

# RAADSVOORSTEL



D19.006017

ZK19001607

DATUM 1 juli 2019  
AGENDAPUNT 3.05.  
ONDERWERP vaststelling bestemmingsplan Spierdijk woningbouwplan Spierland  
PORTEFEUILLEHOUDER C. van de Pol  
PROGRAMMA Programma III: Wonen & Ondernemen  
BELEIDSVELD Omgevingstaken  
ZAAKNUMMER ZK19001607

AANLEIDING Op 5 februari 2018 heeft uw raad ingestemd met de locatie Spierland als woningbouwlocatie voor Spierdijk. Voor deze locatie is een woningbouwprogramma gemaakt dat voor een groot deel wordt gerealiseerd in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Er wordt ruimte geboden aan circa 80 woningen. Om dit woningbouwplan te kunnen realiseren stellen wij uw raad voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

KADER Wet ruimtelijke ordening, Structuurvisie 2009-2020 en het raadsbesluit van 5 februari 2018 ter instemming van de locatie Spierland.

WIJ STELLEN VOOR

1. Kennis te nemen van de zienswijzen die tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend.
2. Kennis te nemen van de informatie die is verkregen tijdens de hoorzitting van 1 juli 2019 waarin uw raad de indieners van de zienswijzen heeft gehoord.
3. De beoordeling van de zienswijzen conform het concept vast te stellen en daarbij te constateren dat dit leidt tot één wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
4. Te constateren dat er daarnaast nog vijf aanpassingen van geringe betekenis ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nodig zijn.
5. Het bestemmingsplan Spierdijk woningbouwplan Spierland gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.
6. Het beeldkwaliteitsplan Spierland vast te stellen als nieuw hoofdstuk van de Welstandsnota Koggenland.
7. Op grond van artikel 1.1 lid 1 onder a van de Crisis- en herstelwet en artikel 3.1 van Bijlage I van de Crisis- en herstelwet deze wet op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Spierdijk woningbouwplan Spierland van toepassing te verklaren.
8. Geen Exploitatieplan als bedoeld in de Grondexploitatiewet vast te stellen omdat het kostenverhaal al anderszins verzekerd is namelijk door een afgesloten Exploitatieovereenkomst.

BEOOGD Een bestemmingsplan op grond waarvan de woonwijk Spierland kan worden gerealiseerd.  
RESULTAAT Een nieuw hoofdstuk van de Welstandsnota waaraan aanvragen voor de

## RAADSVORSTEL (VERVOLG)



omgevingsvergunningen voor de woningen in Spierland kunnen worden getoetst.

**ONDERBOUWING** Het bestemmingsplan Spierdijk woningbouwplan Spierland is nodig om dit woningbouwplan te kunnen realiseren.

In de voorbereidingsfase heeft, mede door de twee comités Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO's), overleg plaatsgevonden met de inwoners van Spierdijk.

Desondanks zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op de langzaamverkeerverbinding tussen Spierland en de Spierdijkerweg, het wegnemen van vrij uitzicht door Spierland, de locatiekeuze, de vraag of dit plan wel aansluit op de woningbehoefte in Spierdijk, de verkeersgevolgen voor de Spierdijkerweg, de toegestane bouwhoogte, de gevolgde procedure en mogelijke belemmeringen voor een nabijgelegen bedrijf.

In de concept-beoordeling wordt uitvoerig op de zienswijzen ingegaan. Kort samengevat wordt hierin het volgende aangegeven:

- In het bestemmingsplan wordt nu vastgelegd dat de langzaamverkeerverbinding alleen voor fietsers en voetgangers bedoeld is met benutting hiervan als calamiteitenroute.
- Het plan voorziet in de woningbehoefte van de inwoners van Spierdijk, het succes van de twee CPO's onderschrijft dit.
- De verkeersveiligheid is zowel op het parkeerterrein tegenover de kerk als op de Spierdijkerweg niet in het geding.
- Er zijn in Spierdijk geen alternatieve locaties aanwezig waarop dit woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd.
- Er kan niet worden voorkomen dat vrij uitzicht verloren gaat.
- De bouwhoogte in Spierland is gebruikelijk voor woningen in de woonwijken in onze gemeente. In het bestemmingsplan is bovendien extra afstand gecreëerd tussen de woonpercelen aan de Spierdijkerweg en de bebouwing in Spierland.
- Door Spierland ontstaan er voor het nabijgelegen bedrijf geen beperkingen in de bedrijfsvoering.
- In het proces zijn de inwoners van Spierdijk bij de planvorming betrokken.

Naast de verduidelijking van het gebruik van de langzaamverkeerverbinding tussen Spierland en de Spierdijkerweg zijn er nog vijf kleine aanpassingen noodzakelijk. Deze ambtshalve wijzigingen gaan over verduidelijkingen en verbeteringen op de verbeelding (plankaart), daaruit voortvloeiende aanpassing van de voorschriften en een verduidelijking van een voorschrift. Deze zijn van zodanig geringe betekenis dat hiervoor niet opnieuw het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet worden gelegd.

De inhoud van de wijzigingen zijn weergegeven in de bijlage D19.006080.

### Crisis- en Herstelwet van toepassing

Op grond van artikel 1.1 lid 1 onder a Crisis- en herstelwet en artikel 3.1 van Bijlage I van de Crisis- en Herstelwet kan deze wet op dit raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan van toepassing worden verklaard. Dit is toegestaan bij

## RAADSVORSTEL (VERVOLG)



bestemmingsplannen waarbinnen de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk wordt gemaakt.

Dit betekent dat bij eventueel beroep na vaststellen van het bestemmingsplan de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en dat de beroepsgronden na de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Belangrijker is dat er een kortere behandelperiode door de Raad van State Afdeling Bestuursrechtspraak geldt. De Afdeling probeert de uitspraak dan binnen 6 maanden te doen. In de praktijk is dit 8 maanden en dat is aanzienlijk korter dan gebruikelijk. Hiermee worden geen rechten van derden aangetast maar wordt de beroepsprocedure verkort. Wij doen dit voorstel om de start van de bouw van de woningen te bespoedigen.

KANTTEKENINGEN    Geen

FINANCIËN    De kosten van de bestemmingsplanprocedure en het risico van planschade worden bij de initiatiefnemers neergelegd in een exploitatie-overeenkomst. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en behoeft er geen Exploitatieplan zoals genoemd in de Grondexploitatiewet te worden vastgesteld.

PACT VAN WESTFRIESLAND  
DUURZAAMHEID    Past binnen de doelstelling om te voorzien in voldoende woningen voor alle doelgroepen  
De wijk wordt gasloos aangelegd.

COMMUNICATIE    Het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt en de indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over uw besluit.

VERVOLG    Uw besluit wordt bekend gemaakt en het bestemmingsplan wordt op ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd.

Datum college: 18 juni 2019

Burgemeester en wethouders van Koggenland.