

RAADSVOORSTEL

DATUM	4 oktober 2021
ONDERWERP	RV voorontwerp-Bestemmingsplan Tuindersweijde-Zuid deel 1
PORTEFEUILLEHOUDER	R. van Dolder
PROGRAMMA	Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD	Grondbedrijf
ZAAKNUMMER	ZK21001637
DOCUMENTNUMMER	21.0011017

AANLEIDING

De gemeente Koggenland wil aan de oostzijde van de kern Obdam de eerste fase van de woonwijk Tuindersweijde-Zuid realiseren, in samenwerking met Vos Obdam B.V. Voor heel Tuindersweijde-Zuid is het de bedoeling een woonwijk te ontwikkelen met circa 335 woningen in de periode tot 2035. Blijkt na afronding dat er behoefte is aan verdere woningbouw in de kern Obdam, dan kan dit aansluitend plaatsvinden ten noorden en ten zuidoosten van het plangebied. Belangrijk onderdeel van het plan vormt de ontsluitingsweg vanaf de Duinweid richting de Braken.

Tijdens de raadsvergadering van 5 juli jl. heeft de raad een motie, vreemd aan de orde van de dag, aangenomen om de woningbouw gefaseerd te laten plaats vinden. Op basis hiervan is het voorontwerp-bestemmingplan aangepast en bevat het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan alleen het eerste deel van de ontwikkeling Tuindersweijde-Zuid.

KADER

Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Structuurvisie Koggenland 2009-2020.
Regionaal woningbouwprogramma

WIJ STELLEN VOOR	<ol style="list-style-type: none">1. In te stemmen met het voorontwerp Bestemmingsplan Tuindersweijde-Zuid deel 12. Het voorontwerp-bestemmingsplan vrij te geven voor inspraak3. In te stemmen met de aanvraag van een tijdelijke omgevingsvergunning voor een ontsluitingsweg ten behoeve van het bouwverkeer vanaf de parallelweg langs Braken.
------------------	--

BEOOGD RESULTAAT	Het voorontwerp bestemmingsplan Tuindersweijde-Zuid vast te stellen en vrij te geven voor inspraak, zodat daarna de formele ruimtelijke bestemmingsplanprocedure gestart kan worden.
---------------------	--

ONDERBOUWING

1. Voorontwerp-bestemmingsplan Tuindersweijde-Zuid deel 1

De gemeente Koggenland wil aan de oostzijde van de kern Obdam de eerste fase van de woonwijk Tuindersweijde-Zuid realiseren, in samenwerking met Vos Obdam B.V. Voor heel Tuindersweijde-Zuid is het de bedoeling een woonwijk te ontwikkelen met circa 335 woningen in de periode tot 2035.

Om de ontwikkeling van het eerste deel van Tuindersweijde-Zuid mogelijk te maken is het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Deel 1 beslaat het noordelijk deel van Tuindersweijde-Zuid. In deel 1 zijn circa 139 woningen gepland. Het vigerende

RAADSVORSTEL (VERVOLG)

bestemmingsplan laat het beoogde gebruik en de bouw van woningen niet toe. Aan uw raad wordt voorgesteld om onderhavig bestemmingsplan in procedure te brengen om de beoogde functies, bouwwerken en de aanleg hiervan mogelijk te maken. Hierbij is het noordelijk deel van het stedenbouwkundig plan Tuindersweijde-Zuid vertaald naar dit bestemmingsplan.

2. Inspraak voorontwerp-bestemmingsplan

Om de woningbouwplannen op de locatie Tuindersweijde Zuid in Obdam mogelijk te maken is het noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen. Momenteel ligt er op de gronden nog een agrarische bestemming. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient het noodzakelijke vooroverleg plaats te vinden met de verschillende, relevante, instanties. In dit geval de provincie, de Omgevingsdienst NHH, het HHNK en de veiligheidsregio.

Omdat met de provincie al eerder overleg heeft plaatsgevonden in het kader van de Ladderonderbouwing en de ARO-toetsing verwachten we in principe niet of nauwelijks opmerkingen. Dit geldt ook voor HHNK omdat de Watertoets al in een eerder stadium is doorgesproken. Binnen Tuindersweijde-Zuid deel 1 wordt de benodigde watercompensatie voor toename verhard oppervlak ruimschoots gehaald.

3. Tijdelijke omgevingsvergunning ontsluitingsweg t.b.v. bouwverkeer

In het verkeerskundig onderzoek naar de verkeersbewegingen welke voortkomen vanaf de woningen in het plangebied is de conclusie dat de bestaande wegenstructuur voldoende capaciteit heeft.

Het bouwverkeer de bestaande wegenstructuur laten volgen is verre van ideaal. De route is dan via de Laan van Meerweijde door de wijk Polderweijde en langs de school De Caegh of via de Burgemeester Beemsterboerstraat en Dorpsstraat. Beide routes geven veel overlast voor aanwonenden en mogelijke conflicten met schoolgaande kinderen. Ook zal gebruiksschade aan de wegenstructuur ontstaan.

Voor de verkeersafwikkeling van het bouwverkeer wordt om bovenstaande reden ingezet op de aanvraag van een tijdelijke omgevingsvergunning voor een ontsluitingsweg aansluitend op de parallelweg langs de Braken.

KANTTEKENINGEN

Indien de tijdelijke omgevingsvergunning niet kan worden verleend door bezwaren van derden is het alternatief dat het bouwverkeer toch via de bestaande wegenstructuur loopt. Wanneer overgegaan moet worden op dit alternatief voor de verkeersafwikkeling van het bouwverkeer vergt dit extra maatregelen. Denk hierbij aan verlagen rijsnelheid (nu 30km/h), verkeersregelaars, handhaving, e.d. Het vergt extra communicatie en inzet voor afhandeling reacties via brieven, pers en social media.

Een tweede alternatief voor een betere verkeersafwikkeling van het bouwverkeer is de ontwikkeling uitstellen tot er duidelijkheid is over de ontsluiting van de gehele ontwikkeling. Dit leid tot vertraging in de woningbouw.

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

FINANCIËN

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarvan uitgevoerde onderzoeken, komen ten laste van Vos 'Obdam B.V. en de gemeente. De verdeling van de kosten is op basis van grondinbreng voor Tuindersweijde-Zuid. De kosten voor de gemeente worden gedekt uit de grondexploitatie Tuindersweijde-Zuid.

De kosten voor de tijdelijke ontsluiting voor het bouwverkeer is niet opgenomen in de grondexploitatie. Deze extra kosten zullen het resultaat van de grondexploitatie nadelig beïnvloeden. De omvang van de extra kosten wordt bepaald als het tracé van de ontsluiting voor het bouwverkeer bepaald wordt. De raad worden over het gevolg voor het resultaat van de grondexploitatie geïnformeerd.

DUURZAAMHEID

In de uitwerking van de plannen wordt klimaatadaptatie en duurzaamheid meegenomen. In deze fase is dit nog niet concreet te maken.

ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN

geen

PACT VAN WESTFRIESLAND

De ontwikkeling van woningbouw heeft een relatie met het Pact van Westfriesland.

COMMUNICATIE

Conform de normale procedure voor inspraak.

VERVOLG

Het besluit wordt gedeeld met onze ontwikkelingspartner Vos'Obdam B.V.

Bij instemmen met de beslispunten wordt:

- Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt tijdens een informatieavond gepresenteerd aan omwonenden en belangstellenden.
- Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt verzonden naar de instanties in het kader van vooroverleg.
- Na de procedure van het voorontwerp worden e.e.a. verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan wat conform de formele bestemmingsplan procedure gaat lopen tot vaststelling uiteindelijk door uw raad.
- Wordt de tijdelijke omgevingsvergunning voor de ontsluitingsweg voor het bouwverkeer wordt aangevraagd.

BIJLAGEN

1. Voorontwerp-bestemmingsplan Tuindersweijde Zuid

Datum college: 14 september 2021

Burgemeester en wethouders van Koggenland.