

RAADSVOORSTEL



DATUM 5 juni 2023
DOCUMENTNUMMER 23.0000516
ZAAKNUMMER ZK23001240
PORTEFEUILLEHOUDER R. van Dolder
PROGRAMMA Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD Omgevingstaken
ONDERWERP RV vaststelling bestemmingsplan 'De Tuinen Deel 2'

AANLEIDING Voor u ligt het voorstel omtrent vaststelling van het bestemmingsplan 'De Tuinen Deel 2' te Ursem. De gemeente Koggenland wil het mogelijk maken om ten oosten van de kern Ursem een woningbouwplan te kunnen ontwikkelen met ca. 125 woningen binnen een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Dit woningbouwplan sluit het woningbouwplan 'De Tuinen' af.

Om de planologisch-juridische basis te kunnen leggen voor het verlenen van de benodigde vergunningen voor de uitvoering van dit woningbouwplan is een bestemmingsplan noodzakelijk. Voorafgaand aan het vaststellen van een bestemmingsplan moet een voorbereidingsprocedure zijn doorlopen. Dit is gebeurd. In de voorbereidingsprocedure is een zienswijze ingekomen vanuit Rustenburg. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen. Wel stellen wij enkele ondergeschikte wijzigingen voor die betrekking hebben op de eenduidigheid van de regels en de toelichting.

KADER Wet ruimtelijke ordening
Bestemmingsplan 'Komplan 2008'
GREX 'De Tuinen' 16 juli 2018 (D18.008258)

WIJ STELLEN VOOR

- 1- Het bestemmingsplan 'De Tuinen Deel 2' te Ursem zoals vervat in de digitale bestandenset NL.IMRO.1598.BPDeTuinen2-va01 vast te stellen;
- 2- De ingekomen zienswijze vanuit Rustenburg ontvankelijk te verklaren;
- 3- In te stemmen met de nota van beantwoording van de zienswijze;
- 4- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat u op 16 juli 2018 de GREX 'De Tuinen' heeft vastgesteld.

BEOOGD RESULTAAT De juridische basis te leggen voor de vergunningverlening voor de woningbouw in 'De Tuinen deel 2'

ONDERBOUWING Het project draagt bij aan de doelstellingen in de Kadervisie Koggenland om te werken aan een gevarieerde woningvoorraad. In bijzondere aanvulling op het woningbouwprogramma in De Tuinen deel 2 is ook ruimte gereserveerd voor het realiseren van een woon-zorg gebouw met daarin 11 appartementen.

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. Met name de zuidzijde van het plangebied wordt met veel aandacht voor natuurbeleving en biodiversiteit ingericht.

Dit woningbouwplan draagt bij aan:

- 1- Inzetten op groei van het aantal woningbouwprojecten, maar vooral een versnelling van de bestaande projecten. De komende vier jaar zetten we in op de bouw van 600 woningen in Koggenland.
- 2- We willen primair bouwen voor de eigen behoefte van Koggenland.
- 3- Stimuleren en faciliteren CPO. Dit draagt bij aan de mogelijkheid voor inwoners om een passende woning in hun eigen dorp te bouwen. In dit plan is ruimte gereserveerd voor 7-10 CPO woningen.

Woningbouwprogramma De Tuinen deel 2

Fase 2 en 3 worden volgens planning vanaf 2025 gebouwd en fase 4 vanaf 2029

fase 2

<u>maatschappelijk</u>	11
<u>sociale huur</u>	0
<u>rug aan rug woningen (koop)</u>	8
<u>middenwoning (koop)</u>	5
<u>hoekwoning zonder garage</u>	4
<u>hoekwoning + garage</u>	0
<u>levensloop, brede beuk midden</u>	6
<u>levensloop, brede beuk hoek</u>	4
<u>2/1 kap klein</u>	4
<u>2/1 kap groot</u>	4
<u>vrijstaand</u>	1
<u>vrije kavel opp. gem. 500 m2</u>	4

51

fase 3

<u>maatschappelijk</u>	0
<u>sociale huur</u>	6
<u>rug aan rug woningen (koop)</u>	0
<u>middenwoning (koop)</u>	4
<u>hoekwoning zonder garage</u>	0
<u>hoekwoning + garage</u>	4
<u>levensloop, brede beuk midden</u>	2
<u>levensloop, brede beuk hoek</u>	2
<u>2/1 kap klein</u>	4
<u>2/1 kap groot</u>	8
<u>vrijstaand</u>	0
<u>vrije kavel opp. gem. 500 m2</u>	0

30

fase 4

<u>maatschappelijk</u>	0
<u>sociale huur</u>	14
<u>rug aan rug woningen (koop)</u>	0
<u>middenwoning (koop)</u>	2
<u>hoekwoning zonder garage</u>	0
<u>hoekwoning + garage</u>	2
<u>levensloop, brede beuk midden</u>	0
<u>levensloop, brede beuk hoek</u>	0
<u>2/1 kap klein</u>	5
<u>2/1 kap groot</u>	10
<u>vrijstaand</u>	6
<u>vrije kavel opp. gem. 500 m2</u>	7

46

127

KANTTEKENINGEN Gedurende de termijn van ter inzagelegging hebben wij een zienswijze ontvangen vanuit Rustenburg. De zienswijze is door tientallen inwoners ondertekend. De zienswijze richt zich op de verkeersveiligheid in Rustenburg in brede zin. Indiener is niet zozeer tegen de woningbouwplannen in De Tuinen, maar deze draagt volgens indiener wel bij aan de verkeersdruk in het dorp. Wij hebben op 23 maart 2023 een overleg gevoerd met een afvaardiging van de indieners van de zienswijze. Het verslag van dit overleg, met de daarbij gemaakte afspraken, is bijgevoegd.

Op 17 april 2023 heeft uw gemeenteraad de indiener van de zienswijze gehoord.

Met indiener bestaat geen verschil van inzicht ten aanzien van het bestaan van verkeersproblematiek in het dorp. De inwoners zijn bezig met het samenstellen van een werkgroep die samen met de gemeente gaat bekijken welke oplossingen voor Rustenburg het beste kunnen gaan werken. Uit de zienswijze blijkt niet van feiten of omstandigheden die leiden tot een voorstel omtrent het niet, dan wel op dit vlak gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'De Tuinen'. Zie voor een nadere toelichting de nota van beantwoording.

Een risico bestaat dat indiener, mits de zienswijze niet wordt ingetrokken, tegen uw besluit beroep aantekent bij de Raad van State.

FINANCIËN De kosten van voorbereiding en uitvoering van het plan worden gedekt uit de GREX 'De Tuinen.

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

- Een bijna energieneutrale (BENG) wijk;
- Aardgasvrij bouwen;

- Bezinning van de woningen;
- 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;
- 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;
- Plaatsing openbare verlichting met LED lampen.

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.

Door de opzet van het plan met veel ruimte voor groen en water is er voldoende mogelijkheid tot waterbuffering wat de waterrobuustheid en klimaatbestendigheid voor de toekomst groter maakt.

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 het beeldkwaliteitsplan deel 2 van De Tuinen, wordt eveneens op het aspect duurzaamheid ingegaan.

Voor klimaatadaptie zijn verschillende aspecten van belang. Deze zijn richtinggevend voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en voor het opstellen van het inrichtingsplan van de openbare ruimte.

Hitte

Uitgangspunt is 0,6 bomen per inwoner. De openbare ruimte zullen ruim voorzien zijn van bomen ten behoeve van de schaduwwerking en verkoeling.

Daken

Tenminste 50% van alle daken worden warmtewerend of verkoelend ingericht/gebouwd

om opwarming van het stedelijk gebied te verminderen.

Schaduw

Er is tenminste 30% schaduw voor belangrijke langzaamverkeersroutes en verblijfsplekken in het plangebied tijdens de hoogste zonnestand in de zomer.

Koele plekken

Koele plekken (minimaal 200 m²) zijn op loopafstand (binnen 300 meter) aanwezig. **s**

Water

De neerslag van een hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in een uur) op privaatterrein wordt in het plangebied opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging wordt de eerste 24 uur daarna niet geleegd en is in maximaal 60 uur weer beschikbaar. Voor de technische uitwerking hiervan is onderzoek vereist in de uitwerkingsfase, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke grondslag.

ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN Op grond van de ontwikkeling en planvorming tot nu toe zien wij geen aanleiding om u een alternatief voorstel te doen.

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.

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

1. Zienswijze Rustenburg (geanonimiseerd)
2. Gespreksverslag 23 maart 2023 met indieners zienswijze (geanonimiseerd)
3. Nota van beantwoording en zienswijze

Datum college: 2 mei 2023

Burgemeester en wethouders van Koggenland.