RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000589641
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan De Scheg
Datum raadsvergadering:	*Invullen door de griffie*
Agendapunt:	*Invullen door de griffie*
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma begroting:	Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Met het bestemmingsplan De Scheg Heerhugowaard wordt de ontwikkeling van maximaal 345 woningen in drie afzonderlijke woongebouwen planologisch mogelijk gemaakt. Er wordt ingezet op het realiseren van betaalbare woningen in een groene omgeving. In De Scheg komt een woningbouwprogramma met sociale huur- en koopwoningen en middeldure huur- en koopwoningen. De ontwikkeling vindt plaats op de gronden gelegen tussen de spoorlijn Amsterdam - Heerhugowaard en de provinciale weg N242, ten zuidwesten van de Zuidtangent en de Gildestraat. Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan de doelstellingen vanuit het coalitieakkoord van Dijk en Waard en de Woondeal die door de gemeente is ondertekend met o.a. de provincie om woningen te realiseren in het betaalbare segment.
De gemeente is een Samenwerkingsovereenkomst aangegaan met ontwikkelaar BPD (grondeigenaar van De Scheg). Met deze Samenwerkingsovereenkomst voldoet de gemeente aan de verplichting van kostenverhaal voor Bestemmingsplan De Scheg.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. De Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan De Scheg, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0398.BP07DESCHEG -VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd;
4. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 14 juli 2022;
5. Om aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de toelichting) voor deze ontwikkeling vast te stellen.

Inleiding

Het plangebied De Scheg ligt ingeklemd tussen de spoorlijn Amsterdam - Heerhugowaard en de Provincialeweg N242, ten zuidwesten van de Zuidtangent en de Gildestraat.
De gewenste ontwikkeling in De Scheg bestaat uit de realisatie van maximaal 345 appartementen, waarvan 32% in het sociale segment, verdeeld over drie woongebouwen met een maximale bouwhoogte van 18 meter. De gemeente heeft voor de locatie in combinatie met de naastgelegen locatie Westpoort een subsidieaanvraag ingediend in het kader van de Regeling Woningbouwimpuls. Het Ministerie van BZK heeft dit eind 2021 goedgekeurd. Door deze

subsidie kan de ontwikkeling van het gebied versneld starten en een substantieel groter aantal betaalbare woningen gerealiseerd worden.
Er wordt ingezet om deze woningen te realiseren in een groene omgeving, in de directe nabijheid van het OV knooppunt.

Deze ontwikkeling staat niet op zichzelf. De gemeente is samen met marktpartijen en corporaties bezig met de ontwikkeling van Westpoort en De Scheg en de direct hieraan grenzende locaties Gildestraat en de zuidelijke rand van Beveland. Gelet op de grote woningbehoefte zet de gemeente in op woningbouw op deze locaties, die vanwege hun ligging in samenhang worden ontwikkeld. Door deze ontwikkelingen in samenhang op te pakken kan een goede balans in de woningbouwprogramma's voor deze locaties worden gerealiseerd.

Beoogd effect

Het toekomstige gebruik als wonen is in strijd met het bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt en als toetsingskader geldt voor aanvragen omgevingsvergunning.

Kader

- **Woonvisie 2018- 2050**

De woningen van voorliggend plan leveren een bijdrage aan het behalen van de ambities uit de woonvisie. Het heeft hierbij raakvlakken met duurzaam wonen en het fysiek domein. De woningen worden gasloos en duurzaam gebouwd, conform de eisen van het Bouwbesluit en BENG. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie, als gevolg van het provinciaal beleid, om binnenstedelijk bouwen voorrang te geven. Er is immers een tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen. Bij voorliggend plan is sprake van binnenstedelijke ontwikkeling en worden onder andere betaalbare huurwoningen gerealiseerd.

- Woningbouwprogrammering Heerhugowaard 2020-2030

Het project De Scheg met het bijbehorende aantal woningen (345) is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

- **Woondeal Noord Holland Noord 2023**

Het project De Scheg is specifiek genoemd in de Woondeal Noord Holland Noord als versnellingslocatie.

- **Coalitieakkoord Dijk en Waard 2023 -2026**

In het coalitieakkoord is de ambitie opgenomen om in 10 jaar tijd 10.000 woningen te realiseren. Een belangrijk deel van deze woningen moet in de categorieën betaalbare koop of betaalbare huur vallen.

Motivering per besluitpunt

1. De Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen vast te stellen;

- De definitieve beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

2. Het bestemmingsplan De Scheg, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0398.BP07DESCHEG -VA01 gewijzigd vast te stellen;

- De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen leiden tot een gewijzigd bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd;

- Indien sprake is van een bouwplan en voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is, is een gemeente op grond van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer en/of grondeigenaar te verhalen. Het bestemmingsplan voorziet in een bouwplan als bedoeld in het Bro. Ten behoeve van de ontwikkeling is een anterieure overeenkomst in de vorm van een Samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar afgesloten, waarin ook afspraken t.a.v. kostenverhaal zijn gemaakt. De kosten zijn daarmee anderszins verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

4. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 14 juli 2022;

- Op grond van artikel 1.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in het vaststellingsbesluit ook bepaald worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor dit bestemmingsplan is dat de ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 14 juli 2022.

5. Om aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de toelichting) voor deze ontwikkeling vast te stellen.

Het Beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste beeldkwaliteit voor zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving voor deze ontwikkeling in het plangebied weer. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de criteria uit de welstandsnota en dient als toetsingskader bij omgevingsvergunningen ten aanzien van welstand in dit gebied. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd op het Beeldkwaliteitsplan en blijft graag betrokken bij de uitwerking van het plan.

Kanttekeningen en risico’s

Aan het vaststellen van dit bestemmingsplan zitten geen directe risico’s verbonden anders dan het risico dat derden die zich niet in het plan kunnen vinden zich kunnen richten tot de bestuursrechter. Daarnaast zal bij het niet vaststellen van dit plan de door ministerie van BZK toegekende Woningbouwimpulssubsidie komen te vervallen.

Alternatieven

Het voorgestelde besluit is een rechtstreeks gevolg van de toegekende subsidie in het kader van de regeling Woningbouwimpuls. Het alternatief is het bestemmingsplan niet vast te stellen, waardoor de gewenste en benodigde woningbouwontwikkeling niet plaats kan vinden.

Samenwerking en participatie

Op 29 juni 2022 is er een avond georganiseerd waarin omwonenden zijn geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkeling Westpoort en De Scheg en konden reageren op het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Belanghebbenden in de omgeving van het plangebied zijn voorafgaand aan de procedure door de initiatiefnemer en de gemeente geïnformeerd tijdens een informatieavond op 26 oktober 2022. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 8

oktober 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd voor inspraak. Aan eenieder is de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. Vooroverlegreacties van overlegpartners, die op onderdelen aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan, zijn verwerkt.
Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan, gelijktijdig met het ontwerpbesluit hogere grenswaarden en het concept beeldkwaliteitsplan voor de duur van 6 weken (van 8 april tot en met 19 mei 2023) ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is op 19 april 2023 opnieuw een informatieavond voor omwonenden en andere belangstellenden georganiseerd. Er zijn zienswijzen ontvangen van Liander en ProRail, welke in bijlage 13 Nota van beantwoording zienswijzen zijn opgenomen. Daarnaast heeft Ondernemend Dijk en Waard een brief gestuurd aan de raadsfracties met een pleidooi voor werklocaties. Dit betreft geen formele zienswijze, aangezien deze buiten de termijn is verstuurd aan de raadsfracties en niet aan het college.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen, omdat de kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

Personele gevolgen

Dit voorstel kan worden uitgevoerd binnen de beschikbare capaciteit.

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Uitvoering

Na vaststelling in de gemeenteraad, start een beroepstermijn van zes weken. Hierna treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Nummer hier de bijlagen genoemd in de besluitpunten

1. Bestemmingsplan ‘De Scheg’, bestaande uit verbeelding, regels, toelichting en (13) bijlagen bij de toelichting;
2. Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 13 bij de toelichting)
3. Staat van Wijzigingen;
4. Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de toelichting).

Bijlagen ter informatie

-

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vaststellen Bestemmingsplan De Scheg
Zaaknummer: 0000589641

Raadsvergadering: *Invullen door de griffie*
Agendapunt: *Invullen door de griffie*

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op artikel 3.1 jo. 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

1. De Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan De Scheg, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0398.BP07DESCHEG -VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd;
4. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 14 juli 2022;
5. Om aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de toelichting) voor deze ontwikkeling vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van *datum invullen door de griffie*

De griffier, De voorzitter,