

Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	31 augustus 2022
Voorstel van	de Lange
Team	Bouwzaken en procedures
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Sportlaan, Schagen
Openbaar	Ja

Publiekssamenvatting

De initiatiefnemer wil aan het Noord 164, bij de kruising met de sportlaan, een appartementencomplex met 31 woningen realiseren. Op dit moment staat op deze locatie een oud kantoorgebouw, wat niet meer in gebruik is. Door dit gebouw te slopen en te vervangen door een appartementencomplex, kan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied omhoog en worden appartementen gerealiseerd in Schagen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend, deze is beantwoord in de nota van zienswijzen. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld door de raad. Als de raad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan dan beroep indienen.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Sportlaan", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPSportlaanSchgn-ON01, met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
<https://ebesluitvorming-schagen.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=4751&nav=tasks>
3. Instemmen met de beantwoording van de zienswijzen in de Nota van zienswijzen.

Inleiding

Aanleiding:

Aan het Noord 164 staat een bedrijfspand dat niet meer in gebruik is. De ontwikkelaar wil dit pand slopen en vervangen door een appartementencomplex. Dit is niet passend in het huidige bestemmingsplan, vandaar dat er een nieuw bestemmingsplan is opgesteld. Dit heeft ter inzage gelegen en er is een zienswijze ingediend. Er is een nota van zienswijzen opgesteld. het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

(Bestuurlijk) belang:

Door medewerking te verlenen aan dit plan, kunnen er huurappartementen in de sociale en middeldure huursector worden gerealiseerd.

De raad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Centrale vraag:

Wilt u het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen?

Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan, kan er op deze locatie een appartementencomplex met 31 appartementen worden gerealiseerd.

Kader

- Bestemmingsplan Centrum en omgeving:
 - In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Dienstverlening' en een bouwvlak.
 - Op deze bestemming is het niet toegestaan om woningen te realiseren.
 - Het appartementencomplex valt buiten het bouwvlak.

- Nota Parkeernormen gemeente Schagen 2016:
 - In het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het mogelijk is om de benodigde parkeerplaatsen aan te leggen.
- Omgevingsvisie:
 - In de omgevingsvisie staat dat in en rond de kernen woningen gebouwd kunnen worden op locaties die eerst een andere functie hadden.
 - Op het perceel staat een bedrijfsgebouw, dat niet meer in gebruik is.
 - Er moet worden gebouwd naar de vraag.
 - In Schagen is er vraag naar huurappartementen in het sociale en middeldure segment. Dit plan voorziet daarin.

Argumentatie

- Het perceel heeft in de huidige status weinig ruimtelijke kwaliteit. Er staat nu een kantoorgebouw dat niet meer in gebruik is. Door hier een nieuw gebouw neer te zetten, kan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied omhoog en wordt voorkomen dat het oude gebouw verpauperd.
- Het pand is gericht op de bebouwing aan de Sportlaan. Hier staan meerdere appartementencomplexen van vier lagen. Dit appartementencomplex bestaat (deels) uit vijf lagen en vormt zo een mooi begin van de bebouwing aan de Sportlaan.
- Het college heeft bij de beantwoording van de conceptaanvraag aangegeven dat er sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden in het plan. Hier heeft de initiatiefnemer aan voldaan. Er worden 31 appartementen gerealiseerd, tien van deze appartementen vallen in de sociale huursector.
- Het plan is getoetst en voldoet aan alle wettelijke eisen.
- Het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan bevatte een fout. Op de verbeelding had het perceel twee bestemmingen, namelijk 'Wonen' en 'Verkeer'. In de regels en de toelichting werd echter alleen de bestemming 'Wonen' genoemd. De verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt met de vaststelling van het plan in overeenstemming gebracht met de regels en de toelichting. Hiermee wordt de fout uit het ontwerpbestemmingsplan hersteld. Dit leidt niet tot extra bebouwingmogelijkheden.

Alternatieven

Buurtbewoners hebben een alternatief plan voorgedragen. Zij geven aan dat ze graag een complex van vier verdiepingen met een trapsgewijze afloop naar twee verdiepingen zien. Dit zou beter aansluiten op de bebouwing aan het Noord. Dit betekent dat er minder appartementen gerealiseerd kunnen worden. De projectontwikkelaar heeft aangegeven dat dit een financieel onhoudbaar plan oplevert. Daarnaast is het huidige plan ook getoetst op de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving. De conclusie van deze toetsing is dat het plan passend is.

Maatschappelijk draagvlak

Er zijn meerdere bijeenkomsten geweest, waarin de projectontwikkelaar de omwonenden heeft ingelicht over het te ontwikkelen project. Tijdens deze bijeenkomsten heeft een groot deel van deze buurtbewoners aangegeven niet achter deze plannen te staan. Zij geven aan dat ze de plannen te grootschalig vinden en niet vinden passen bij het historische karakter van het Noord. De omwonenden hebben ook een alternatief aangedragen, zie hiervoor het kopje 'Alternatieven'. Ook heeft de projectontwikkelaar een aantal nieuwsbrieven verzonden. Er is, door de omwonenden gezamenlijk, een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beantwoord in een Nota van Zienswijzen.

Financiële consequenties

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten. Met deze overeenkomst kunnen de (ambtelijke) kosten die de gemeente maakt worden verhaald op de projectontwikkelaar. Ook eventuele planschade kan worden verrekend op de projectontwikkelaar.

Communicatie

Als het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt dit gepubliceerd via www.overheid.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Realisatie van het besluit

Als het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt dit gepubliceerd via www.overheid.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Een ieder kan een beroep instellen tegen het bestemmingsplan. Mocht dit niet gebeuren, dan is het bestemmingsplan na zes weken onherroepelijk. Mocht dit wel gebeuren, dan dient het beroep bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer A. Meijer

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Sportlaan Regels.pdf
2. Bestemmingsplan Sportlaan toelichting.pdf
3. Bijlage Verkennend bodemonderzoek
4. Bestemmingsplan Sportlaan Verbeelding.pdf
5. Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeer
6. Bijlage 3 Stikstofberekening
7. Bijlage 5 Nader onderzoek natuur.pdf
8. Bijlage 4 Quick Scan ecologie
9. Bijlage 6 Aanmeldnotitie
10. Bijlage 7 Vormvrije m.e.r beslissing.pdf
11. Bijlage 8 Nota Zienswijzen Sportlaan Schagen
12. Vragen Seniorenpartij inzake Nieuwbouw Noord-Sportlaan Schagen
13. Foto's inspreker Boot.pdf
14. Beantwoording raadvragen Nieuwbouw hoek Noord-Sportlaan (juiste versie).pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Vaststellen bestemmingsplan Sportlaan, Schagen

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelet op het bepaalde in artikel:3.1 Wet Ruimtelijke ordening

besluit

1. Het bestemmingsplan "Sportlaan", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPSportlaanSchgn-ON01, met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
<https://ebesluitvorming-schagen.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=4751&nav=tasks>
3. Instemmen met de beantwoording van de zienswijzen in de Nota van zienswijzen.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,