

RAADSVOORSTEL



D18.007884

DATUM	14 mei 2018
AGENDAPUNT	3.05.
ONDERWERP	Vaststellen nieuw beeldkwaliteitsplan Noord-Spierdijkerweg te Spierdijk
PORTEFEUILLEHOUDER	K. Knijn
PROGRAMMA	Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD	Omgevingstaken
ZAAKNUMMER	ZK1800082
AANLEIDING	Verzoek om het beeldkwaliteitsplan voor de Ruimte voor Ruimte-locatie aan de Noord-Spierdijkerweg (achter 174) in Spierdijk te verruimen.
KADER	Wet ruimtelijke ordening, Woningwet
WIJ STELLEN VOOR	Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen.
BEOOGD RESULTAAT	Het sneller afronden van het woningbouwplan door het versoepelen van de beeldkwaliteitseisen.
ONDERBOUWING	<p>Door de eigenaren en initiatiefnemers is het verzoek ingediend om de beeldkwaliteitskaders te versoepelen. Het huidige beeldkwaliteitsplan voor de Ruimte voor Ruimte-locatie aan de Noord-Spierdijkerweg in Spierdijk is alleen gericht op schuurwoningen. In het project zijn 8 kavels opgenomen. De kavels staan nu bijna 6 jaar te koop. Er is tot nu toe maar één kavel verkocht. Ten eerste is dit omdat er een beperkte groep geïnteresseerden is voor woningen in een schuurvorm. Ten tweede omdat schuurwoningen relatief duur zijn om te bouwen. De bouwkosten liggen ongeveer 20% hoger dan een reguliere woning.</p> <p>In het nieuwe beeldkwaliteitsplan worden naast de schuurwoningen nu ook woningen met een landelijk karakter toegestaan. Door landelijke woningen toe te staan, wordt nog steeds aangesloten bij een agrarische uitstraling, zoals deze ook in het eerder vastgestelde plan beoogd was. Het is, gezien de ligging van de woningen achter het lint, de maximale vrijheid die wij hier kunnen bieden.</p> <p>Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan was geagendeerd voor de agenda van de raadsvergadering van 5 februari 2018. De raad heeft besloten de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan van de agenda te halen. Dit mede vanwege opmerkingen van omwonenden, die kritiek hebben geuit op het plan en de directe omgeving, zoals de ligging van de ontsluitingsweg in relatie tot de aanliggende percelen en de ligging van de sloot aan de zuidkant. In de afgelopen 2 maanden zijn gesprekken gevoerd met en tussen de betrokken partijen. Met hen zijn afspraken gemaakt over het vervolg. Omwonenden</p>

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



hebben aangegeven akkoord te zijn met vaststelling van het gewijzigde beeldkwaliteitsplan.

Omissie bestemmingsplan

Recent is geconstateerd dat het geldende bestemmingsplan een omissie bevat. Een strook tussen het lint aan de Noord-Spierdijkerweg en de nieuwe woningen is niet goed opgenomen in het bestemmingsplan. Overigens leek het erop dat de omissie groter was. De voorlopige kadastrale grenzen zijn echter door het Kadaster niet goed ingetekend. Daardoor leek het erop alsof er een grotere afwijking was, ook aan de zuidkant van de nieuwe woningen. Dit is dus niet het geval. Aangezien de omissie kleiner is dan eerder ingeschat, volstaat het gedogen van de huidige situatie. In een toekomstig bestemmingsplan kan dat gerepareerd worden. Voor de vergunningverlening voor de nieuwe woningen heeft dit geen consequenties.

- KANTTEKENINGEN** Hoewel de beeldkwaliteitseisen versoepeld zijn, is dit geen garantie dat de verkoop van de kavels daadwerkelijk sneller gaat verlopen. Dit hangt af van potentiële kopers.
- FINANCIËN** De kosten voor het opstellen van het beeldkwaliteitsplan zijn voor rekening van de aanvrager. Voor het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan kunnen geen leges in rekening gebracht worden.
- COMMUNICATIE** Het vaststellen van het gewijzigde beeldkwaliteitsplan wordt bekend gemaakt in Koggennieuws.

Datum college: 17 april 2018

Burgemeester en wethouders van Koggenland.