

Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	15 juni 2022
Voorstel van	Kaandorp
Team	Bouwzaken en procedures
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Parallelweg Schagen'
Openbaar	Ja

Publiekssamenvatting

Voor het realiseren van een appartementengebouw met 19 koopstartersappartementen aan de Parallelweg in Schagen (tussen De Loet en de Handelsstraat) is het ontwerpbestemmingsplan 'Parallelweg Schagen' ter inzage gelegd. Er zijn zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Parallelweg Schagen'. De raad wordt voorgesteld om deze Nota vast te stellen en naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft het in de planregels opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van afscherpende beplanting en een geluidwerende wand.

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Parallelweg Schagen' ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de beoordeling en aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, zoals uiteengezet in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Parallelweg Schagen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit.
3. Het bestemmingsplan 'Parallelweg Schagen' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPPARALLELWEG-VA01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de onder 2 genoemde Nota.
4. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vaststellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Aanleiding

Voor de locatie langs het fietspad aan de Parallelweg in Schagen (tussen de Loet en de Handelsstraat) is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld voor het realiseren van een appartementengebouw met 19 startersappartementen (sociale koopwoningen).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Het plan kan nu door de raad worden vastgesteld.

Bestuurlijk belang

Het bestuurlijk belang is de zorg voor de fysieke leefomgeving en het faciliteren van op de vraag afgestemde woningbouw. De gemeenteraad is het bevoegde gezag voor het vaststellen van het een bestemmingsplan.

Centrale vraag

Wilt u het voorliggende bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd effect

Vergroting van het aanbod van sociale koopwoningen voor starters in de kern Schagen.

Kader

- De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Herbestemming woningbouwlocaties, 2e tranche' en heeft daarin de bestemming 'Groen' gekregen. Oorspronkelijk gold voor de locatie het bestemmingsplan 'Centrum en

omgeving', In dit bestemmingsplan waren de gronden van het plangebied bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming was een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal 4 woningen waren toegestaan. Deze bouwmogelijkheid waar ook een vergunning voor was verleend is nooit uitgevoerd. Op grond van het woningbouwbeleid is de bouwvergunning ingetrokken en de bouwbestemming van de grond er afgehaald omdat dergelijke locaties negatief werken op het woningbouwprogramma. Het perceel is vervolgens bestemd als 'Groen' omdat dat het meeste overeenkomt met de werkelijke situatie, een braakliggend stuk grond met enige begroeiing.

- Het plan is regionaal afgestemd op basis van het Convenant Regionaal samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord Holland 2020-2030.

Argumentatie

Er is veel vraag naar goedkope appartementen voor starters. In het plan zullen sociale koopappartementen worden gebouwd (maximale koopprijs van € 210.000,-) zoals vastgelegd in de met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

De appartementen hebben een gebruiksoppervlak van circa 40 tot 50 m². De appartementen krijgen een individueel terras of balkon aan de westzijde. De bouwhoogte van het gebouw bedraagt aan de zijde van de Loet maximaal 7 meter en voor het overige maximaal 10,5 meter.

Met het plan wordt een verbindende schakel gemaakt tussen de aanliggende oude en nieuwe structuur. Het volume van de nieuwbouw verhoudt zich tot de naastgelegen appartementengebouwen, terwijl de indeling in de gevel aansluiting vindt op de bebouwing aan de Loet en Parallelweg. Door de positionering is er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aanliggende gronden. Bestaande hagen en nieuw te plaatsen Hedera-hagen waarborgen de privacy op maaiveldniveau naar de naastgelegen percelen.

Parkeren vindt plaats binnen het plangebied aan de noord- en zuidzijde van de locatie. Het terrein biedt ruimte aan 21 parkeerplaatsen waarvan 2 parkeerplaatsen gereserveerd zijn voor deelauto's. Dit is geborgd in zowel de anterieure overeenkomst als in de planregels (voorwaardelijke verplichting). Tevens wordt een collectieve fietsenberging of worden individuele fietsenbergingen in de zuidoosthoek gerealiseerd. Hiermee wordt het terrein optimaal benut, waarbij ruimte blijft voor voldoende groenvoorzieningen.

In verband met de verkeersveiligheid en de ontsluiting van de parkeerplaatsen zal het fietspad worden aangepast.

Hogere waarde Wet geluidhinder

De geluidsbelasting op de gevels van de westelijke appartementen vanwege het verkeerslawaai van de Westerweg kunnen niet voldoen aan de voorkeurgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Hiervoor zijn onder voorwaarden hogere waarden vastgesteld.

Alternatieven

Geen.

Maatschappelijk draagvlak

Er hebben verschillende bijeenkomsten plaatsgevonden waarin het plan door initiatiefnemer met omwonenden is besproken. Op het bestemmingsplan zijn door omwonenden zienswijzen ingediend. In bijgaande 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Parallelweg Schagen' zijn de zienswijzen samengevat en becommentarieerd.

Naar aanleiding van de zienswijzen is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting toegevoegd ter waarborging van het aanbrengen van een groene beplanting en een geluidwerende wand aan de oostzijde van het perceel/ gebouw. Wij stellen u voor met de Nota in te stemmen.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer waarin kostenverhaal en risico's op kosten zijn verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dus niet meer nodig.

Communicatie

De communicatie rond de bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Er volgt een officiële bekendmaking dat het bestemmingsplan is vastgesteld. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zijn daarna in te zien via ruimtelijkeplannen.nl.

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

Realisatie van het besluit

Na uw besluit wordt een kennisgeving gedaan van de vaststelling en wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep indienen. Indien er geen beroep wordt ingediend wordt het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is/in werking is getreden kan de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Mocht er wel beroep worden ingediend dan ontvangt uw raad hierover bericht.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer A. Meijer

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Parallelweg Schagen - toelichting en regels.pdf
2. Bestemmingsplan Parallelweg Schagen - verbeelding.pdf
3. Nota zienswijzen bp Parallelweg Schagen geanonimiseerd.pdf
4. zienswijzen bp Parallelweg Schagen geanonimiseerd.pdf
5. besluit wgh bp Parallelweg Schagen.pdf
6. overeenkomst Parallelweg Schagen GETEKEND2.pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Vaststelling bestemmingsplan 'Parallelweg Schagen'

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

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

besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Parallelweg Schagen' ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de beoordeling en aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, zoals uiteengezet in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Parallelweg Schagen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit.
3. Het bestemmingsplan 'Parallelweg Schagen' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPPARALLELWEG-VA01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de onder 2 genoemde Nota.
4. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vaststellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,