

RAADSVOORSTEL

DATUM	4 oktober 2021
ONDERWERP	Vaststelling bestemmingsplan Dubbelspoor-Hofland, Obdam
PORTEFEUILLEHOUDER	R. van Dolder
PROGRAMMA	Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD	Omgevingstaken
ZAAKNUMMER	ZK21001610
DOCUMENTNUMMER	21.0010993

AANLEIDING In het kader van versnelling van de woningbouw heeft u op 15 juni 2020 unaniem een motie aangenomen waarbij u ons heeft opgedragen om op gronden aan het Dubbelspoor te Obdam woningbouw mogelijk te maken. Specifiek moet het gaan om koopwoningen in het goedkope segment. Wij hebben hiertoe de stedenbouwkundige en financiële kaders opgesteld waarmee u op 7 juni jl. heeft ingestemd. Op 29 juni 2021 hebben wij de stedenbouwkundige kaders in een participatieavond voorgelegd aan omwonenden en geïnteresseerden. Wij hebben veel vragen kunnen beantwoorden. Ook hebben we op aangeven van omwonenden de parkeergelegenheden aan de noordzijde van het plangebied meer evenredig verdeeld. Na afloop van de participatie is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Deze heeft vanaf 12 augustus 2021 zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen. Wij vinden het daarom verantwoord om u voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het vaststellingsbesluit ontstaat de planologisch-juridische borging van het beoogde woongebruik.

KADER

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Artikel 3.8 Wro
Artikel 6.12 Wro
Afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht
15 juni 2020 Motie raad woningbouw Dubbelspoor
7 juni 2021 Raadsbesluit vaststelling stedenbouwkundige en financiële kaders

WIJ STELLEN VOOR 1- het bestemmingsplan 'Obdam, Dubbelspoor-Hofland' zoals bepaald in de digitale bestandenset NL.IMRO.1598.BPHLDspoor-va01 ongewijzigd vast te stellen;

2- Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen om dat de kosten die gepaard gaan met het opstellen en voorbereiden van dit plan verzekerd zijn middels de GREX Hofland (2005) en de aanpassing van het resultaat op voorgenoemde GREX middels het raadsbesluit van 7 juni 2021.

**BEOOGD
RESULTAAT**

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

Het realiseren van goedkope koopwoningen aan het Dubbelspoor te Obdam

ONDERBOUWING

Op 7 juni 2021 heeft u de stedenbouwkundige en financiële kaders vastgesteld. Deze kaders vormen de onderlegger voor het bestemmingsplan. Om het beoogd resultaat te kunnen behalen is het noodzakelijk dat de betreffende gronden een onherroepelijke woonbestemming hebben. Met het voorgesteld besluit stelt u de woonbestemming vast.

Dit bestemmingsplan is voorbereid volgens de daartoe wettelijk bepaalde voorbereidingsprocedure ex artikel 3.4 Awb en artikel 3.8 Wro. Ook hebben wij een participatieavond georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen. Wij achten het daarom verantwoord om u voor te stellen het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Gegeven het voorbereidingsproces en het beoogd resultaat wordt een alternatief nu niet overwogen.

De financiële kaders voor dit project (GREX Hofland) zijn op 7 juni 2021 door uw raad vastgesteld. Wij zien op dit moment geen aanleiding om aan te nemen dat een actualisatie van de GREX moet worden voorbereid.

KANTTEKENINGEN

- 1- Omdat er geen zienswijzen zijn ingekomen, achten wij het risico op een ontvankelijk beroep tegen deze vaststelling bij de Afdeling Bestuursrechtspraak klein.
- 2- Het risico op planschade kunnen we in dit geval niet verhalen op derden omdat de gemeente eigenaar van de gronden is en ook initiatiefnemer van dit plan. Het risico op het moeten uitkeren van een tegemoetkoming in planschade is echter nooit uit te sluiten. Wel moet het risico worden afgezet tegen de huidige te wijzigen bedrijfsbestemming met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden en de beoogde bestemming (woongebruik). Ook moet het zgn. 'Normaal Maatschappelijk Risico' worden meegewogen (zijn er in een dergelijke omgeving dergelijke ontwikkelingen te verwachten?). Een verzoek om tegemoetkoming in de kosten van planschade nemen wij in behandeling volgens de 'Procedureverordening Planschade Koggenland'.

FINANCIËN

Het opstellen en voorbereiden van dit bestemmingsplan (onderdeel van de plankosten) komen ten laste van de GREX Hofland. Hiervoor worden in dit voorstel geen aanvullende middelen gevraagd.

DUURZAAMHEID

De woningen moeten worden gerealiseerd volgens de normen vanuit het Bouwbesluit. Bovenwettelijk is de marktuitvraag zodanig ingericht dat inschrijvende marktpartijen een plan van aanpak moeten indienen waarin zij aangeven hoe zij voor dit project omgaan met

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

aspecten als klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen, circulariteit en het gebruik van duurzame energiebronnen.

ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN

U kunt overwegen dat grond met een bedrijfsbestemming schaars is en op deze wijze de schaarste hieraan alleen maar wordt vergroot en er dus meer behoefte kan ontstaan om bedrijventerreinen uit te breiden in open landelijk gebied. In uw motie van 15 juni 2020 heeft u geoordeeld dat het belang van het realiseren van goedkope/betaalbare koopwoningen zwaarder weegt dan het belang van het behoud van de geldende bedrijfsbestemming. Nu wij hebben aangegeven de motie uit te voeren zien wij heden geen aanleiding om u een alternatief voorstel te doen.

PACT VAN WESTFRIESLAND

Het onderdeel Wonen, Leefbaarheid&Bereikbaarheid van het Pact stelt:

“Westfriesland 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.”

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan en het mogelijk maken van 18 betaalbare koopwoningen dragen wij bij aan de uitvoering van voorgenoemde doelstelling.

COMMUNICATIE

De kennisgeving van uw besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

VERVOLG

De dag na publicatie van de kennisgeving start de beroepstermijn. Gedurende zes weken kunnen belanghebbenden beroep aantekenen en evt. een voorlopige voorziening vragen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Is er binnen zes weken een dergelijk beroepschrift niet ontvangen, dan is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

BIJLAGEN

1. Vast te stellen bestemmingsplan (pdf) D21.010628
2. De GREX Hofland (Vertrouwelijk) is fysiek bij de griffie in te zien.

Datum college: 14 september 2021

Burgemeester en wethouders van Koggenland.