

Raadsvoorstel

Vergadering van Gemeenteraad

Datum collegebesluit:	21 september 2021
Datum vergadering	2 november 2021
Voorstel van	van Leeuwen
Team	Bouwzaken en procedures
Portefeuillehouder	Beemsterboer
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Nes 32 te Schagen
Openbaar	Ja

Publiekssamenvatting

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan "Nes 32 te Schagen" gewijzigd vast te stellen. Het plan beoogt het wijzigen van de bestemming van "Agrarisch" naar "Wonen" en het realiseren van 7 nieuwe woningen ter plaatse.

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.

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Nes 32 te Schagen" ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders gegeven beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan "Nes 32 te Schage, zoals uiteengezet in de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Nes 32 te Schagen", welke 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 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

Op 07-12-2020 heeft uw college ingestemd (20.962557) met het voorstel om het bestemmingsplan "Nes 32 te Schagen" als ontwerp ter inzage te leggen. Hierop is door verschillende personen/instanties gereageerd met een zienswijze.

Op 06-09-2021 is het voorgenomen collegevoorstel besproken in het stafoverleg met de wethouder.

Beoogd effect

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 mogelijk als ter compensatie woningen mogen worden gebouwd.

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.

Nadat u met de beantwoording van de zienswijzen heeft ingestemd zal het voorstel (met eventuele door uw college besloten verdere aanpassingen) aan de griffie worden aangeboden voor behandeling in de Oordeelsvormende vergadering en in de gemeenteraad.

Alternatieven

N.v.t.

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.

Communicatie

De indieners van zienswijzen zullen schriftelijk op de hoogte worden gesteld van uw besluit, zodat zij - indien gewenst - bij de gemeenteraad hun belangen nogmaals naar voren kunnen brengen.

Realisatie van het besluit

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kunnen omgevingsvergunning worden aangevraagd om de geplande woningen te realiseren.

Bijlagen

1. 2021 - 09-01 - Regels verbeelding en bijlagen gecombineerd met opmerkingen.pdf
2. 2021-08-26 - Nota van zienswijzen - geanonimiseerd.docx
3. 2021-09-06 - Beeldkwaliteitsplan.pdf
4. 2021-09-15 - Raadsvoorstel.docx
5. 2021-09-15 - Raadsbesluit.docx
6. vragen D66 Nes 32-oktober 2021.pdf
7. Beantwoording raadsvragen D66 bestemmingsplan Nes 32.pdf
8. Notitie namens bewoners Nes 32 t.b.v. Ov van 12 oktober.pdf
9. Document 1579991 Zienswijze Nes 32 Inhoud document provincie.pdf
10. 2021-10-27 - Definitieve beantwoording vragen D66.docx
11. Mail korte toelichting Nes 32 tbv raadsvergadering 4 nov as.pdf
12. Aanvullende vraag D66 n.a.v. "definitieve beantwoording vragen D66"..pdf
13. Amendement D66 Nes 32.pdf
14. beantwoording raadsvraag D66 over toezeggingen provincie inzake Nes 32.docx

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Vaststellen bestemmingsplan Nes 32 te Schagen

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders d.d. 21 september 2021

gelet op het bepaalde in artikel: 3.1 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening;

besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Nes 32 te Schagen" ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders gegeven beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan "Nes 32 te Schage, zoals uiteengezet in de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Nes 32 te Schagen", welke deel uitmaakt van dit besluit;
3. Het bestemmingsplan "Nes 32 te Schagen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vevat 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 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.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,