

RAADSVOORSTEL



DATUM 30 april 2024
DOCUMENTNUMMER 24.0000516
ZAAKNUMMER ZK24001240
PORTEFEUILLEHOUDER B. Krijnen
PROGRAMMA Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD Omgevingstaken
ONDERWERP RV vaststelling bestemmingsplan 'Scharwoude 12-16' te Scharwoude.

AANLEIDING Voor u ligt het voorstel omtrent vaststelling van het bestemmingsplan 'Scharwoude 12-16' te Scharwoude dat een transformatie van het bestaande bedrijventerrein naar een woonomgeving met 57 woningen mogelijk maakt. De initiatiefnemer is Ooms Bouw & Ontwikkeling B.V.. Voorafgaand aan dit voorgestelde vast te stellen bestemmingsplan heeft een voorbereidingsprocedure plaatsgevonden met een ter inzagelegging van een ontwerpplan. In deze voorbereiding is één zienswijze ingekomen van ProRail in verband met de naastgelegen spoorweg. Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven om een nader trilling-onderzoek uit te voeren om te kunnen beoordelen of de te realiseren woningen kunnen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat in relatie tot mogelijke trillinghinder van deze spoorweg.

- KADER
- Wet ruimtelijke ordening
 - Kadervisie Koggenland
 - Bestemmingsplan Scharwoude - Bedrijventerrein Ooms Gemeente Koggenland
 - College uitvoeringsprogramma
 - Woonakkoord West-Friesland
 - Regionaal woningbouwprogramma
 - Structuurvisie Koggenland 2009-2020
 - Collegebesluit ondertekening anterieure exploitatieovereenkomst en ter inzage legging Ontwerpbestemmingsplan 23.0001563
 - Collegebesluit inzake initiatief van Ooms, plaatsing Plancapaciteit d.d. 9 juni 2020.
 - Collegebesluit inzake positieve grondhouding t.o.v. deze ontwikkeling d.d. 12 januari 2021 (D20.008712)
 - Collegebesluit inzake stedenbouwkundig plan d.d. 27 juni 2023 (23.0000870)

- WIJ STELLEN VOOR
- 1- Het bestemmingsplan 'Scharwoude 12-16' te Scharwoude zoals vervat in de digitale bestanden-set NL.IMRO.1598.BPScharwoude12tm16-va01 gewijzigd vast te stellen;
 - 2- De ingekomen zienswijze van ProRail ontvankelijk en gegrond te verklaren;
 - 3- In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen;
 - 4- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is d.m.v. een gesloten anterieure exploitatieovereenkomst met Ooms Bouw & Ontwikkeling B.V.

BEOOGD RESULTAAT Met het woningtekort wat niet alleen in Koggenland maar in het hele land een uitdaging is, zijn we als gemeente Koggenland verheugd met het initiatief van Ooms. Al in januari 2021 heeft het college uitgesproken een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van deze ontwikkeling. Een woonwijk met 57 woningen met daarin een variatie aan woningtypologieën met rij-, vrijstaande-, twee-onder-één-kap- en rug-aan-rug woningen en 10% sociale huurwoningen, conform de kadervisie Koggenland, is een verrijking voor het dorp Scharwoude en een gewenste toevoeging aan onze woningvoorraad. Verder is dit bestemmingsplan het juridische en publiekelijk instrument voor de vergunningverlening van de te realiseren woningen op de percelen 'Scharwoude 12-16'.

ONDERBOUWING Het project draagt bij aan de doelstellingen in de Kadervisie Koggenland om te werken aan een gevarieerde woningvoorraad. Koggenland wil zorgen voor een aantrekkelijke woonomgeving. Dit betekent dat rust, ruimte en landschap zwaar meewegen bij de keuze waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Het streven is gericht op het behoud van het authentieke landelijke en dorpse karakter van Koggenland. Dit woningbouwplan draagt bij aan:

1. Het inzetten op groei van het aantal woningbouwprojecten conform het College uitvoeringsprogramma en Woonakkoord West-Friesland;
2. Wij willen primair en facilitair bouwen voor de eigen behoefte van Koggenland;
3. Met deze 57 te realiseren woningen (maximaal 63 na toepassing van in het plan opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) voor verschillende doelgroepen (voornamelijk starters en gezinnen) en in verschillende segmenten (rijwoningen, tweekappers, vrijstaand, rug-aan-rug woningen, hoekwoningen), voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte in zowel de sociale als vrije sector (waarvan 10% in het sociale huursegment). De vraag is het sterkst vanuit starters, welke vooral de voorkeur hebben voor betaalbare woningen (zoals appartementen en rijwoningen). Daarnaast is er relatief veel vraag vanuit gezinnen, die voornamelijk kiezen voor grondgebonden woningen. Deze type woningen realiseert het woningbouwinitiatief. Ook zijn er in de gemeente senioren die in hun huidige woning blijven wonen vanwege het gebrek aan betaalbare alternatieven. De tweekappers en vrijstaande woningen bieden met name voor (jonge) gezinnen een passend woonproduct.

Ingediende zienswijze ProRail/ Nota van beantwoording zienswijze

Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken (van 13 december 2023 tot en met 24 januari 2024) als ontwerp ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend van ProRail waarbij is aangegeven dat er vanwege de ligging van het woningbouwplan nabij het spoor, een onderzoek naar de trillinghinder benodigd is. Deze zienswijze met de gevraagde trilling onderzoek is ontvankelijk en gegrond om te kunnen vaststellen of er sprake kan zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat met de vast te stellen trillingen.

Naar aanleiding hiervan heeft er een trilling onderzoek plaatsgevonden en hieruit volgt dat er geen onevenredige belemmeringen of nadere voorwaarden voor het woningbouwplan aan de orde zijn. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan en gecommuniceerd met ProRail en door hen positief bevonden. Dit positieve onderzoek was voor ProRail ook de aanleiding om niet de noodzaak te hebben om gehoord te worden.

Ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan 'Scharwoude 12-16'

Op het vast te stellen plankaart van het bestemmingsplan is op verzoek van Ooms een wijziging ten opzichte van het ontwerp doorgevoerd ter hoogte van de aansluiting van het nieuwe woongebied op de weg Scharwoude. Door het ontstaan van meer ruimte vanwege de sloop van het kantoorpand, kan de entree van de nieuwe wijk ter hoogte van de bestaande kruising komen te liggen. Hierdoor ontstaat een verkeerveiligere situatie en een overzichtelijker straatbeeld. Door deze wijziging ontstaat tevens meer lucht in de positionering van de naastgelegen woningen. Daarnaast zijn enkele bouw- en bestemmingsvlakken beperkt aangepast t.b.v. een optimalisering in het matenplan. Deze aanpassingen worden als ambtshalve wijziging meegenomen bij de vaststelling. Tot slot is in de algemene bouwregels een regel opgenomen ter borging van de beoogde beeldkwaliteit. In deze regel is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken overeenkomstig de opgenomen bestemmingen uitsluitend wordt verleend indien wordt voldaan aan de uitgangspunten en randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan.

Economische en maatschappelijke haalbaarheid woningbouwplan/gesloten anterieure exploitatieovereenkomst

De ontwikkeling van het woningbouwplan Wonen aan de Hulk ligt bij Ooms Bouw & Ontwikkeling B.V.. De uitvoering van deze ontwikkeling is volledig voor rekening en risico bij Ooms Avenhorn B.V. als particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met deze overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is gebaseerd op de op grond van de Wro. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over mogelijke plankosten i.v.m. planschade, onteigening, overdracht, bankgarantie, etc.. Feitelijk komt het erop neer dat alle kosten voor rekening van Ooms komen. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd d.m.v. een anterieure exploitatieovereenkomst. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De gemeente Koggenland neemt niet risicodragend deel in dit Woningbouwplan maar is slechts faciliterend. Dit komt erop neer dat wij onze publiekrechtelijke taak vervullen waaronder deze bestemmingsplanprocedure en dat wij na inrichting van het openbaar gebied dit gedeelte overnemen van Ooms. Conform uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) zijn diverse (externe) belanghebbenden in de gelegenheid om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Uit deze reacties kan worden opgemaakt dat er draagvlak is voor dit plan en hiermee de maatschappelijke haalbaarheid is aangetoond.

KANTTEKENINGEN Ooms heeft de inwoners van Scharwoude betrokken en geïnformeerd over de plannen tijdens een informatieavond. De reacties uit het dorp zijn positief. Er is wel een zienswijze is ontvangen van ProRail. Het uitgevoerde trilling onderzoek is door ProRail positief bevonden. Dit positieve onderzoek was voor ProRail ook de aanleiding om niet de behoefte te hebben om gehoord te worden. De zienswijze is echter niet ingetrokken zodat tegen dit vast te stellen bestemmingsplan nog wel beroep open staat voor ProRail bij de Raad van State.

FINANCIËN Er zijn geen kosten voor de gemeente gezien dit gedekt is uit de gesloten anterieure exploitatieovereenkomst. Ook de ambtelijke kosten zijn verwerkt in deze gesloten overeenkomst. Verder heeft Ooms een bankgarantie afgegeven. Hiermee beperken wij het risico dat wij lopen wanneer Ooms onverhoopt failliet gaat tijdens de bouw. Voor de afbouw van de woningen geven zij een Woningborg garantie af.

DUURZAAMHEID Dit woningbouwplan wordt een duurzame woonwijk. Dit blijkt onder andere uit:

- Aardgasvrij bouwen;
- Het benutten van de daken van woningen en/of bergingen voor zonnepanelen en groen;
- Toekomstgericht bouwen met voldoende flexibiliteit en goed doordacht woningaanbod;
- Klimaatadaptieve maatregelen;
- De ruime dooradering van de wijk met water en groen;
- Het gebruik van streekeigen beplanting en oevermilieus met hoge natuurwaarde;
- De toepassing van hagen, bloemenweides en bloeiende beplanting in de woonomgeving;
- Goede verbindingen met voet- en fietspaden door de wijk, aan de rand van het markermeer en aangrenzende natuurgebied De Hulk;
- Natuurlijk spelen en speelaanleidingen;
- Afkoppeling van het hemelwater en aansluiten op open water;
- Natuurinclusief bouwen, waarbij rekening wordt gehouden met leef- en nestmogelijkheden nabij de woningen en in het openbaar gebied;
- Gebruik van duurzame materialen;

Energieneutraal

Binnen de regels voor de bestemmingen van dit bestemmingsplan is er voldoende ruimte opgenomen voor het aanbrengen van zonnepanelen, zonnecollectoren, e.d. Ook is in de bestemmingsomschrijving kleinschalige duurzame energiewinning opgenomen.

Klimaatadaptie

De West-Friese gemeenten, waaronder de gemeente Koggenland, hebben zich geschaard achter de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam (MRA) en Noord-Holland'. Dat betekent dat klimaatbestendigheid - voorbereid zijn op onder andere hitte en wateroverlast - een standaard criterium wordt voor alle nieuwbouwplannen in West-Friesland. De zeven West-Friese gemeenten hebben samen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een klimaatadaptiestrategie vastgelegd voor de openbare ruimte. De ambities zijn vastgelegd in het Inspiratieboek Klimaatadaptie & Biodiversiteit West-Friesland (d.d. 20 december 2022). In dit plan wordt hieraan voldaan door aanleg van een centrale groene parkruimte en het zoveel mogelijk behouden van bomen waardoor hittestress wordt verminderd. Concreet worden in dit plan de volgende maatregelen toegepast:

- Realisatie van 0,6 bomen per inwoner - vergroening en voorkoming van hittestress door schaduwwerking en verkoeling. Koele plekken (minimaal 200 m2) zijn op loopafstand (binnen 300 meter) aanwezig;
- Grasdalen t.p.v. parkeervakken;
- Toepassen halfopen verharding t.p.v. informele voetpaden;
- Indien noodzakelijk de aanleg van een wadi in het park;
- Toepassen van waterbergende functie in het straatprofiel door gebruik van opsluitbanden;
- Afwatering richting groenzones in het plan door aanbrengen van afschot en de aanleg van een gescheiden rioolstelsel;
- De neerslag van een hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in een uur) op privaaterein wordt in het plangebied opgevangen en vertraagd afgevoerd. Daarbij vormt bij de planuitwerking het klimaatbestendig of water robuust inrichten van de buitenruimte (bergen, vasthouden en afvoeren van regenwater naar de aanliggende watergangen) het uitgangspunt.

ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN	Op grond van de ontwikkeling en planvorming tot nu toe zien wij geen aanleiding om u een alternatief voorstel te doen.
REGIONALE AFSTEMMING	Er is afstemming geweest van het woningbouwplan middels het Westfries afwegingskader in de regionale werkgroep wonen en het bestuurlijk VVRE.
BURGER- PARTICIPATIE	Ooms heeft de inwoners van Scharwoude betrokken en geïnformeerd over de plannen tijdens een informatieavond. De reacties uit het dorp zijn positief, dit is mede gebleken uit het feit dat er alleen een zienswijze is ontvangen van ProRail.
PACT VAN WESTFRIESLAND	Dit plan draagt bij aan het realiseren van ambitie 3 van het pact: 'Wonen, Leefbaarheid & bereikbaarheid'. West-Friesland heeft de ambitie om een leefbare, gezonde, bereikbare en duurzame regio te zijn om inwoners te behouden en aan te trekken. De regio zet hiertoe in op versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep, betere regionale bereikbaarheid (fysiek én digitaal) en aandacht voor behoud van natuur en landschap.

COMMUNICATIE De kennisgeving van uw besluit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl/ Omgevingsloket.

De indiener van de zienswijze ontvangt een afschrift van de kennisgeving en de nota van beantwoording.

VERVOLG Zie ook het onderdeel 'communicatie'. Na de kennisgeving van uw besluit volgt een beroepstermijn van zes weken. Als er geen beroep wordt aangetekend of een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk in werking.

BIJLAGEN -Gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 'Scharwoude 12-16' te Scharwoude
-Zienswijze ProRail
-Nota van beantwoording zienswijze en Ambtshalve wijzigingen

Datum college: 30 april 2024

Burgemeester en wethouders van Koggenland.