



Aan de Raad van de gemeente Koggenland  
Te behandelen in de gemeenteraadsvergadering 8 maart 2021

Geachte Raadsleden,

Als bestuur van CPO Spierland willen wij het volgende onder uw aandacht brengen.

Wij hebben dat eerder gedaan bij de wethouder vanaf dat de woningen werden aangeboden aan gegadigden.

Wij begrijpen dat de wethouder het met ons eens is maar geen mogelijkheden heeft gezien om zinvol met Scholtens in gesprek te komen.

Wij staan overigens niet negatief tegenover een aantal nieuwe inwoners van buiten Spiedijk maar afspraak was dat de bouwlocatie bedoeld was voor de eigen woningbehoefte en dat deze gefaseerd zou worden ontwikkeld.

#### Stand van zaken

Momenteel wordt hard gewerkt aan realisatie van het woningplan Spierland. Dit plan is in het kader van behoud leefbaarheid in kleine kernen, bedoeld om te voorzien in de woningbehoefte van Spierdijkers voor de komende 10 – 15 jaar. Dit is voorwaarde van de Provinciale goedkeuring en ook vastgelegd in de toelichting en ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan.

Ook door Scholtens Projectontwikkeling is hiermee ingestemd (zie bijlage aan uw Raad)

#### CPO Spierland

Een deel wordt ingevuld via onze CPO Spierland. Momenteel zijn 21 woningen in aanbouw waarvan 20 zijn verkocht aan Spierdijkers.

Voor de volgende fase van 22 woningen hebben wij onder Spierdijkers inmiddels een behoeftepeiling gedaan en het ziet er naar uit dat op korte termijn ook de volgende fase kan worden gestart met bijna allemaal Spierdijker kopers.

#### Scholtens Projectontwikkeling

Scholtens Projecten is middels een 'drive through' op 5 december 2020 gestart met de verkoop van het andere deel van het project van circa 40 woningen.

Zoals het nu lijkt is het plan geheel verkocht en is rekening gehouden met de toewijzingsvolgorde A (Spierdijker), B (geboren Spierdijker) en C (overig).

Dat is in ieder geval qua fasering niet conform de afspraak en naar wij vermoeden is het overgrote deel van de woningen ten behoeve van de eigenwoningbehoefte van Spierdijkers verkocht aan kopers van elders.

Ondanks diverse en tijdige verzoeken van de wethouder en CPO Spierland heeft Scholtens geweigerd, ook voor de formele verkoop, inzage te geven in de verdeling A, B en C.

Aangezien we redelijk kunnen inschatten hoeveel vraag er zal zijn vanuit de A-categorie, hebben we een sterk vermoeden dat er een groot aantal C-toewijzingen heeft plaatsgevonden.

De woningvraag is logisch in deze overspannen markt maar toewijzing gaat ten koste van toekomstige toewijzingen aan Spierdijkers en is in strijd met het bestemmingsplan. Scholtens was volledig van deze zaak op de hoogte maar lijkt- ondanks de gemaakte afspraken - te zijn gegaan voor "de snelle winst".

De wethouder heeft inmiddels aangegeven onvoldoende instrumenten te hebben om Scholtens hier op aan te spreken. Wij zijn het daar niet mee eens omdat de gemaakte afspraken vooraf duidelijk zijn en er in het kader van het bestemmingsplan publiekrechtelijk afspraken zijn gemaakt waarmee Scholtens heeft ingestemd. Deze afspraken maken deel uit van de zg. anterieure overeenkomst tussen Scholtens en de gemeente aangezien ze als bijlage zijn opgenomen.

Wij vragen hierbij inzage in de verdeling tussen A, B en C toewijzingen en indien ons vermoeden juist is het overgrote deel van de 40 woningen verkocht is aan C- geïnteresseerden, een reden te zien dat er strijdigheid is met het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning niet kan worden verleend aangezien er geen sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Namens CPO Spierland,  
D.M. Waiboer, voorzitter

Gemeente Koggenland  
T.a.v. de Gemeenteraad  
Postbus 21  
1633 ZG Avenhorn

Wognum, 21 maart 2016

Betreft: Spierdijk

Geachte leden van de Raad,

Zoals u bekend, is er recent vanuit de dorpsgemeenschap van Spierdijk verzocht om een verruiming van de woningbouwmogelijkheden binnen hun dorp. Tijdens de behandeling hiervan heeft de wethouder genoegzaam gereageerd door te stellen dat hij in een relatief korte periode zal onderzoeken op welke wijze hij aan de nadrukkelijke wens van de inwoners van de woonkern Spierdijk tegemoet kan komen.

Tijdens de bespreking in de raadscommissie en in de raadvergadering zelf, is door de heer Buitendijk aangegeven dat het stuk weiland ten oosten van de kern Spierdijk sinds jaar en dag is opgenomen in de structuurvisie van uw gemeente als uitbreidingsgebied. Het gebied is als zodanig reeds jaren in eigendom van Wooncompagnie. De ontwikkelrechten zelf zijn in handen van zowel Wooncompagnie uit Hoorn als Scholtens Projecten uit Wognum. Voor het moment van verwerving van deze gronden is door beide partijen individueel en collectief overleg gevoerd met de vorige wethouder, de heer Wijnker. In dat overleg zijn toen geen belemmeringen benoemd in de realisatie van woningen op genoemde locatie. Wel is toen aangegeven dat woningbouw bij de kern Obdam een hogere prioriteit had. Uiteindelijk is die woningbouw nabij de kern Obdam, zij het vertraagd, wel gerealiseerd. Spierdijk zou hiermee conform de in het verleden gemaakte afspraken nu dan eindelijk aan de beurt zijn.

Noch Wooncompagnie, noch Scholtens Projecten wilde op de locatie bij Spierdijk snel een totaalwijk uit de grond stampen. Vanaf start van de planontwikkeling is gepoogd op deze plek te bouwen voor met name de inwoners van Spierdijk. In vakterminologie heet dat met een mooi woord 'slow stedenbouw'. Dit voornemen is in het verleden door ons dan ook altijd gecommuniceerd in de richting van de gemeente Koggenland. In hedendaags Nederlands omvat slow stedenbouw het 'steeds met een aantal woningen per jaar inzetten in reactie op de actuele vraag vanuit de bevolking van Spierdijk'. Zowel Wooncompagnie als Scholtens Projecten hebben ervaring in slow stedenbouw.



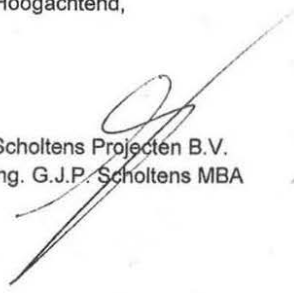
Wij willen op dit punt echter huidig een zorg met u delen. Scholtens Projecten en Wooncompagnie hebben in de tussenliggende periode tevergeefs geprobeerd om in contact te komen met de verantwoordelijke portefeuillehouder, de heer Konijn. Tot op heden zijn alle verzoeken voor overleg over de locatie Spierdijk afgewezen.

Uiteraard respecteren wij een democratisch besluit van de gemeenteraad mocht op onze gronden niet kunnen worden gebouwd, maar wij vragen ons in alle redelijkheid wel af waarom wij doelbewust als belanghebbende geheel buiten de discussie over de toekomst van Spierdijk worden gehouden.

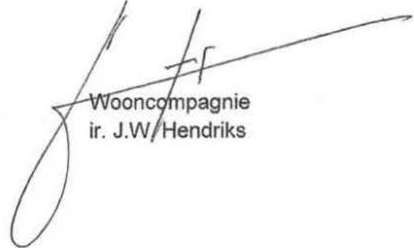
Mocht u naar aanleiding van dit schrijven nog vragen of opmerkingen hebben, verzoeken wij u vriendelijk contact met ons op te nemen. Wij zijn gaarne bereid u te voorzien van alle informatie.

Vertrouwend u hiermee correct te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



Scholtens Projecten B.V.  
ing. G.J.P. Scholtens MBA



Wooncompagnie  
ir. J.W./Hendriks

cc: College B&W