

RAADSVOORSTEL



DATUM 5 juni 2023
DOCUMENTNUMMER 23.0000566
ZAAKNUMMER ZK23001308
PORTEFEUILLEHOUDER R. van Dolder
PROGRAMMA Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD Omgevingstaken
ONDERWERP RV Vaststelling bestemmingsplan Zuidermeer CPO

AANLEIDING In 2008 is de locatie Zuidermeerweg 36 gekocht door de gemeente. Aansluitend is een deel van dit perceel ontwikkeld, hierbij is de straat De Omloop aangelegd. Het resterende deel is destijds gereserveerd voor toekomstige woningbouwontwikkeling. In 2021 heeft CPO Zuidermeer aangegeven het resterende deel te willen invullen, namelijk 'Ontwikkeling Zuidermeer De Omloop deel 2'. 5 juli 2022 heeft het college ingestemd met ondertekening van de intentieovereenkomst met het CPO voor de ontwikkeling van 16 woningen binnen een divers programma.

Met deze ontwikkeling willen de stichting CPO Zuidermeer en de gemeente ruimte geven aan het realiseren van lokale woonwensen en zo mensen uit Zuidermeer de kans te geven op een wooncarrière binnen hun dorp.

Om deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan nodig. In de afgelopen periode hebben wij in goed overleg met de Stichting CPO Zuidermeer een bestemmingsplan voorbereid.

Het bestemmingsplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen vanaf 2 maart 2023 tot en met 13 april ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

- KADER
- Wet ruimtelijke ordening (Wro) artikel 3.1 (vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad)
 - Algemene wet bestuursrecht afdeling 3:4 icm artikel 3.8 Wro (procedureregeling)
 - Opening Grondexploitatie 'Ontwikkeling Zuidermeer De Omloop deel 2' (26 september 2022)
 - Programma Stedelijk Water en Riolering (19 december 2022)
 - Regionale afstemming VVRE (6 oktober 2022)
 - Bestemmingsplan 'Zuidermeer' (vastgesteld 13 september 2010)

- WIJ STELLEN VOOR
1. Het bestemmingsplan 'Zuidermeer CPO' zoals vervat in de digitale bestandenset NL.IMRO.1598.BPZuidermeerCPO-va01 vast te stellen,
 2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat u op 26 september 2022 de GREX 'Ontwikkeling Zuidermeer De Omloop deel 2' heeft vastgesteld

BEOOGD RESULTAAT Het vaststellen van het bestemmingsplan 'CPO Zuidermeer' draagt bij aan de realisatie van 16 nieuwe woningen in de woonkern Zuidermeer

ONDERBOUWING Het bestemmingsplan 'Zuidermeer' bestemt de betreffende gronden tot 'Agrarisch' (onbebouwd). De gronden vallen wel onder een zgn. [wro zone – wijzigingsgebied 2]. Dit betekent dat er binnen het bestemmingsplan al een wijzigingsbevoegdheid aan ons college toekomt om de bestemming van de gronden ter plaatse te wijzigen van 'Agrarisch' naar een woonbestemming. Echter, in de voorwaarden voor de wijziging staat dat er maximaal 10 vrijstaande, dan wel 14 2-1 kapwoningen mogen worden gebouwd. De CPO vraagt om

16 woningen, waaronder gerijde woningen. Een dergelijk woningbouwprogramma voldoet niet aan de voorwaarden voor wijziging en wij kunnen de wijzigingsbevoegdheid daarom niet toepassen. Uw raad is bevoegd tot het vaststellen van dit ruimtelijke plan.

Uit het bestemmingsplan moet een goede afweging van belangen blijken. Voorliggend bestemmingsplan toont aan dat het voornemen om hier 16 woningen mogelijk te maken in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe zijn diverse wettelijk verplichte onderzoeken uitgevoerd:

- 1- Geluid
- 2- Bodemkwaliteit
- 3- Gebiedsbescherming (Stikstof, Aerius berekening conform actuele rekentool)
- 4- Soortenbescherming
- 5- Beeldkwaliteitsplan ter borging van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit

Uit geen van deze onderzoeken blijkt van enig belang welke de vaststelling van dit bestemmingsplan zou kunnen belemmeren.

KANTTEKENINGEN Ondanks dat de CPO een reservelijst heeft, bestaat het risico dat (leden van) de CPO om enige reden wegvallen en de planuitvoering daarmee in het geding komt. Op dat moment zullen we het programma wellicht moeten heroverwegen. Dit risico mitigeren we door in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid op te nemen zodat wij op een doelmatige manier de mogelijkheid hebben om met een omgevingsvergunning een ander type woning toe te staan, dan wel een wijziging aan te brengen in de situering van planonderdelen. Dit natuurlijk onder de voorwaarden van een goede inpassing, het voorkomen van onevenredige aantasting van belangen van derden en het niet overschrijden van het maximaal aantal van 16 woningen.

Risico's

Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend achten wij het risico op beroep/verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State klein.

FINANCIËN De kosten van voorbereiding van dit bestemmingsplan en het bouw- en woonrijp maken van het woningbouwplan komen ten laste van de GREX. De opbrengsten van de verkoop van de kavels leidt tot een positief resultaat.

DUURZAAMHEID Gelet op de eindigheid van ruimte en bouw- en brandstoffen is duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang. Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van heden en toekomst zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Het wettelijk beleid ten aanzien van energiezuinig bouwen is opgenomen in het Bouwbesluit. Daarin is vastgelegd hoe de energieprestatie van gebouwen wordt gemeten met behulp van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Deze eis zal in de toekomst verder worden aangescherpt vanuit het streven om uiteindelijk energieneutraal te bouwen (EPC=0). De nieuwbouw van de woningen zal volgens de huidige normen voor duurzaamheid plaatsvinden. De toekomstige woningen worden in ieder geval gasloos uitgevoerd.

Water

Door het realiseren van een 8 meter brede sloot en het toevoegen van een wadi in het

westelijk deel van het plangebied, kan een groot deel van de neerslag (range 40-70 mm) van een hevige bui op het bebouwd deel van publiek en privaat terrein worden verwerkt (geïnfiltreerd, opgevangen en/of vertraagd worden afgevoerd). In het plangebied zelf wordt voorzien in extra (water)voorzieningen. De voorzieningen (in het openbaar gebied met name de wadi) voeren de eerste 24 uur vertraagd af (niet extra naar riolering of watersysteem) en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar. In het gebied is natuurlijke en oppervlakkige afwatering aanwezig. Op privéterrein kan dit bijvoorbeeld door middel van regentonnen opgevangen en vertraagd afgevoerd worden.

De ontwikkeling gebeurt waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden, in de bodem gebracht en hergebruikt in het plangebied. Hiermee is het woningbouwplan in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals u deze heeft vastgesteld in het PSWR (19 december 2022).

Hitte

In het plangebied is bij de hoogste zonnestand in de zomer ongeveer 30% schaduw langs de langzaam verkeersroutes aanwezig. Het plangebied ligt in een laag stedelijk gebied met relatief veel groen, water en ruimte tussen bebouwing en in de directe omgeving. Dit zorgt op natuurlijk wijze voor meer verkoeling dan in hoog stedelijk gebied. Daarnaast zijn koele plekken (minimaal 200 m²) op loopafstand (300 meter) aanwezig. In het plan wordt tenminste 50% van alle daken warmtewerend of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied te verminderen.

ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN	Gegeven de voorbereidingsprocedure, de samenwerking met de Stichting CPO en het ontbreken van zienswijzen zien wij geen reden 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 .
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. Vast te stellen Bestemmingsplan Zuidermeer CPO

Datum college: 9 mei 2023

Burgemeester en wethouders van Koggenland