

Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	15 juni 2022
Voorstel van	de Lange
Team	Bouwzaken en procedures
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Vaststellen gecoördineerd bestemmingsplan 'Piet Ottstraat, Schagen en Melchiorstraat'
Openbaar	Ja

Publiekssamenvatting

De gemeenteraad heeft het college verzocht (motie november 2019) te onderzoeken waar kleine flexibele woonvormen kunnen worden ontwikkeld voor jongeren, spoedzoekers en reguliere sociale woningzoekenden. Er zijn na haalbaarheidsonderzoek 3 locaties geselecteerd in Schagen, Oudesluis en Sint Maartensbrug. Deze locaties vormen samen het project 'Kleine flexibele woonvormen'. Met het project wordt de bouw van in totaal ca. 81 sociale woningen voorzien.

Onderliggend raadsvoorstel heeft betrekking op vaststellen van het bestemmingsplan 'Piet Ottstraat, Schagen en Melchiorstraat, Oudesluis' en vaststelling van de gemeentelijke grondexploitaties voor de 2 deelprojecten in Oudesluis en Schagen. Hiermee wordt de bouw van 56 sociale woningen mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan en grondexploitatie voor het complex in Sint Maartensbrug volgt later. Hiermee wordt voorkomen dat het tempo wordt bepaald door het traagste deelproject.

<https://ebesluitvorming-schagen.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=4494&nav=search>

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Piet Ottstraat, Schagen en Melchiorstraat, Oudesluis', zoals vevat in de GML 'NL.IMRO.0441.BPFWSCHOUD-ON01' gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen ontvankelijk verklaren en de Nota van Zienswijzen vaststellen.
<https://ebesluitvorming-schagen.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=4494&nav=search>
3. 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=4494&nav=search>
4. In te stemmen met de vaststelling van de grondexploitatie 'Kleine flexibele woonvormen locatie Schagen' met een voordelig saldo van € 151.000 op eindwaarde per 31-12-2023 conform de bij dit besluit behorende bijlage 5.
<https://ebesluitvorming-schagen.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=4494&nav=search>
5. In te stemmen met de vaststelling van de grondexploitatie 'Kleine flexibele woonvormen locatie Oudesluis' met een nadelig saldo van € 217.000 op eindwaarde per 31-12-2023 conform de bij dit besluit behorende bijlage 6.
<https://ebesluitvorming-schagen.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=4494&nav=search>
6. In te stemmen met het treffen van een verliesvoorziening van € 217.000 voor het afdekken van het voorzienbaar nadelig saldo van de grondexploitatie 'Kleine flexibele woonvormen locatie Oudesluis'
<https://ebesluitvorming-schagen.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=4494&nav=search>
7. In te stemmen met een onttrekking vanuit de reserve grondexploitatie van € 217.000 aan de verliesvoorziening.
<https://ebesluitvorming-schagen.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=4494&nav=search>

Inleiding

Aanleiding

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

De gemeente en Wooncompagnie willen sociale woningbouw realiseren op de voormalige handbalvelden in Schagen en Oudesluis en op de locatie van de oude basisschool in Sint Maartensbrug. In Schagen gaat het om een

complex van 44 woningen. In Oudesluis gaat het om een complex van twaalf woningen. In Sint Maartensbrug gaat het om 25 woningen en mogelijk een huisartsenpraktijk.

Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig. De raad heeft op 29 juni 2021 een coördinatiebesluit vastgesteld. Met dit besluit is het mogelijk gemaakt om de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunningprocedure te coördineren voor de projecten in Schagen, Oudesluis en Sint Maartensbrug. Het project wordt om praktische redenen verdeeld over twee bestemmingsplannen. Het voorliggende bestemmingsplan is voor de complexen in Schagen en Oudesluis. Het bestemmingsplan voor het complex in Sint Maartensbrug volgt later. Hiermee wordt voorkomen dat het tempo wordt bepaald door het traagste deelproject. Hier is voor gekozen omdat voor het project Sint Maartensbrug extra ecologische onderzoeken uitgevoerd dienen te worden.

Conform prestatieafspraken gemaakt met Wooncompagnie voert de gemeente de grondexploitatie van projecten voor bouw- en woonrijpmaken die zij samen met Wooncompagnie uitvoert. zie bijlagen 2 & 3. Deze worden middels dit raadsvoorstel voorgelegd aan de raad ter vaststelling.

(Bestuurlijk) belang

Door het vaststellen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning, kan gestart worden met de bouw van de woningen en wordt er uitvoering gegeven aan de motie van november 2019.

De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. Het verlenen van de omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college, die dit gemandateerd heeft aan de casemanager bouwzaken die de omgevingsvergunning in behandeling heeft.

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 Gemeentewet.

Centrale vraag

Wilt u het bestemmingsplan voor de complexen in Oudesluis en Schagen, met de bijbehorende grondexploitaties vaststellen ten behoeve van de bouw van in totaal 56 sociale woningen?

Beoogd effect

De gemeente Schagen wil flexibiliteit in de woningvoorraad, zodat beter kan worden ingespeeld op de dynamiek van de huidige samenleving, in het bijzonder voor de doelgroepen jongeren, spoedzoekers en sociale woningzoekenden. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat er minder onwenselijke woonsituaties ontstaan. Met deze plannen worden 56 sociale woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.

Kader

- De locatie in Schagen ligt in het bestemmingsplan 'Woongebieden Kern Schagen' en heeft deels de bestemming 'Sport' en deels de bestemming 'Verkeer- en Verblijfsgebied'. De locatie in Oudesluis heeft deels de bestemming 'Sport' en deels de bestemming 'Groen'. Op deze bestemmingen is het niet toegestaan om woningen te realiseren.
- De nieuw te bouwen woningen zijn afgestemd in het regionale woningbouwprogramma.
- Nota Grondbeleid 2017. Gemeente Schagen.
- Grondprijzenbrief 2022. Gemeente Schagen.
- Meerjarenprognose Grondexploitaties 2021. Gemeente Schagen.
- Nota Parkeernormen 2016. Gemeente Schagen.
- Anterieure overeenkomst 'ANTERIEURE OVEREENKOMST, TEVENS ZIJNDE KOOPOVEREENKOMST INZAKE Melchiorstraat, Oudesluis' d.d. 03-05-2021
- Anterieure overeenkomst 'ANTERIEURE OVEREENKOMST, TEVENS ZIJNDE KOOPOVEREENKOMST INZAKE Piet Ottstraat, SCHAGEN' d.d. 03-05-2021

Argumentatie

- Er is vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Schagen. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van extra sociale huurwoningen mogelijk. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan ook woningen voor spoedzoekers mogelijk. Dit zijn woningen voor mensen die vanwege persoonlijke omstandigheden snel een huis nodig hebben.
- Het planvoornemen is niet in strijd met de ontwikkelprincipes uit de omgevingsvisie.
- De benodigde parkeerplaatsen worden in het plangebied gerealiseerd.

Alternatieven

- 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.

- Een alternatief is 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 of een ander woningbouwprogramma met duurdere woningen.

<https://ebesluitvorming-schagen.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=4494&nav=search>

Maatschappelijk draagvlak

Voor zowel het project in Oudesluis als in Schagen zijn meerdere fysieke en online bijeenkomsten georganiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er zienswijzen op het bestemmingsplan binnengekomen. Deze zienswijzen gaan over het project in Schagen. Voor het project in Oudesluis zijn geen zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn beantwoord in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot een kleine verandering in de toelichting. De regels en de verbeelding van het plan veranderen niet.

<https://ebesluitvorming-schagen.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=4494&nav=search>

Financiële consequenties

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 overeenkomsten zijn gesloten op 3 mei 2021. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd en om deze reden is een exploitatieplan niet nodig.

De grondexploitaties Oudesluis en Schagen kennen respectievelijk een nadelig saldo van € 217.000 en een voordelig saldo van € 151.000. De risico's die eventueel optreden komen in eerste instantie ten laste van een aanwezig voordelig saldo. Indien een nadelig saldo nadeliger wordt, vangt de reserve grondexploitatie dit tekort op. In dat geval wordt de verliesvoorziening aangevuld vanuit de reserve grondexploitatie. Eventuele winst komt ten gunste van de reserve grondexploitatie. De grondexploitatiebegroting wordt minimaal jaarlijks integraal herzien.

Op basis van de inzichten uit de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2021 is de reserve grondexploitatie van voldoende omvang om zowel de onttrekking ten behoeve van de verliesvoorziening als de geanalyseerde risico's op te kunnen vangen.

<https://ebesluitvorming-schagen.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=4494&nav=search>

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt (digitaal) gepubliceerd in de Gemeentecourant en wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl gezet.

<https://ebesluitvorming-schagen.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=4494&nav=search>

Realisatie van het besluit

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt (digitaal) gepubliceerd in de Gemeentecourant en wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl ge-upload. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is het mogelijk voor mensen om beroep in te stellen bij de Raad van State. Als dit niet gebeurt, is het plan na zes weken onherroepelijk.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer A. Meijer

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. Bijlage 1 Bestemmingsplan toelichting en regels.pdf
2. Bijlage 2 Verbeelding Schagen.pdf
3. Bijlage 3 Verbeelding Oudesluis.pdf
4. Bijlage 4 Onderzoeken bestemmingsplan.pdf
5. Bijlage 5 Grondexploitatie Schagen.pdf
6. Bijlage 6 Grondexploitatie Oudesluis.pdf
7. Bijlage 7 Anterieure overeenkomst Oudesluis.pdf
8. Bijlage 8 Anterieure overeenkomst Schagen.pdf
9. Bijlage 9 Ondertekend coördinatiebesluit.pdf

10. Bijlage 10 Nota van zienswijzen.pdf
11. Schriftelijke inspreek reactie dhr. Kuikman mbt agendapunt 10 vaststellen gecoördineerd bestemmingsplan Piet Ottstraat, Schagen en Melciorstraat.pdf
12. Schriftelijke inspreek reactie dhr. en mevr. Van Oerle mbt agendapunt 10 Bouw spoedzoekershôtel Piet Ottstraat.pdf
13. Schriftelijke inspreekreactie Noordkop Centraal mbt agendapunt 10 bouw spoedzoekershôtel Piet Ottstraat Schagen.pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Vaststellen gecoördineerd bestemmingsplan 'Piet Ottstraat, Schagen en Melchiorstraat'

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelet op het bepaalde in artikel: 3.1 Wet ruimtelijke ordening

besluit

1. Het bestemmingsplan 'Piet Ottstraat, Schagen en Melchiorstraat, Oudesluis', zoals vervat in de GML 'NL.IMRO.0441.BPFWSCHOUD-ON01' gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen ontvankelijk verklaren en de Nota van Zienswijzen vaststellen.
<https://ebesluitvorming-schagen.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=4494&nav=search>
3. 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=4494&nav=search>
4. In te stemmen met de vaststelling van de grondexploitatie 'Kleine flexibele woonvormen locatie Schagen' met een voordelig saldo van € 151.000 op eindwaarde per 31-12-2023 conform de bij dit besluit behorende bijlage 5.
<https://ebesluitvorming-schagen.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=4494&nav=search>
5. In te stemmen met de vaststelling van de grondexploitatie 'Kleine flexibele woonvormen locatie Oudesluis' met een nadelig saldo van € 217.000 op eindwaarde per 31-12-2023 conform de bij dit besluit behorende bijlage 6.
<https://ebesluitvorming-schagen.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=4494&nav=search>
6. In te stemmen met het treffen van een verliesvoorziening van € 217.000 voor het afdekken van het voorzienbaar nadelig saldo van de grondexploitatie 'Kleine flexibele woonvormen locatie Oudesluis'
<https://ebesluitvorming-schagen.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=4494&nav=search>
7. In te stemmen met een onttrekking vanuit de reserve grondexploitatie van € 217.000 aan de verliesvoorziening.
<https://ebesluitvorming-schagen.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=4494&nav=search>

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,