

# RAADSVOORSTEL

<b>Zaaknummer:</b>	173397
<b>Soort voorstel:</b>	Raadsvoorstel
<b>Raadsvergadering:</b>	<b>24 september 2024</b>
<b>Portefeuillehouder:</b>	S. Kruijer
<b>Status:</b>	Openbaar

**Onderwerp:** Gewijzigd bestemmingsplan de Omloop te Sint Maarten

## Samenvatting

Op een perceel op de hoek van De Omloop en de Groenedijk te Sint Maarten willen we een nieuwe woonwijk realiseren met 62 woningen. De nieuwbouw sluit aan op het woningbouwproject 'Rode Kool' en voorziet in een duidelijke (lokale) behoefte. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat de gronden thans een agrarische bestemming hebben. Om de woonwijk mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader dat de bovenstaande ontwikkeling mogelijk maakt. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan te laten vaststellen door de gemeenteraad.

## Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigen zoals verwoord in de 'Nota beantwoording van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
2. Het bestemmingsplan 'De Omloop, Sint Maarten' met kenmerk NL.IMRO.0441.BPSTM2023DeOmloop-va01 met bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat dit bestemmingsplan geen betrekking heeft op een op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan is voorgeschreven.

## Inleiding

Op een perceel op de hoek van De Omloop en de Groenedijk te Sint Maarten willen we een nieuwe woonwijk realiseren met 62 woningen. De nieuwbouw sluit aan op het woningbouwproject Rode Kool en voorziet in een duidelijke (lokale) behoefte. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat de gronden thans een agrarische bestemming hebben. Om de woonwijk mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader dat de bovenstaande ontwikkeling mogelijk maakt.

## Beoogd resultaat

Realiseren van een gevarieerde woonwijk waardoor binnen de kern Sint Maarten de mogelijkheid wordt geboden om stappen te zetten in de wooncarrière van haar inwoners en andere gebiedsgenoten.

## Kaders

Bestemmingsplan "Sint Maarten"

Bestemmingsplan 'Paraplu-Omgevingsplan, 1e tranche'

Bestemmingsplan 'Parkeren'

Omgevingsvisie Schagen

Omgevingsverordening NH2020

## Argumenten

Argumenten:

### 1.1 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken hebben met ingang van 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn in totaal 5 zienswijzen ingediend over het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen, zodat deze ontvankelijk zijn. In de bijlage 'Nota beantwoording van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn de zienswijzen opgenomen en van een reactie voorzien en zijn de wijzigingen aan het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp opgenomen.

De belangrijkste wijziging heeft betrekking op het omruilen van de bestemming groen ter plaatse van het zogenaamde klimaatbosje met de woonbestemming en het opnemen van een spuitzonering op de verbeelding, zie ook onder punt 2.6.

### 2.1. Er is grote behoefte aan woningen

Zoals bekend is er grote behoefte aan woningen. Dit woningbouwplan voorziet in die behoefte. Er wordt conform de Omgevingsvisie een gevarieerd woningbouwprogramma gerealiseerd. Het aantal woningen is regionaal afgestemd.

### 2.2 Het plan kan op steun rekenen van de inwoners van Sint Maarten

In juni 2023 heeft de Dorpsraad Sint Maarten aangegeven zich niet te herkennen in het woningbouwprogramma. De behoefte van het dorp in categorieën was volgens de Dorpsraad anders dan opgenomen in het plan. De raad heeft hierop een motie aangenomen die het college opdroeg om:

- Opnieuw in onderhandeling te gaan met USP/Ooms;
- Als kader mee te nemen hetgeen in ons beleid en de woondeal is vastgelegd zijnde vooral inzetten op betaalbare woningbouw waarvan minimaal 40% in de categorie goedkope koop tot € 227.500,- moet vallen, minimaal 2/3 in de categorie 'betaalbaar' tot € 355.000,- en 30% sociale huur;

- Het woonbehoefteonderzoek mee te nemen als onderbouwing;
- Toe te zien op een juist participatietraject;
- Een nieuwe indeling met meer betaalbare woningbouw voor te leggen aan de raad.

De gemeente Schagen heeft in 2023 een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Uit dat onderzoek blijkt dat er meer volwassenen uit de hoogste inkomensgroepen vertrekken uit Schagen dan er zich vestigen. Deze groep verlaat de gemeente en verhuist naar de gemeente Amsterdam, Alkmaar of Hollands Kroon, bij voorkeur naar een grondgebonden woning. Deze ontwikkeling doet zich ook voor in Sint Maarten. Daarom zijn voor het plan 'Sinmareveld' in samenwerking met de dorpsraad en ontwikkelaars de woonwensen onderzocht. Daarbij is ook gekeken dat dit aansluit op het woonprogramma van de naastgelegen locatie 'Rode Kool'. De uitkomsten hiervan zijn gezamenlijk afgestemd en bekrachtigd.

De uitkomst sluit ook aan op de resultaten van de enquêtes die zijn ingevuld tijdens de inloopavonden.

De nieuwe verdeling woningbouwcategorie is als volgt:

- 40,3% sociaal;
- 14,5% middelduur;
- 45,2% duur.

Hiermee wordt voldaan aan de omgevingsvisie; met 13 appartementen in de sociale huur. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat het ook nog zou kunnen dat de rug-aan-rug woningen sociale huurwoningen worden (12 stuks). Die flexibiliteit ligt er binnen de gemaakte afspraken.

Echter hiermee wordt niet voldaan aan de Woondeal 2.0 waarin gestreefd wordt naar 2/3 betaalbare woningen en minimaal 30% sociale huur.

De Woondeal 2.0 is in werking getreden per 1 januari 2024. De anterieure overeenkomst dateert uit mei 2023 voor de inwerkingtreding van de Woondeal 2.0.

### 2.3 Het woningbouwplan is stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast

Het woningbouwplan is stedenbouwkundig en landschappelijk zo goed mogelijk in het gebied ingepast. Het plan is in goed overleg tussen gemeente, ontwikkelaar en dorpsraad tot stand gekomen. Er is aansluiting gezocht bij het naastgelegen woningbouwplan Rode Kool. Ook is zo goed mogelijk gekeken naar de omgeving. Verder wordt qua bouwhoogte en -dichtheid aangesloten bij het karakter van Sint Maarten. Er zit voldoende groen en water in het plan zodat sprake is van een aantrekkelijke woonwijk.

### 2.4 Er zijn geen milieutechnische belemmeringen

Alle milieuaspecten zijn afgewogen en akkoord bevonden. Er is geen stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Ook qua bodem, externe veiligheid, ecologie, etc. zijn er geen belemmeringen. Wel dient er voor 4 woningen een hogere grenswaarde Wet geluidhinder te worden vastgesteld. Dit zal worden meegenomen in de vergunningprocedure.

## 2.5 Wettelijk vooroverleg

Het conceptbestemmingsplan is toegezonden aan de overlegpartners (provincie, HHNK, etc.). Hun opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

## 2.6 Spuitzone

Om te voorkomen dat toekomstige bewoners hinder zullen ondervinden van eventueel gebruik van bestrijdingsmiddelen heeft de ontwikkelaar met de eigenaar van het zuidelijk gelegen agrarische perceel in een overeenkomst afspraken gemaakt over een spuitvrije zone.

Met de eigenaren van het oostelijk gelegen perceel Groenedijk 1 zijn afspraken gemaakt over mogelijke woningbouwontwikkeling op het perceelgedeelte waar momenteel via overgangsrecht de spuitzonering nog geldt.

Parallel met de ontwikkeling van het plan 'Sinmareveld' (bestemmingsplan 'De Omloop, Sint Maarten') zal de gemeente de ontwikkeling van de 2 woningen op dit publiekrechtelijk faciliteren via een losstaande procedure van het bestemmingsplan 'De Omloop, Sint Maarten'. De condities waaronder deze ontwikkeling ruimtelijk/kwalitatief mogelijk worden gemaakt zijn tussen eigenaren van het perceel Groenedijk 1 en de gemeente via een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Na het verlenen van de vergunning van de bouwvlakken (BOPA) t.b.v. de realisatie van de 2 woningen en het beëindigen van het huidige agrarische gebruik vervalt de spuitzonering vanaf het perceel van Groenedijk 1 op de woonbestemming binnen het bestemmingsplan 'De Omloop, Sint Maarten'.

Om de verdere ontwikkeling van het plan SinmareVeld niet te hinderen wordt in het bestemmingsplan 'De Omloop' een deel van de woonbestemming met het geplande klimaatbos onderling uitgewisseld en wordt een spuitzonering van 50 meter, gerekend vanuit de rand van het agrarische perceel, opgenomen op de verbeelding van bestemmingsplan 'De Omloop'. De woonbestemming gelegen binnen deze zone kan pas ontwikkeld worden wanneer het agrarische gebruik van aangrenzende gronden blijvend is gestaakt. In de planregels is een voorwaardelijke beperking opgenomen om dit juridisch te borgen.

## **Kanttelingen en alternatieven**

Er wordt niet helemaal voldaan aan de ingediende motie. Het aandeel betaalbaar wordt niet helemaal gehaald. Dat is uitlegbaar gezien de wensen van het dorp.

## **Financiële aspecten**

Planschade als gevolg van de plannen van derden worden op hen verhaald. Dit is geregeld in de anterieure overeenkomst, die met de ontwikkelaar is afgesloten.

## **Communicatie**

De initiatiefnemer worden schriftelijk van uw besluit in kennis gesteld. De communicatie rond de bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Er volgt een kennisgeving dat het bestemmingsplan is vastgesteld op [overheid.nl](http://overheid.nl) en in het Gemeenteblad. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zijn daarna in te zien via [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl).

## **Uitvoering en evaluatie**

Het besluit wordt openbaar bekend gemaakt en samen met het bestemmingsplan ter visie gelegd gedurende zes weken. Binnen die periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **Bijlagen**

1. Bestemmingsplan 'De Omloop, Sint Maarten' (toelichting en regels)
2. Bijlagenboek toelichting 'De Omloop, Sint Maarten'
3. Zienswijze indiener 1 (geanonimiseerd)
4. Zienswijze indiener 2 (geanonimiseerd)
5. Zienswijze indiener 3 (geanonimiseerd)
6. Zienswijze indiener 4 (geanonimiseerd)
7. Zienswijze indiener 5 (geanonimiseerd)
8. Anterieure overeenkomst gemeente met eigenaar Groenendijk 1 (incl. Bijlage 2)
9. Anterieure overeenkomst gemeente Schagen – V.O.F. Ontwikkelcombinatie USP-Ooms.
10. Participatieverslag met de dorpsraad