

# RAADSVOORSTEL



D17.014792

DATUM 5 februari 2018  
AGENDAPUNT 3.05.  
ONDERWERP Locatiebesluit woningbouw Spierdijk  
PORTEFEUILLEHOUDER K. Knijn  
PROGRAMMA Programma III: Wonen & Ondernemen  
BELEIDSVELD Omgevingstaken  
ZAAKNUMMER ZK16003021

AANLEIDING Op 23 februari 2016 heeft uw raad unaniem de motie aangenomen om Spierdijk op te laten nemen in het RAP (Regionaal Actie Plan) om planvorming voor woningbouw in deze kern te versnellen en daarbij collectief particulier opdrachtgeverschap nadrukkelijk in beeld te brengen.

Ter uitvoering van deze motie hebben wij bewonersgroep Spierdijk Vitaal en grondeigenaar Scholtens/Wooncompagnie gevraagd tot een gezamenlijk woningbouwplan te komen.

Over het verloop van dit proces bent u met regelmaat geïnformeerd. Alle inspanningen van de betrokken partijen hebben geresulteerd in een schetsplan en afspraken op hoofdlijnen (zie bijlage).

Hiermee is de weg vrij om – zodra uw raad de locatiekeuze heeft bekrachtigd – de benodigde planologische procedure te doorlopen en het plan stedenbouwkundig en technisch verder uit te werken.

KADER De beoogde locatie aan de zuidoostzijde van Spierdijk (locatie 'Spierland') is in de gemeentelijke Structuurvisie van 2009 al aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. Het plan voor maximaal 80 woningen is bovendien genoemd in de regionale woonvisie en de daarbij horende RAP.

WIJ STELLEN VOOR

1. In te stemmen met de locatie Spierland, voor de realisatie van woningbouw in Spierdijk.
2. Voor de verdere uitwerking de volgende kaders op hoofdlijnen te hanteren:
  - ✓ Het plan omvat in totaal maximaal 80 woningen op 3,4 ha
  - ✓ De woningen worden via CPO ontwikkeld, in fases over een periode van 2020-2035
  - ✓ Het plan voorziet in een veilig en toekomstbestendig ontwerp voor autoverkeer
  - ✓ Met de ontwikkelaar worden afspraken gemaakt over het verrekenen van gemeentelijke kosten en over de inrichting van de openbare ruimte.

BEOOGD RESULTAAT Dit locatiebesluit is een belangrijke stap om te komen tot een woningbouwplan dat grotendeels door en voor Spierdijkers gerealiseerd wordt. Hiermee wordt voorzien in de aantoonbaar lokale woningbehoefte en wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van het dorp.



ONDERBOUWING

**1a. Locatiekeuze past in consequent gemeentelijk beleid**

Al lange tijd hanteert Koggenland het beleid om woningbouw te concentreren in de twee grotere kernen (Obdam en Avenhorn/De Goorn) en kleinschalig naar behoefte te bouwen in de kleine kernen.

Spierdijk is een kleine kern waar al geruime tijd geen woningbouw meer heeft plaatsgevonden en waar de bewonersgroep Spierdijk Vitaal – inmiddels CPO Spierdijk – de lokale woningbehoefte helder heeft aangetoond.

De locatie zelf is al in de gemeentelijke structuurvisie 2009 aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie en in 2016 ook opgenomen in de woonvisie en RAP.

**1b. Locatiekeuze heeft lokaal draagvlak**

Met ondertekening van hun onderlinge afspraken op 18 december 2017, tonen de bewonersgroep CPO Spierdijk en grondeigenaar Scholtens/Wooncompagnie het gezamenlijk draagvlak voor ontwikkeling van de locatie 'Spierland'.

Eerder bleek in de vorm van goed bezochte raadsvergaderingen en handtekeningenacties ook het grote draagvlak bij de inwoners van Spierdijk.

De afgelopen periode is nog een mogelijke alternatieve woningbouwlocatie in beeld geweest, namelijk op een deel van het voetbalcomplex. Zowel binnen het verenigingsbestuur als onder aspirant bewoners en omwonenden leidde dit tot grote verdeeldheid en onrust.

Dit in combinatie met ruimtelijke (minder beschikbare ruimte) en financiële (noodzaak aanleg kunstgrasveld) beperkingen, maakt dat de 'locatie Voetbal' als alternatief vervalt.

**2. Globale kaders met ruimte voor uitwerking**

Het woningbouwplan is relatief kleinschalig, kent een lange ontwikkeltijd en kent een risico dat – afhankelijk van de lokale woningbehoefte - een deel niet of later wordt gerealiseerd. Het is daarom een uitdaging om een financiële haalbaar plan te realiseren. Daarnaast is er de uitdaging om provinciale goedkeuring te krijgen. Omdat het plan buiten 'Bestaand Stedelijk Gebied' ligt, stelt de provincie strenge kwaliteitseisen en is instemming van de provinciale ARO-commissie nodig. Dit kan tijdens de ontwerpfase ook leiden tot planwijzigingen.

Omwille van de haalbaarheid van het plan, kiezen wij niet voor een dichtgetimmerd programma van eisen, maar stellen wij enkele globale kaders voor. Deze zijn:



### **Het woningbouwprogramma: flexibel en vraaggestuurd**

Gebruikelijk bij woningbouw in Koggenland is een woningdichtheid van circa 20 woningen per ha. Er moet nu en in de toekomst immers voldoende ruimte zijn voor verkeer, parkeren, groen, water en speelterrein.

Het schetsplan van de initiatiefnemers gaat uit van 80 woningen en komt daarmee op een hogere dichtheid van 23,5 woningen per hectare.

Het beoogde woningprogramma is ook minder divers dan gebruikelijk: alleen koopwoningen (geen huur) en een groot aandeel starterswoningen.

Het woningprogramma is wel bij uitstek vraaggestuurd en staat dan ook niet definitief vast. Om voldoende flexibiliteit voor de uitwerking te behouden stellen wij voor de kaders te beperken tot het maximaal aantal van 80 te bouwen woningen, het ontwikkelen van deze woningen via collectief particulier opdrachtgeverschap en het gefaseerd ontwikkelen.

### **Het autoverkeer vraagt om een veilig en toekomstbestendig ontwerp**

Bewoners van Koggenland zijn voor hun mobiliteit sterk afhankelijk van bereikbaarheid met de auto. Voldoende parkeergelegenheid op loopafstand van de woning is dan ook een eerste vereiste.

Daarnaast verdient de hoofdontsluiting nadere uitwerking. In het schetsplan loopt de hoofdroute van inkomend en uitkomend verkeer van de nieuwe wijk direct langs de bowling.

Hier komt dan verkeer van de wijk, het recent geopend medisch centrum, de bowling en het doorgaand verkeer op de Spierdijkerweg samen.

Om openbare parkeergelegenheid op deze plaats te behouden en de verkeersdruk op de Spierdijkerweg te beperken, heeft het onze voorkeur om de nieuwe wijk voor autoverkeer rechtsreeks via de parallelweg op de N23 te ontsluiten.

Voor een goede beoordeling van beide alternatieven is nader verkeerskundig onderzoek nodig en ook de provincie heeft hier een stem in. Ook hier hanteren we daarom een flexibel kader: het is aan de ontwikkelaar om een voor autoverkeer veilig en toekomstbestendig plan te realiseren. Dit kan in de vorm van een rechtstreekse aansluiting op de parallelweg N23, of een aantoonbaar gelijkwaardig alternatief.

### **De gemeente brengt wettelijk verplichte kosten bij de ontwikkelaar in rekening en neemt de openbare ruimte over**

In een exploitatie-overeenkomst worden de detailafspraken vastgelegd tussen ontwikkelaar en gemeente over de projectorganisatie, uitvoering en verhaal van kosten. De gemeente doet in dit geval niet mee in de projectontwikkeling, maar heeft een wettelijke rol (vaststellen van bestemmingsplan en exploitatieplan) en neemt na afronding van het project de openbare ruimte in eigendom over.

De kosten die de gemeente in de planvoorbereiding maakt, worden (wettelijk verplicht) bij de ontwikkelaar in rekening gebracht.

Als de gemeente eigenaar geworden is van de openbare ruimte, komt het beheer en

onderhoud ook voor rekening van de gemeente. Aan de kwaliteit van die openbare ruimte en het materiaalgebruik, worden daarom ook de gebruikelijke eisen gesteld.

KANTTEKENINGEN

1a.

De locatie past binnen het gemeentelijk beleid, maar valt buiten bestaand stedelijk gebied. De provincie stelt zware eisen aan woningbouw in het landelijk gebied. Het is mogelijk dat de provincie geen of niet volledig goedkeuring geeft aan het bouwplan.

1b.

Het lokaal draagvlak voor het project is groot en er is nog geen tegengeluid bekend, maar het is niet uitgesloten dat het plan toch bij omwonenden op bezwaar stuit. Eventuele bedenkingen of bezwaren worden meegewogen in de planologische procedure.

2.

In het schetsplan is nog weinig of geen aandacht voor de landschappelijke inpassing en duurzaamheid. Wij nodigen de ontwikkelaar uit deze aspecten in de uitwerking mee te nemen, maar kiezen er uit oogpunt van flexibiliteit en haalbaarheid niet voor deze als harde kaders in het raadsbesluit mee te nemen.

Zelfs nu flexibele kaders worden gehanteerd, een hogere woningdichtheid wordt geaccepteerd, en de gebruikelijke kwaliteitseisen aan de openbare ruimte worden gesteld, kan het zijn dat het project financieel onhaalbaar is voor de ontwikkelaar. Dit kan ook betekenen dat met de ontwikkelaar geen anterieure overeenkomst kan worden gesloten.

FINANCIËN

Het onderhavige locatiebesluit heeft geen directe financiële gevolgen. Bij de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan leggen wij uw raad tevens voor hoe het wettelijk kostenverhaal is geborgd. Kosten die de gemeente in de voorbereiding maakt, worden vooraf bij de ontwikkelaar in rekening gebracht.

COMMUNICATIE

Wij informeren de initiatiefnemers – CPO Spierdijk en Scholtens/Wooncompagnie over uw besluit.

VERVOLG

Op dit moment werkt ontwikkelaar Scholtens aan een uitwerking van het schetsplan tot een volwaardig stedenbouwkundig plan. Op basis van een gezamenlijk gedragen stedenbouwkundig plan kunnen wij in overleg met de regiogemeenten en de provincie om principe goedkeuring voor het plan te krijgen. Vervolgens start de planologische procedure, waarna het definitieve bestemmingsplan en exploitatieplan aan uw raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Mogelijk maakt een Koopgarantregeling ook onderdeel uit van laatstgenoemd

RAADSVORSTEL (VERVOLG)



raadsvoorstel. De bewonersgroep CPO Spierdijk heeft het voornemen een voorstel voor een dergelijke regeling bij de gemeente in te dienen. Wij zullen de voors, tegens en consequenties hiervan beoordelen en aan uw raad voorleggen.

Datum college: 16 januari 2018

Burgemeester en wethouders van Koggenland.