saldo van de grondexploitatie "Sint Maartensweg 68, te Sint Maartensbrug".
5. In te stemmen met een onttrekking vanuit de reserve grondexploitatie van € 54.000 aan de verliesvoorziening.

Aanleiding

De raad heeft het college in een motie van november 2019 verzocht te onderzoeken waar kleine flexibele woonvormen kunnen worden ontwikkeld. Na het onderzoeken van meerdere locaties, zijn daar een drietal locaties uitgekomen die geschikt zijn voor het realiseren van sociale woningbouw.

In Schagen op de oude handbalvelden aan de Piet Ottstraat gaat het om een complex van 44 woningen wat reeds gerealiseerd wordt. In Oudesluis aan de Melchiorstraat gaat het om een complex van twaalf woningen, wat reeds gerealiseerd wordt. In Sint Maartensbrug gaat het om 26 woningen. Dit voorstel heeft betrekking op dit plan.

Voor dit plan is een bestemmingsplanwijziging nodig. De raad heeft op 29 juni 2021 een coördinatiebesluit (bijlage 13.) vastgesteld. Met dit besluit is het mogelijk gemaakt om de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunningprocedure te coördineren.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Sint Maartensweg 66-68' voorziet in het wijzigen van de huidige maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van 26 woningen. Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning hebben onlangs gedurende zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen zodat het plan nu kan worden vastgesteld.

Conform prestatieafspraken met Wooncompagnie voert de gemeente de grondexploitatie van dit project voor het bouw- en woonrijp. Deze worden middels dit raadsvoorstel voorgelegd aan de raad ter vaststelling.

Beoogd resultaat

Met dit plan worden 26 woningen in de sociale sector toegevoegd van verschillende woningtypen. Dit zijn tevens de eerste sociale sector woningen voor het dorp Sint Maartensbrug. Bewoners geven aan dat dit plan kansen biedt om doorstroming in het dorp te realiseren.

Kaders

- WABO
- Wro
- bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe';
- Bestemmingsplan 'Parkeren';
- Paraplu - Omgevingsplan 1e tranche;
- Omgevingsvisie Schagen;
- Nota grondbeleid 2023 Gemeente Schagen ;
- Grondprijzenbrief 2023. Gemeente Schagen
- Meerjarenprognose Grondexploitaties 2023 Gemeente Schagen
- Omgevingsverordening NH2020
- Anterieure overeenkomst 'anterieure overeenkomst, tevens zijnde koopovereenkomst inzake Sint Maartensweg 68, Sint Maartensbrug' d.d. 03-05-2021 (bijlage 15)

Argumenten

1.1 Sprake van een goede ruimtelijke ordening

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' (vastgesteld op 18 mei 2016). Het plangebied voor deze locatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Tevens geldt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - weidevogelleefgebied'. De voorgenomen woningbouw is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe'.

Initiatiefnemer heeft verzocht om toepassing van de coördinatie-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening. Op basis hiervan kan besluitvorming die nodig is voor de realisatie van projecten in één voorbereidingsprocedure gebundeld worden. De ontwerpbesluiten zijn gezamenlijk ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen en na vaststelling van de besluiten is beroep mogelijk bij één instantie. Hierdoor kan aanzienlijke tijdswinst worden behaald. De raad heeft 29 juni 2021 een coördinatiebesluit (ex artikel 3.1 Wro) genomen zodat de voorbereidingsprocedure en besluitvorming gebundeld kan worden doorlopen (bijlage 13.).

In het bestemmingsplan zijn alle omgevingsaspecten (zoals, water, luchtkwaliteit, geluid, stikstof, spuitzonering) afgewogen en de beleidskaders zijn toegelicht. Hieruit blijkt dat het ontwerp bestemmingsplan voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening' zoals genoemd in de Wet ruimtelijke ordening (bijlagen 3 t/m 11). Verder is het ontwerp bestemmingsplan in het kader van vooroverleg toegezonden aan de Provincie en Hoogheemraadschap.

1.2 Het toevoegen van 26 woningen in de sociale sector

Hiermee geeft de gemeente Schagen uitvoering aan het coalitieakkoord door 26 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De gemeente Schagen neemt hiermee een stap in haar verantwoordelijkheid bij het oplossen van de woningnood. Het aantal sociale huurwoningen moet groeien tot de wachttijd voor een sociale huurwoning uiteindelijk gedaald is naar 2,5 jaar in de dorpen. Voor Sint Maartensbrug worden dit de eerste sociale sector woningen die gebouwd gaan worden. Bij de woningbouwplannen wordt er gestreefd naar gemêleerde wijken. In dit plan wordt hiermee rekening gehouden door verschillende typen woningen te realiseren; rug-aan-rug woningen, eengezinswoningen en seniorenwoningen.

Meerdere participatie momenten zijn er georganiseerd. Deze participatie heeft geleid tot een verbetering van het schetsontwerp. Dit komt door:

- De geleverde input van de betrokkenen en omwonenden;
- Het beschikbaar stellen van de beheerderswoning aan de ontwikkeling door de huidige bewoners.

De verbetering van het plan zit in:

- Een lagere dichtheid, zie ook 1.4;
- Een veiligere verkeersontsluiting, zie ook 1.5;
- Beter beheer van het openbaar groen, zie ook 1.4;
- Centrale plek voor parkeren, zie ook 1.4;

1.3 Het inrichten van de openbare ruimte

Door het vrijkomen van bebouwing door de sloop van de oude school en de beheerderswoning is er meer ruimte in het plan ontstaan. Dit heeft kansen geboden om de openbare ruimte optimaler in te richten. Denk aan meer afstand tussen de woningen, wat een stevig kritiekpunt was tijdens het participatietraject. Ook kan de groensingel beter onderhouden worden doordat deze geautomatiseerd te bereiken is. En het parkeren kan centraal georganiseerd worden.

1.4 Het herinrichten van een verkeersveilig verkeersplateau

Door het vrijkomen van ruimte door de sloop van de oude school en de beheerderswoning is het ook mogelijk geworden om de toegang tot het plan beter te ontwerpen door middel van een verkeersplateau. Verkeersveiligheid was een belangrijk aandachtspunt vanuit de betrokkenen van het participatietraject. Het woningbouwplan zal o.a. meer jonge gezinnen aantrekken en daardoor is het van belang dat eenieder op een veilige manier de weg kan oversteken. Hier draagt het verkeersplateau aan bij. Ook zal de fietsoversteekplaats op een veiligere manier worden georganiseerd.

1.5 Het slopen van verouderde bebouwing

De gemeente is eigenaar van de oude school en de beheerderswoning. De oude school wordt op dit moment nog antikraak verhuurd aan kunstenaars. De beheerderswoning wordt verhuurd aan particuliere huurders. De panden

zijn verouderd en zeer energie-onvriendelijk. Tevens is er asbest aanwezig. De sloop van de panden zorgen ervoor dat er woningen voor terug kunnen komen die voldoen aan de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

1.6 Geen zienswijzen ingediend op het ontwerpplan.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Sint Maartensweg 66-68' en de ontwerp omgevingsvergunning hebben 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Op 11 december 2023 is in verband met de ter visielegging van de ontwerpbesluiten nog een extra bewoners bijeenkomst geweest, zie bijgevoegd verslag.

2.1 Geen exploitatieplan vaststellen

De betreffende gronden zijn in eigendom van de gemeente Schagen. De grondexploitatiekosten worden hoofdzakelijk verhaald via gronduitgifte. Ambtelijke plankosten en eventuele kosten als gevolg van planschade worden verhaald via reeds afgesloten overeenkomsten tussen gemeente en Wooncompagnie. Deze overeenkomst is gesloten op 3 mei 2021, zie bijlage. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd en om deze reden is een exploitatieplan niet nodig.

3.1 Vaststellen van een negatieve grondexploitatie, een verliesvoorziening en deze kosten ten lasten laten brengen van de reserve grondexploitatie

Dit plan kent een negatieve grondexploitatie. Bij het vaststellen van de anterieure overeenkomst was er een raming op hoog abstractieniveau gemaakt en deze kwam neer op een kleine plus van €50.000. Inbreilocaties als dit plan kennen vaak veel onvoorziene opgaven. In deze raming was bovendien geen rekening gehouden met de fasering. Ook in dit plan zijn er een aantal onvoorziene ontwikkelingen op ons pad gekomen die de begroting drukken. De posten die een extra investering vragen zijn:

- Het verkeersplateau;
- Het verwijderen van de Japanse Duizendknoop;
- Extra sloopkosten;
- Het verwijderen van asbest;
- De onrust in de wereld voor een kostenverhogend effect op de energie-, brandstof en bouwkosten.

Ook kunnen we veronderstellen dat dit project aan de opbrengsten kant het moeilijker heeft doordat er 100% sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Het terugkomen van de Japanse Duizendknoop

We houden rekening met het risico dat er altijd een kans bestaat dat de plant terug komt. Hier pakt het betreffende bedrijf haar verantwoordelijkheid, door ook een rol te hebben in de nazorg. De beheerders van de gemeente Schagen zullen hier ook supervisie op moeten houden.

1.2 Het project kan niet op tijd genoeg worden aangesloten op het elektriciteitsnet

Aliander geeft op dit moment aan dat het project eind 2025 aangesloten kan worden op het elektriciteitsnet. Hier is nog geen zekerheid over geboden.

3.1 Het project heeft een nadelige grondexploitatie

Het plangebied is relatief klein. Daardoor is er onvoldoende ruimte om te variëren woningtypen met een hogere grondopbrengst. Los van het feit dat dit haaks staat op de opdracht, zou dit ook een forse vertraging betekenen in de planning omdat het plan dan terug naar de tekentafel gaat. Los van de vertraging brengt dit ook weer nieuwe voorbereidingskosten met zich mee.

De ruimtelijke inrichting die voorgesteld was in het schetsontwerp behorende bij de anterieure overeenkomst is geen optie meer. Op dit plan berust te veel bezwaren vanuit beleidsmatig oogpunt en vanuit omwonenden en betrokkenen. Daarbij zou deze inrichting ook een negatieve grondexploitatie hebben.

3.2 De gronden niet uit te geven voor sociale woningbouw

In dat geval dient de gemeente de gronden openbaar aan te besteden. Dit kan leiden tot een hogere grondopbrengst doordat er een ander woningbouwprogramma met duurdere woningen gerealiseerd kan. Dit is niet doorgerekend, dus het is maar de vraag of dit realistisch is op een dergelijk kleine kavel. Ook gaan er met dit alternatief veel voorbereidingskosten verloren. Politiek gezien zal dit alternatief zeer veel onrust veroorzaken in het dorp. Tijdens de laatste participatiebijeenkomst werd het plan 100% toegejuicht, juist omdat het sociale woningbouw is.

3.3 Het niet vaststellen van de grondexploitatie

Zonder bestuurlijke vaststelling van de grondexploitatie kan de beoogde ontwikkeling geen doorgang vinden. In de anterieure overeenkomst (artikel 19) is opgenomen dat de overeenkomst beëindigd kan worden als de grondexploitatie niet wordt vastgesteld. Voor het bestemmingsplan is het nodig dat de financiële haalbaarheid wordt aangetoond. Op het moment dat de grondexploitatie niet wordt vastgesteld, is de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan niet gegarandeerd.

3.4 Beoordelen onderzoeken

Alle benodigde onderzoeken m.b.t. de milieuaspecten zijn uitgevoerd en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Naar aanleiding van aanvullend onderzoek naar de de huismus en vleermuis is gebleken dat een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Dit hoeft echter geen belemmering te zijn voor het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Echter zonder ontheffing kan het plan niet worden gerealiseerd.

Financiële aspecten

Japanse Duizendknoop

De kosten voor het jaarlijks elektrocuteren van de exoot de Japanse Duizendknoop komen hiermee te vervallen voor beheer en onderhoud. Dit komt neer op €12.000,- per jaar. De eenmalige investering is hiermee in 4-5 jaar terugverdient.

Verkeersplateau

De verkeerssituatie rond Sint Maartensweg 68 zat in de lange termijn onderhoudsplanung van beheer en onderhoud. Middels dit project kan er eerder een verbetering gerealiseerd worden aan de verkeersveiligheid ten hoogte van de Sint Maartensweg 68. Bewoners van het dorp zullen hier zeer blij mee zijn.

Meerjarenprognose Grondexploitaties 2023

Op basis van de inzichten uit de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2023 is de reserve grondexploitatie van voldoende omvang om de onttrekking ten behoeve van de verliesvoorziening als de geanalyseerde risico's op te kunnen vangen.

Communicatie

De communicatie rond de bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning wordt (digitaal) geplaatst op overheid.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan is daarna in te zien via ruimtelijkeplannen.nl. De dorpsraad en de deelnemers van het participatietraject worden ingelicht over de procedure na het besluit van uw raad.

Uitvoering en evaluatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het bestemmingsplan en het besluit omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

Mevrouw E.C. van der Bruggen

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. Vast te stellen BP Sint Maartensweg 66-68 Sint Maartensbrug 20240214.pdf
2. Verbeelding 20240214.pdf
3. Verkennend bodemonderzoek.pdf
4. Quicksan natuur.pdf
5. Quicksan natuur Sint Maartensweg 66.pdf
6. Quicksan archeologie.pdf
7. Parkeerbalans.pdf
8. Onderzoek spuitzonering Sint Maartensweg 66-68, Sint Maartensbrug.pdf
9. Notitie stikstofdepositie Sint Maartensweg 66-68, Sint Maartensbrug.pdf
10. Aanvullend natuuronderzoek.pdf
11. 14. Ondertekend geamendeerd RB coordinatiebesluit spoedzoekerswoningen (1).pdf
12. 2024 02 27 grexboekje ter vaststelling.pdf
13. 24022024 Grondexploitatie model tbv grexboekje Sint Maartensbrug.xlsx
14. 231211 Notulen Sint Maartensweg.docx
15. 15. aok smb getekend (3) (1) geanonimiseerd.pdf
16. verslag bewonersavond 11 december 2023.pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Vaststellen bestemmingsplan Sint Maartensweg 66-68, Sint Maartensbrug

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelet op het bepaalde in artikelen 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening

besluit

1. Het bestemmingsplan 'Sint Maartensweg 66-68, Sint Maartensbrug' met kenmerk NL.IMRO.0441.BPSMRTWG66-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het gebied vast te stellen.
3. In te stemmen met de grondexploitatie 'Grondexploitatie Sint Maartensbrug ' met een nadelig saldo van € -54.000 op eindwaarde per datum 31-12-2025 conform de bij dit besluit behorende bijlage 12.
4. In te stemmen met het treffen van een verliesvoorziening van € -54.000 voor het afdekken van het voorzienbaar nadelig saldo van de grondexploitatie "Sint Maartensweg 68, te Sint Maartensbrug".
5. In te stemmen met een onttrekking vanuit de reserve grondexploitatie van € 54.000 aan de verliesvoorziening.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,