

Gemeenteraad

Vergadering van 11 juni 2024

Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

2024_RAAD_00033 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Kuinre - Overhavendijk, Oostzijde

Auteur

Lianda Vis

Overlegd met

René Binnenmars, Marja van den Broek, Auke Tiersma

Portefeuillehouder

M. Smit

Samenvatting

Gezien de huidige marktomstandigheden, de grote behoefte aan passende woningen en het feit dat de locatie Overhavendijk in Kuinre in het verleden deels voor wonen is bestemd, is deze locatie uitermate geschikt is voor woningbouw. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van twaalf woningen mogelijk: Vier rijwoningen, zes tweekappers en twee vrijstaande woningen. In dit plan gaat het om koopwoningen. Hieronder de weergave van het stedenbouwkundige plan.



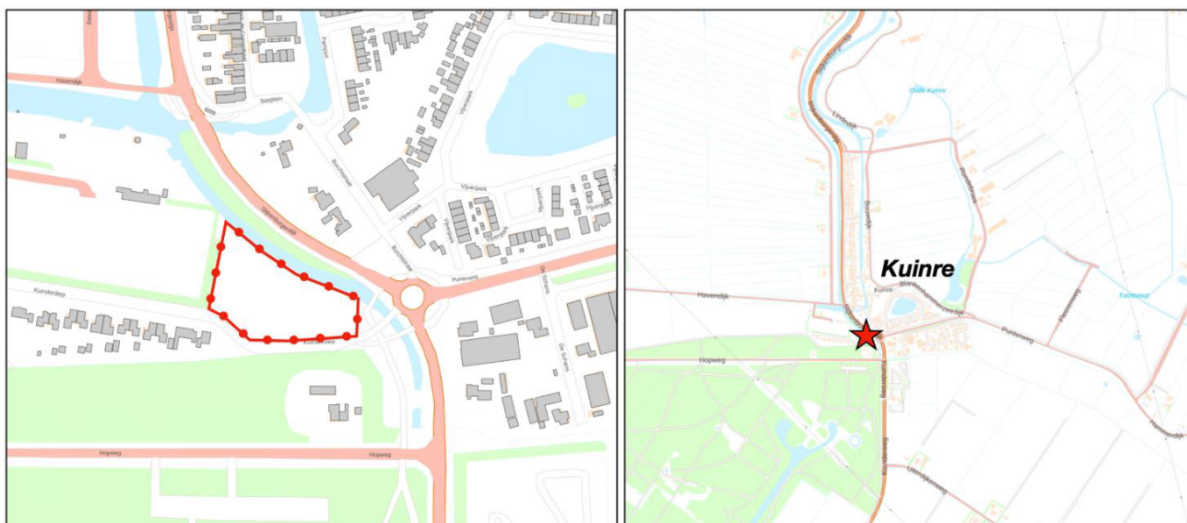
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 december 2023 t/m 23 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De uitwerking hiervan is opgenomen in de Nota van wijzigingen. Voor de woningen aan de noordzijde van het plangebied is een hogere grenswaarde vastgesteld.

Beschrijving

Inleiding

Voor u ligt het bestemmingsplan Kuinre, Overhavendijk - Oostzijde. Dit plan maakt de bouw van twaalf woningen mogelijk. De locatie is gelegen tussen de Slijkenburgerdijk en het Kuinderdiep en ten oosten van het sportterrein. In 2006 is voor deze locatie een bestemmingsplan vastgesteld waarin dit gebied als uit te werken gebied voor woondoeleinden is bestemd. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk op deze locatie vier rijwoningen, zes tweekappers en twee vrijstaande woningen te realiseren.



Gewenst resultaat

Het realiseren van twaalf grondgebonden woningen in Kuinre.

Argumenten

1.1 De woningen sluiten aan bij de woonagenda 2022-2026.

Het plan is in samenwerking met de werkgroep Wonen, het plaatselijk belang Kuinre en mogelijk toekomstige bewoners tot stand gekomen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 De wijzigingen zijn nodig om de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied goed uit te voeren.

De wijzigingen hebben voornamelijk betrekking op de verbeelding. De voorgevelrooilijn is per abuis aan de buitenrand van het plangebied gesitueerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit niet wenselijk. De voorgevelrooilijn wordt dan ook verplaatst naar de binnenkant van het plan. De tuinbestemming en het bijgebouwenvlak worden aangepast op deze stedenbouwkundige inrichting en er wordt een kleine strook met een groenbestemming opgenomen zodat er een pad tussen de woningen gerealiseerd kan worden. Verder wordt op verzoek van het waterschap Zuiderzeeland een wijziging doorgevoerd. Dit omdat de watergang een belangrijke aanvoer is voor een groot aantal hectare landbouwgronden en veehouderijbedrijven in het beheergebied van het waterschap. Om de

watergang goed te onderhouden, is het van belang dat hier geen bebouwing in de vorm van aanlegsteigers wordt toegestaan, of bootjes worden afgemeerd. Dit wordt in de vorm van aanduidingen geregeld in de verbeelding. Verder wordt de toelichting in het algemeen aangevuld en aangescherpt.

Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

Duurzaamheid en social return

Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen om een omgevingsvergunning voor de bouw vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (Beng). De Beng-eisen vervangen de EPC normen.

Het groen wordt aangelegd met streekeigen bomen en struiken, natuurlijke oevers en bloemrijkgrasland. Deze groenvoorziening draagt bij aan het versterken van de biodiversiteit.

Financiële toelichting

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan inclusief eventuele planschade komen ten laste van de bestaande grondexploitatie Kuinre-Overhavendijk. Er is een wijziging geweest van het woningbouwprogramma, van sociale huurwoningen naar koopwoningen. Dit is afgestemd met het plaatselijk belang Kuinre en Wetland Wonen Groep. Deze verandering heeft een positief effect op de bestaande grondexploitatie.

Communicatie en participatie

Tijdens de ontwerpfasen zijn geen zienswijzen ingediend. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt via de gebruikelijke weg gepubliceerd en ter inzage gelegd. Vooruitlopend hierop is er contact met de werkgroep Wonen en het Plaatselijk Belang Kuinre over de stand van zaken. Vanuit deze contacten is naar voren gekomen om de kavels uit te geven, mogelijk via een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Uitvoering en planning

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld te reageren op dit plan.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Kuinre - Overhavendijk, Oostzijde als vervat in NLIMRO1708KREoverhavendijkBP-ON01, met bijbehorende toelichting, regels en bijlagen met inachtneming van de nota van wijzigingen, gewijzigd vast te stellen.
2. Nota van wijzigingen Kuinre - Overhavendijk, Oostzijde vast te stellen.
3. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Kuinre - Overhavendijk, Oostzijde met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

