

# Raadsvoorstel

## Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

<b>Datum vergadering</b>	25 januari 2022
<b>Voorstel van</b>	van Leeuwen
<b>Team</b>	Bouwzaken en procedures
<b>Portefeuillehouder</b>	Beemsterboer
<b>Onderwerp</b>	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zuiderweg 4-6 te Schagen
<b>Openbaar</b>	Ja

### Publiekssamenvatting

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan "Zuiderweg 4-6 te Schagen" gewijzigd vast te stellen. De wijziging heeft betrekking op het toevoegen van een extra planregel in verband met het voorkomen van trillingshinder vanuit de naastgelegen spoorbaan.

Het plan beoogt het wijzigen van de bestemming van "Bedrijf" naar "Wonen" en het realiseren van 124 nieuwe woningen ter plaatse. In verband met rail- en wegverkeerslawaai zal voor een aantal woningen een hogere waardebesluit als bedoeld in de Wet geluidhinder worden vastgesteld.

### Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan "Zuiderweg 4-6 te Schagen" ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de beoordeling en aanpassing naar aanleiding van de zienswijzen, zoals uiteengezet in de "Nota van zienswijzen", welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
3. Het bestemmingsplan "Zuiderweg 4-6 te Schagen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441. BPWKSZuiderweg4en6-ON01, met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de Nota van zienswijzen;
4. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
5. Hoofdstuk 12 van het "Stedenbouwkundig plan De Veldwachter Schagen" van november 2020 afzonderlijk vast te stellen en als welstandelijk toetsingskader te gebruiken voor de nieuwbouw op deze locatie.

### Inleiding

Op 31-08-2021 heeft uw college ingestemd met het voorstel om het bestemmingsplan "Zuiderweg 4-6 te Schagen" als ontwerp ter inzage te leggen. Hierop is door verschillende personen/instaties gereageerd met een zienswijze.

Het voorstel is op 15-11-2021 in het stafoverleg met de portefeuillehouder besproken, waarbij deze heeft aangegeven in te stemmen met doorzending naar de Raad.

### Beoogd effect

Realisatie van 124 woningen draagt in belangrijke mate bij aan het voorzien in de woningbehoefte van de inwoners van onze gemeente.

### Kader

Bestemmingsplan "Woongebieden kern Schagen"

Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen

Structuurvisie 2025

Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026

Convenant Regionaal samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK 2020-2030)

## Argumentatie

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn door 3 inwoners van Schagen en ProRail zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen worden besproken in de "Nota van zienswijzen". De zienswijzen van ProRail geven aanleiding tot een wijziging ten opzichte van het ontwerp. Het gaat daarbij om toevoeging van een extra planregel om er voor te zorgen dat in de woningen geen trillingshinder wordt ervaren vanwege de naastgelegen spoorverbinding.

In het KwK 2020-2030 is opgenomen dat voor een goed functionerende regionale woningmarkt het belangrijk is dat regionale afstemming over de nieuwbouwprogrammering in aantallen plaatsvindt. En dat er daarnaast gekeken wordt naar de kwaliteit van toekomstig te ontwikkelen woningen voor wat betreft locatie en woningtypen en samenhang met de bestaande voorraad aan woningen.

Het onderhavige project geeft invulling aan de grote behoefte aan woningen voor verschillende doelgroepen. Het plan is regionaal afgestemd.

Voor informatie over de ingediende zienswijzen wordt u verwezen naar de Nota van zienswijzen.

## Alternatieven

N.v.t.

## Maatschappelijk draagvlak

Uit het geringe aantal reacties mag worden afgeleid dat het woningbouwplan wordt gezien als een welkome aanvulling op het bestaande woningaanbod en een passende invulling van de huidige bedrijfslocatie.

## Financiële consequenties

In de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst is vastgelegd, dat realisatie van het bouwplan geheel voor rekening en risico van betrokkene komt.

## Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij belanghebbenden de gelegenheid hebben om beroep in te stellen.

## Realisatie van het besluit

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad kan de ontwikkelaar een omgevingsvergunning aanvragen voor het realiseren van de woningen. Om er voor te zorgen dat dit binnen redelijke termijn tot een afronding komt zijn termijnen vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

## Bijlagen

---

1. 2021-03-12 - Bestemmingsplan toelichting.pdf
2. 2021-03-12 - Regels bij bestemmingsplan.pdf
3. 2021-08-20 - Verbeelding.pdf
4. Bijlage 1 - Stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsplan.pdf
5. Bijlage 2 - Verkennend en nader onderzoek natuur.pdf
6. Bijlage 3 - Actualisatie bodemonderzoek.pdf
7. Bijlage 4 - Nader bodemonderzoek.pdf
8. Bijlage 5 - 21-06-17-Akoestisch onderzoek.pdf
9. Bijlage 6 - 21-06-17-Trillingsonderzoek.pdf
10. Bijlage 7 - Watertoets.pdf
11. Bijlage 8 - Parkeerbalans.pdf
12. 2021-11-01 - Nota van zienswijzen anoniem.docx
13. 2021-11-30 - Besluit hogere waarde.docx

## **Concept Raadsbesluit**

---

**Vergadering van ...**

**Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zuiderweg 4-6 te Schagen**

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,