



Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 18 december 2018

Datum coll.besl. 30 oktober 2018
Voorstel van J.F.J. Kaandorp
Telefoonnr. 0224 – 210 210
Registratienr. 18.084798
Onderwerp bestemmingsplan "Herziening uitbreiding Makado Schagen"

Publiekssamenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan "Herziening uitbreiding Makado Schagen" heeft ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet in een verschuiving van de beoogde supermarkt naar het uit te breiden gedeelte. Er is één zienswijze ontvangen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het college stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Ook wordt voorgesteld om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten via de anterieure overeenkomst worden verhaald.

Gevraagde besluit

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. De ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Herziening uitbreiding Makado Schagen", ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders gegeven beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan "Herziening uitbreiding Makado Schagen", zoals uiteengezet in de "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Herziening uitbreiding Makado Schagen", welke deel uitmaakt van dit besluit;
3. Het bestemmingsplan "Herziening uitbreiding Makado Schagen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPCTMakadoherz-VA01, met de bijbehorende bestanden vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan voor de in het bestemmingsplan "Herziening uitbreiding Makado Schagen" begrepen gronden vast te stellen.

Aanleiding

Voor de uitbreiding van het winkelcentrum Makado is op 30 juni 2015 het bestemmingsplan "Uitbreiding Makado Schagen" vastgesteld. In dat plan is rekening gehouden met een vergroting van de bestaande supermarkt met maximaal 800 m² in de uitbreiding. Door een wijziging van het winkelconcept is gevraagd om de volledige supermarkt met een oppervlakte van 2.900 m² in het nieuwe gedeelte te positioneren. Dit plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Belang

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Het is nu aan uw raad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad namelijk bevoegd om te besluiten over het vaststellen van een bestemmingsplan. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk om mee te werken aan de voorgenomen ontwikkeling.

Centrale vraag

Wilt u meewerken aan de voorgenomen ontwikkeling en het bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een (uitgebreid) winkelcentrum met een flexibele indeling.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.1 is de raad bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen. Het college is belast met de voorbereiding van het plan.
- Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening
- Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020 en Regionale detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland
- Bestemmingsplan 'Uitbreiding Makado Schagen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld om de uitbreiding van het Makadocentrum te faciliteren.
- Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen. Op grond van deze reisgids worden plannen op zich zelf staand beoordeeld met een positieve grondslag.

Argumentatie

Aan de verschuiving van het aantal m² supermarkt naar het nieuwe gedeelte kan worden meegewerkt indien het bestaande aantal m² supermarkt vervalt en daarmee per saldo niet meer m² supermarkt ontstaat.

Voor de wijziging is een nieuw bestemmingsplan opgesteld: "Herziening Uitbreiding Makado" (**bijlage 1**). Het bestemmingsplan omvat het plangebied van het bestemmingsplan "Uitbreiding Makado Schagen", aangevuld met het huidige supermarktoppervlak. De regels van bestemmingsplan "Uitbreiding Makado Schagen" zijn integraal overgenomen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte aan supermarkt 2.900 m² bvo bedraagt. Dit is dus de oppervlakte van de bestaande winkel (2.100 m² bvo) en de planologische uitbreidingsmogelijkheden (800 m² bvo) bij elkaar opgeteld. Op deze manier is er meer flexibiliteit in de toekomstige positionering van het supermarktoppervlak, maar worden er planologisch gezien geen extra vierkante meters supermarkt toegevoegd binnen het plangebied. Het gaat enkel om het kunnen verschuiven van vierkante meters supermarkt. Daarnaast is de parkeerregeling uit het paraplubestemmingsplan Parkeren opgenomen.

Vooruitlopende op de voorliggende bestemmingsplanherziening is aan initiatiefnemer op 20 augustus 2018 een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik verleend. Deze omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk. Met deze bestemmingsplanherziening is de onherroepelijke vergunning dus verwerkt.

Met de initiatiefnemer is een aanvullende anterieure overeenkomst gesloten (allonge). Met deze overeenkomst worden de gemeentelijke kosten gedekt, kan eventuele planschade verhaald worden en wordt de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling geborgd.

Maatschappelijk draagvlak

Op het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder zienswijzen kunnen indienen. Er is één zienswijze ontvangen. De zienswijze wordt besproken in de bijgaande "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Herziening uitbreiding Makado Schagen" (**bijlage 2**). De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

Uit de Wet ruimtelijke ordening volgt dat de gemeenteraad voor een aantal categorieën bouwplannen een exploitatieplan moet vaststellen. De gemeenteraad kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is geregeld of in bij Ministeriële regeling aangegeven gevallen. De achtergrond van de wet is dat bij voorkeur op vrijwillige basis privaatrechtelijk overeenkomsten (anterieure overeenkomsten) worden gesloten tussen gemeenten en initiatiefnemers. Als het niet lukt om overeenstemming te bereiken over de grondexploitatie en de gemeente toch door wil met het plan dan moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen. Het exploitatieplan geldt dus min of meer als "achtervang". In dit geval is een anterieure overeenkomst en een allonge 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 van het besluit

De communicatie rond de bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Er volgt een kennisgeving dat het bestemmingsplan is vastgesteld in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. 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. 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,

gemeentesecretaris

De heer N.H. Swellengrebel

burgemeester

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Gepubliceerde bijlagen:

1. Bestemmingsplan "Herziening Uitbreiding Makado Schagen"
2. Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Herziening Uitbreiding Makado Schagen";
3. Zienswijze.



Raadsbesluit

Raadsvergadering van 18 december 2018

Datum besluit 30 oktober 2018

Registratienr 18.084815

Onderwerp bestemmingsplan "Herziening uitbreiding Makado Schagen"

De raad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.30 oktober 2018, nr. 18.084798;

gezien het advies van de Oordeelsvormende vergadering d.d. 27 november 2018;

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

besluit:

1. De ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Herziening uitbreiding Makado Schagen", ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders gegeven beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan "Herziening uitbreiding Makado Schagen", zoals uiteengezet in de "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Herziening uitbreiding Makado Schagen", welke deel uitmaakt van dit besluit;
3. Het bestemmingsplan "Herziening uitbreiding Makado Schagen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPCTMakadoherz-VA01, met de bijbehorende bestanden vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan voor de in het bestemmingsplan "Herziening uitbreiding Makado Schagen" begrepen gronden vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van: 18 december 2018.

De raad van de gemeente Schagen,

griffier

Mevrouw E. Zwagerman

voorzitter

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Herziening uitbreiding Makado Schagen”.

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Herziening uitbreiding Makado Schagen” is vanaf 14 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die periode kon er een zienswijze ingediend worden.

In deze nota worden de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan behandeld. De zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien.

2. Zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend:

- Van Koppen en Jager Advocaten, namens Vomar Voordeelmarkt b.v. te Alkmaar en Hoorne Vastgoed b.v. te Uitgeest, d.d. 24 september 2018, ontvangen 25 september 2018 (hierna te noemen: ‘indiener’)

De zienswijze is tijdig ingediend.

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze (*cursieve tekst*) gevolgd door de gemeentelijke reactie.

1. *Er is niet toegelicht dat de wijziging binnen drie jaar na het vastgestelde bestemmingsplan uit 2015 alweer planologisch noodzakelijk en/of planologisch wenselijk is.*

De uitbreidingsplannen van het Makado Schagen dateren al uit 2008. Het bestemmingsplan uit 2015 is afgestemd op die plannen.

In die plannen zou de bestaande supermarkt worden uitgebreid tot 2.900 m² waarvan 800 m² in het uit te breiden gedeelte. De 2.100 m² zou dus binnen het bestaande winkelcentrum blijven, geheel conform het bestemmingsplan “Centrum en omgeving”. In het bestemmingsplan uit 2015 dat alleen de uitbreiding van het winkelcentrum betreft is het aantal m² supermarkt dus beperkt tot genoemde 800 m².

De maatschappelijke ontwikkelingen in de detailhandel gaan razendsnel. Ten opzichte van de oorspronkelijke plannen uit 2008 is al een periode van 10 jaar verstreken. Makado Schagen B.V., (hierna ‘initiatiefnemer’) heeft dit jaar aangegeven dat een andere indeling van het winkelconcept is bedacht om beter te kunnen inspelen op de behoefte van de consument. Dit concept heeft geleid tot een verschuiving van de supermarktmeters naar het uit te breiden gedeelte waardoor er een overschrijding van de 800 m² optreedt.

Ons standpunt is dat een andere indeling binnen het winkelcentrum mogelijk moet zijn maar dat vergroting van het totaal aantal supermarktmeters planologisch niet aanvaardbaar is. In het voorliggende bestemmingsplan is dit geregeld waarbij het plangebied is vergroot tot en met de ruimte van de bestaande supermarkt en het aantal m² supermarkt is gemaximeerd tot 2.900 m².

Aldus is per saldo het aantal m² supermarkt niet gewijzigd. Net als in het vorige plan kan er een supermarkt ontstaan van maximaal 2.900 m².

Vooruitlopende op de voorliggende planherziening is aan initiatiefnemer op 20 augustus 2018 een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik verleend, waarmee exact hetzelfde gebruik is toegestaan als met deze planherziening wordt bereikt. Deze omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk. Overeenkomstig het rechtszekerheidsbeginsel zijn wij gehouden om hetgeen is vergund ook in het bestemmingsplan op te nemen (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2008:BG3386).

2. *Het is kennelijk de wens van de eigenaar om het supermarktoppervlak te herpositioneren maar er blijkt niet uit dat die wens bijdraagt aan verbetering van de*

goede ruimtelijke ordening waardoor het bestemmingsplan zou moeten worden gewijzigd.

Wij zijn van mening dat de exacte locatie van de supermarkt in het winkelcentrum flexibel moet zijn. Er zijn in dit geval geen dringende planologische redenen waarom de gemeente dit zou moeten reguleren. De beoogde planwijziging biedt meer flexibiliteit waarbij beter en sneller op de veranderende marktvraag kan worden ingespeeld.

3. *Niet gebleken is dat er zich na de vaststelling van het bestemmingsplan in juni 2015 nieuwe feiten en/of omstandigheden zouden hebben voorgedaan die zouden nopen tot nieuwe inzichten c.q. wijzigen van het in 2015 vastgestelde bestemmingsplan. De gewijzigde inzichten van de eigenaar levert geen voldoende grond op voor wijziging van het bestemmingsplan.*

Deze herziening van het bestemmingsplan ziet slechts op de hierboven beschreven wijziging ten behoeve van een meer flexibele situering van de supermarkt. Voor deze afwijking is zoals gezegd op 20 augustus jl. een omgevingsvergunning verleend; welke onherroepelijk is. De planologische aanvaardbaarheid van deze afwijking staat dus vast en de voorgeschreven rechtszekerheid brengt mee dat dit vergunde gebruik ook overeenkomstig in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Toetsing aan het actuele beleid en actuele omgevingsaspecten heeft reeds in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning plaatsgevonden. Overigens is het planologische effect van de wijziging zeer beperkt. Het gaat immers niet om een toename van het maximaal toegestaan oppervlak voor de functie supermarkt; het gaat slechts om een wijziging van de situering.

4. *In hoofdstuk 3 van de toelichting is niet aangetoond dat het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De toelichting is beknopt en onvolledig. Provinciaal en gemeentelijk beleid worden niet volledig weergegeven en er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen die de vaststelling van deze herziening zal hebben voor de ruimtelijke ordening en de detailhandel structuur in de gemeente Schagen.*

Omdat de planwijziging alleen ziet op een verschuiving van de locatie van de supermarkt binnen het bestaande winkelcentrum is geen nader onderzoek uitgevoerd en is de toelichting beknopt gehouden. Alleen de relevante items zijn benoemd. De verschuiving betekent geen verandering ten opzichte van de oorspronkelijke plannen.

5. *Het is onduidelijk waarom het maximum van 800 m2 bedrijfsoppervlak voor de supermarkt wordt vergroot naar 2.900 m2 bedrijfsoppervlak.*

Zie de reactie onder ad. 1 en 2. Per saldo is er geen vergroting.

6. *Er is geen enkel onderzoek gedaan naar de vergroting van supermarkten tot 2.900 m2 en indiener vreest voor leegstand van winkels in het centrum en een duurzame ontvruchting van de detailhandelsstructuur.*

Zie de reactie onder ad. 1 en 2. Per saldo is er geen vergroting.

7. *Er is geen onderzoek gedaan naar de vraag wat de meest wenselijke bestemming is voor de onderhavige percelen. Er is niet overwogen om op deze locatie parkeervoorzieningen of woningen te realiseren. Er is geen onderzoek gedaan naar de planologische behoefte ten aanzien van het plangebied, er is uitgegaan van de bestaande bestemming.*

Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik zoals dat is vergund in de onherroepelijke omgevingsvergunning d.d. 20 augustus 2018 overeenkomstig bestemd. Bij een beoordeling van de omgevingsvergunning (en het bestemmingsplan waarmee dit gebruik overeenkomstig wordt bestemd) is de toets beperkt tot hetgeen is aangevraagd. Een

onderzoek naar andere vormen van gebruik die mogelijk zouden zijn geweest is daarbij niet aan de orde. Aan de orde is de vraag of het aangevraagde gebruik planologisch aanvaardbaar is, en die vraag is middels de onherroepelijk geworden omgevingsvergunning positief beantwoord.

Zoals gezegd is het planologische effect van de bestemmingsplanwijziging ook zeer gering, zodat deze keuze ook begrijpelijk en voldoende gemotiveerd is.

3. Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.