

# Raadsvoorstel

## Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

<b>Datum vergadering</b>	15 juni 2022
<b>Voorstel van</b>	de Lange
<b>Team</b>	Ruimtelijke projecten
<b>Portefeuillehouder</b>	Beemsterboer
<b>Onderwerp</b>	Vaststellen bestemmingsplan 'Dijkzicht' Schagerbrug en bijbehorende grondexploitatie
<b>Openbaar</b>	Ja

### Publiekssamenvatting

Het B-veld van de voetbalvereniging Vesdo in Schagerbrug wordt niet meer gebruikt. Hier wordt nu een woningbouwproject op gerealiseerd. Er worden maximaal 47 woningen gerealiseerd. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig. Het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd, een ieder kan dan beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan.

De grondexploitatie horende bij deze ontwikkeling is door de gemeenteraad vastgesteld.

### Voorgesteld besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Dijkzicht' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand (NL.IMRO.0441.BPSCBDPGSDIJKZICHT-ON01) met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is
3. In te stemmen met de vaststelling van de grondexploitatie 'Schagerbrug Dijkzicht' met een voordelig saldo van € 308.000 op eindwaarde per 31-12-2025 conform de bij dit besluit behorende bijlage 17.

### Inleiding

#### *Aanleiding*

Op 12 januari 2021 heeft het college ingestemd met het stedenbouwkundig plan van het project waarin tevens de verkaveling is bepaald. De uitgangspunten van dit plan zijn:

- Een programma van 47 woningen, waarbinnen:
  - 51% sociaal woningbouw waarvan 14 sociale huurwoningen en 10 goedkope koopwoningen;
  - 15 midden-dure woningen (32%)
  - 8 duurdere twee-onder-een-kap woningen (17%)
- De bestaande beplantingssingels aan de zuid- en oostzijde worden gehandhaafd.
- Een nieuwe waterstructuur zorgt voor een verbinding met het bestaande landschap
- Een duidelijke wegenstructuur, passend bij de hoekige structuur van het gebied.

#### *Aangepaste kaart stedenbouwkundig plan*

Het afgelopen jaar hebben we op basis van het stedenbouwkundig plan gesprekken gevoerd met de Wooncompagnie en een bewonerscollectief uit de het dorp Schagerbrug, het zogenaamde "CPO". Het resultaat uit deze gesprekken is dat de verkaveling van het plan aangepast moet worden. Met de Wooncompagnie en het CPO zijn we voorlopig tot de verkaveling gekomen die als bijlage 1 is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. In deze bijlage is daarnaast ook nog de verkaveling zoals vastgesteld in het stedenbouwkundig plan van 12 januari 2021 opgenomen.

Aangezien contractvorming met deze beide partijen nog tot stand dient te komen en we in de toekomst willen voorkomen dat een "exacte" verkaveling belemmerend wordt, zijn de hierboven genoemde verkavelingen slechts voorbeeldverkavelingen.

We hebben voor het project een nieuwe stedenbouwkundige kaart gerealiseerd waarbinnen een drietal "ontwikkelvelden (kavelpaspoorten)" zijn gedefinieerd om verschillende verkavelingen te ontwerpen en waarbij voldaan wordt aan de overige uitgangspunten uit het vastgestelde stedenbouwkundig plan. Denk daarbij aan het maximale woningbouwprogramma en het percentage sociale woningbouw.

Deze kaart met bijbehorende programmatische uitgangspunten is ook een belangrijk uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan en is ook te vinden in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan (blz. 13)

### Beeldkwaliteitsplan (BKP)

In dit plan zijn uitgangspunten bepaald voor de beeldkwaliteit van de woningen de openbare ruimte en dient als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het plan maakt tevens onderdeel uit van voorliggende bestemmingsplan.

### Grondexploitatie

Voor het woningbouwproject is een grondexploitatie opgesteld. Deze ligt ook bij de raad voor vaststelling. De grondexploitatie laat een positief saldo zien.

Op 21 december 2021 heeft het college van B&W ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en deze ter inzage gelegd. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

### Belang

Het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad met bijbehorende openbare ruimte en groenvoorziening in Schagerbrug om invulling te geven aan de woningbehoefte.

### Centrale vraag

Wilt u de grondexploitatie 'Schagerbrug Dijkzicht' vaststellen?

Wilt u daarnaast het bestemmingsplan, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand (NL.IMRO.0441.BPSCBDPGSDIJKZICHT-ON01, met bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vaststellen?

## Beoogd effect

Het realiseren van het woningbouwproject 'Dijkzicht' in Schagerbrug en bijbehorende openbare ruimte en parkeervoorzieningen om in de woningbehoefte te voorzien. Het project wordt gerealiseerd aan de P. Ottstraat, op een voormalig voetbalveld van de vereniging Vesdo.

## Kader

- De Wettelijke grondslag voor de vaststellen van een bestemmingsplan staat in artikel 3.1 Wet Ruimtelijke Ordening
- Omgevingsvisie gemeente Schagen
- Bestemmingsplan Dorpen langs de Grootte Sloot
- Nota Parkeernormen 2016
- Stedenbouwkundig plan, vastgesteld door het college op 21 januari 2021
- Projectopdracht, vastgesteld op 2 juli 2019

## Argumentatie

- De locatie valt in het bestemmingsplan 'Dorpen langs de Grote Sloot' en heeft de bestemmingen 'Sport' en 'Groen'. Het is niet toegestaan om woningen te bouwen op deze bestemmingen. Er is dus een bestemmingsplanwijziging nodig om het woningbouwproject te realiseren.
- Het woningbouwproject, sluit aan bij de Omgevingsvisie:
  - Een gemeente die inspeelt op de groeiende behoefte naar woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen.
  - In en rond kernen bouwen we op terreinen die eerst een andere functie hadden. Bijvoorbeeld een terrein waar een school of een bedrijf heeft gestaan.
- Het bestemmingsplan volgt uit het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan dat 21 januari 2021 is vastgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is als bijlage bij het collegevoorstel gevoegd.
- Het is een globaal bestemd bestemmingsplan. Hiermee kan flexibiliteit geboden worden. Er is een bestemmingsvlak met de woonbestemming. Binnen deze bestemming mogen de woningen gerealiseerd worden. Dit zorgt ervoor dat, door het bestemmingsplan, er niet al een bepaalde verkaveling gekozen moet worden. De groenstroken zijn in het bestemmingsplan bestemd met de bestemming 'Groen'. Daarnaast zijn de huidige parkeerplaatsen aan de westzijde van het plangebied bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'.
- Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd ten behoeve van voorliggende ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde woningbouwontwikkeling.
- Het bestemmingsplan is, in het kader van de bestemmingsplanprocedure, in het wettelijk vooroverleg geweest. Een aantal instanties hebben gereageerd. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) geeft aan dat waterpartijen zoveel mogelijk worden aangesloten op huidige watersystemen. Daarnaast vraagt het HHNK ook aandacht voor de watercompensatie.
- Er komt een divers woningaanbod. Een van de kaders die meegegeven is door het college is 51% sociale huur- of goedkope koopwoningen. Dit wordt gehaald in het project. Daarnaast worden er ook middeldure woningen gerealiseerd. Ook komen er vrije kavels, waarop 4 twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd kunnen worden.
- het voornemen is om een CPO te faciliteren in het project. Met deze partij zijn gesprekken gaande waarbij voorliggende grondexploitatie en bestemmingsplan kaderstellend zijn.

## Alternatieven

Het bestemmingsplan en de grondexploitatie niet vaststellen. Dit betekent dat het woningbouwproject niet gerealiseerd kan worden. Dit betekent dat er geen woningen gebouwd worden.

## Maatschappelijk draagvlak

Op 1 oktober 2019 en 2 september 2020 zijn er inloopbijeenkomsten gehouden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn ideeën opgehaald en mogelijke modellen gepresenteerd. De opbrengsten van deze bijeenkomsten zijn meegenomen in het stedenbouwkundig plan.

De afgelopen periode zijn het beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan afgestemd met de dorpsraad. Beide zijn ook door vertegenwoordigers vanuit de Wooncompagnie en onze Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorzien van input. Het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij dit ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan is ook, voordat het ter inzage is gelegd, afgestemd met de dorpsraad.

Het ontwerp en de verkaveling is afgestemd met de Wooncompagnie en met een CPO die hier woningen wil realiseren.

Het plan is tevens afgestemd met onze vooroverlegpartners.

Er zijn ook geen zienswijzen ingediend. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit de belanghebbenden.

## Financiële consequenties

De betreffende gronden zijn in eigendom van de gemeente Schagen. De grondexploitatiekosten worden hoofdzakelijk verhaald via gronduitgifte. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd en om deze reden is een exploitatieplan niet nodig.

De grondexploitatie 'Schagerbrug Dijkzicht' kent een voordelig saldo van €308.000. De risico's die eventueel optreden komen in eerste instantie ten laste van een aanwezig voordelig saldo. Een eventueel nadelig saldo komt ten laste van de reserve grondexploitatie.. Eventuele winst komt ten gunste van de reserve grondexploitatie. De grondexploitatiebegroting wordt minimaal jaarlijks integraal herzien, conform het meerjarenprogramma grondexploitaties.

## Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij belanghebbenden de gelegenheid hebben om beroep in te stellen.

## Realisatie van het besluit

Als het bestemmingsplan is vastgesteld, kunnen de omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen worden aangevraagd.

Als de grondexploitatie is vastgesteld, is de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond en is er budget beschikbaar voor de (voorbereidende) werkzaamheden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer A. Meijer

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

## Bijlagen

---

1. Bestemmingsplan.pdf
2. Bijlage 1 Voorbeeldverkavelingen.pdf
3. Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan.pdf
4. Bijlage 3 Archeologische quickscan B-veld Schagerbrug.pdf
5. Bijlage 4 Plan van aanpak Archeologisch onderzoek ondertekend.pdf
6. Bijlage 5 Definitief rapport verkennend archeologisch onderzoek (10257.001) Grasveld bij P.Ot....pdf
7. Bijlage 6 Vrijgavedocument archeologie.pdf
8. Bijlage 7 Definitief bodemonderzoek.pdf
9. Bijlage 8 Quickscan flora fauna P. Ottstraat te Schagerbrug.pdf
10. Bijlage 9 Memo stikstofdepositie.pdf
11. Bijlage 10 Stikstofberekening aanlegfase.pdf

12. Bijlage 11 Stikstofberekening gebruiksfase.pdf
13. Bijlage 12 Externe veiligheid aardgasleiding.pdf
14. Bijlage 13 Akoestisch onderzoek.pdf
15. Bijlage 14 Besluit vormvrije mer-beoordeling.pdf
16. Bijlage 15 Beeldkwaliteitsplan.pdf
17. Bijlage 16 Grondexploitatie Schagerbrug Dijkzicht.pdf

## **Concept Raadsbesluit**

---

### **Vergadering van ...**

**Vaststellen bestemmingsplan 'Dijkzicht' Schagerbrug en bijbehorende grondexploitatie**

### **De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,**

gelet op het bepaalde in artikel: 3.1 Wet Ruimtelijke Ordening

### **besluit**

1. Het ontwerpbestemmingsplan ' Dijkzicht' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand (NL. IMRO.0441.BPSCBDPGSDIJKZICHT-ON01) met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is
3. In te stemmen met de vaststelling van de grondexploitatie 'Schagerbrug Dijkzicht' met een voordelig saldo van € 308.000 op eindwaarde per 31-12-2025 conform de bij dit besluit behorende bijlage 17.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,