

Publiekssamenvatting

De bedrijfsgebouwen van het veehouderij op perceel Nes 32 te Schagen vormen een dissonant in het bebouwingsbeeld van de buurtschap Nes. Daarnaast ervaren omwonenden hinder van de bedrijfsactiviteiten. In goed overleg is er voor gekozen om gebruik te maken van de – inmiddels vervallen – Regeling Ruimte voor Ruimte. Uitgangspunt hierbij is, dat in ruil voor het saneren van het bedrijf woningen mogen worden gebouwd om daarmee de sanering te kunnen bekostigen.

Om het vorenstaande mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. In verband hiermee is het ontwerp-bestemmingsplan “Nes 32 te Schagen” in procedure gebracht. Er zijn verschillende zienswijzen ingediend die onder andere aanleiding geven voor een andere verkaveling van het perceel.

Het college stelt de gemeenteraad voor om dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Er wordt ook voorgesteld om het bij de ontwikkeling horende beeldkwaliteitsplan vast te stellen en om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal verzekerd is via een anterieure overeenkomst.

Gevraagde besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan “Nes 32 te Schagen” ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de beoordeling en aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, alsook de ambtshalve wijzigingen, zoals uiteengezet in de “Nota van zienswijzen”, welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
3. Het bestemmingsplan “Nes 32 te Schagen”, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441. BPLGSNes32-ON01, met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de Nota van zienswijzen;
4. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
5. Het beeldkwaliteitsplan “Herontwikkeling, Nes 32 Schagen” d.d. 06-09-2021 vast te stellen en als welstandelijk toetsingskader te gebruiken voor de nieuwbouw op deze locatie.

Inleiding

Aanleiding voor het vaststellen van het bestemmingsplan “Nes 32 te Schagen” is het saneren van het ter plaatse gevestigde veehouderijbedrijf en de bouw van 7 vrijstaande woningen ter compensatie van de te maken kosten.

Het *bestuurlijk belang* bij het vaststellen van het bestemmingsplan is dat hiermee de realisering van de hiervoor bedoelde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt.

Het is nu aan u, de raad, om een besluit te nemen over de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad namelijk bevoegd om te besluiten over het vaststellen van een bestemmingsplan.

De *centrale vraag* is of uw raad mee wil werken aan de voorgenomen ontwikkeling en het bestemmingplan wil vaststellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Als aan het bestemmingsplan "Nes 32 te Schagen" uitvoering wordt gegeven zullen de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd en vervangen door woningbouw.

Kader

Bestemmingsplan "Landelijk Gebied Schagen"

Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen

Concept-ontwikkelvisie 2040 stad Schagen

Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Argumentatie

Door een aantal omwonenden van het agrarisch bedrijf (veehouderij) op perceel Nes 32 is in de voorbije jaren aangedrongen op verbetering van de bestaande situatie, waarbij nadrukkelijk is gesproken over verplaatsing van het bedrijf. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid, dat met een beroep op de provinciale Regeling Ruimte voor Ruimte is gekozen voor bedrijfsverplaatsing. Inmiddels heeft de betreffende agrariër een bedrijfslocatie in Schagerbrug aangekocht, zodat de bedrijfsvoering aan de Nes 32 kan worden gestaakt. De sanering van de bedrijfsgebouwen, opstallen en verharding is alleen financieel haalbaar als ter compensatie woningen mogen worden gebouwd. Dat is ook waarin de - inmiddels vervallen - Regeling Ruimte voor Ruimte voorziet. Uitgangspunt is, dat de landschappelijke kwaliteit ter plaatse verbetert. De Regeling is met invoering van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 komen te vervallen. Op dit dossier is het overgangsrecht van toepassing. Dat wil zeggen dat nog van de Regeling gebruik mag worden gemaakt als er voor 1 januari 2022 een bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn door bewoners van de Nes en de provincie Noord-Holland zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen worden besproken in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Nes 32 te Schagen". De zienswijzen leiden tot verschillende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp. Het gaat daarbij onder meer om een aangepaste perceelindeling en het landschappelijk inpassen van de woningen. Ambtshalve wordt voorgesteld om de planregels af te stemmen op het "Paraplu-omgevingsplan 1^e tranche" en het mogelijk maken van een toekomstige zuidelijke ontsluiting van het perceel voor langzaam verkeer.

Voor meer informatie over de wijze waarop met de zienswijzen is omgegaan wordt u verwezen naar de Nota van zienswijzen.

In vervolg op het eerdere voorstel en tevens volgens de Wet ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan nu ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden aangeboden. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Maatschappelijk draagvlak

Uit de ingediende zienswijzen wordt duidelijk, dat een deel van de bewoners van de Nes nog moet wennen aan het feit, dat de buurtschap, nog meer dan nu al het geval is, het karakter van een woongebied gaat krijgen.

Het standpunt van de provincie is minder duidelijk. Enerzijds wordt gesteld dat het plan (om niet specifiek gemaakte redenen) niet voldoet aan de uitgangspunten van de Regeling Ruimte voor Ruimte. Anderzijds wordt de gemeente opgeroepen om voor de woningbouw een oplossing te zoeken binnen het gebied Schagen-Oost.

Financiële consequenties

Het aangepaste verkavelingsvoorstel is door initiatiefnemer doorgerekend op eenzelfde wijze als eerder ten aanzien van het oorspronkelijke voorstel is gedaan. Het oorspronkelijke plan kende een positief financieel resultaat van 1,7 %. De exploitatieberekening laat nu nog een kleine plus van 0,2 % zien. Dit is ruim binnen de toegestane marge van maximaal + 5 %, zoals in de Regeling Ruimte voor Ruimte is vastgelegd. De conclusie is dat het bestemmingsplan nog steeds financieel uitvoerbaar is.

Voor de herontwikkeling van het perceel Nes 32 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de perceeleigenaar, waarin kostenverhaal en risico's op kosten zijn verzekerd.

Communicatie van het besluit

De communicatie over de vaststelling van bestemmingsplannen is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Er volgt een kennisgeving dat de bestemmingsplannen zijn vastgesteld in het - digitale - Gemeenteblad. Het vaststellingsbesluit en de vastgestelde bestemmingsplannen zijn daarna in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Aan degenen die een zienswijze hebben ingediend wordt het besluit schriftelijk toegezonden.

Realisatie van het besluit

Belanghebbenden kunnen beroep indienen gedurende zes weken na de bekendmaking van het door u genomen besluit. Wordt er geen beroep ingediend dan wordt het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden is er een volledige basis voor verlening van de omgevingsvergunningen voor de woningen en de bijhorende infrastructuur. Mocht er wel beroep worden ingediend dan ontvangt uw raad hierover bericht.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

.....

Gepubliceerde bijlagen

2021-09-01 – Regels verbeelding en bijlagen gecombineerd met opmerkingen

2021-08-26 - Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen met bijhorend kaartje (geanonimiseerd)

2021-09-06 - Beeldkwaliteitsplan

2021-08-31 – Exploitatieberekening (**niet openbaar**)

Zienswijzen / ingekomen brieven (**niet openbaar**)