

RAADSVERGADERING d.d.

Zaaknummer	Z-19-074971
Voorstelnummer	DOC-19-193270
Onderwerp	Start woningbouwlocatie Schepenwijk/Weeshuis met de daarbij behorende kaders.
Agendapunt	
Portefeuillehouder	Andrea van Langen
Afdelingshoofd(en)	Mandy Postma

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 20 november 2019;

gelet op de Regionale Woonvisie en de bijbehorende lijst met toekomstige woningbouwplannen in Medemblik waarin de aantallen te bouwen woningen zijn verdeeld over de kernen;

overwegende dat de locatie Schepenwijk/Weeshuisgronden in Medemblik de volgende locatie is die in navolging van het DEK-terrein voor woningbouw ontwikkeld kan worden;

b e s l u i t

1. De kaderstellende notitie voor woningbouwontwikkeling Schepenwijk/Weeshuis vast te stellen. Met als hoofdpunten:
 - Een woonwijk te ontwikkelen met circa 200 woningen met ruimte voor (aankomende) gezinnen. Maar ook ruimte voor starters, 55+ers en circa 25% sociale huur.
 - Een woonwijk te ontwikkelen met de kwaliteiten: een waterrijk milieu, heerlijk gelegen in de polder, vanzelfsprekend duurzaam, en een fijne plek om te wonen.
 - Goed ingepast en verbonden met het landschap en de bestaande kern.
 - Te ontwikkelen in samenspraak met Provincie, HHNK, ontwikkelaar en stakeholders.
 - Transparante en tijdige participatie en communicatie.
 - Een kostenneutrale grondexploitatie.
2. De grondexploitatie vast te stellen en de tot nu toe gemaakte plankosten en toekomstige plankosten t.b.v. deze ontwikkeling ten laste te brengen van deze grondexploitatie.
3. Te verkennen of het mogelijk is de gronden te verkopen aan BPD Ontwikkeling en Zeeman Real Estate op basis van de vastgestelde kaders. In tweede instantie de gronden met een aanbestedings-/verkoopprocedure op de markt te brengen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op .

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp

Start woningbouwontwikkeling Schepenwijk/Weeshuisgronden

Aanleiding

De gemeente Medemblik groeit de komende jaren door. De gemeente heeft een woningbouwopgave van de Provincie meegekregen voor 1700 woningen tot 2030. In het Programma wonen staat aangegeven dat 70% van de woningen in de grote kernen wordt gebouwd. De kern Medemblik is 1 van de 4 grote kernen. Zowel in de Structuurvisie als in het Programma wonen staat de ontwikkeling van de Weeshuisgronden na het DEK-terrein als volgende ontwikkellocatie in de kern Medemblik genoemd.

De vraag naar woonruimte is op dit moment groot. Onderzoek heeft uitgewezen dat er vraag is naar woningbouw in de kern Medemblik. De grond naast de Weeshuisgrond is in handen van de woningbouwontwikkelcombinatie Zeeman Real Estate/BPD Ontwikkeling. Deze ontwikkelcombinatie heeft aangegeven ook te willen starten met woningbouwontwikkeling op haar locatie (Schepenwijk). Dit voorstel gaat over zowel de Weeshuisgrond (gemeentelijke grond) als de locatie Schepenwijk (gronden Zeeman Real Estate/ BPD Ontwikkeling).

Om het project te starten is het nodig vooraf kaders te stellen, zodat voor iedereen duidelijk is wat voor woonwijk toegevoegd wordt aan de kern. De kaders voor de nieuwbouwwijk zijn uitgewerkt in een kaderstellende notitie. Het college stelt de gemeenteraad voor de woningbouwontwikkeling op de locatie Weeshuis/Schepenwijk in de kern Medemblik te starten door middel van het vaststellen van de kaderstellende notitie met de daarbij behorende kaders.

Voorstel

1. De woningbouwontwikkeling Schepenwijk/Weeshuis te starten en de daarbij behorende kaderstellende notitie vast te stellen. Met als hoofdpunten:
 - Een woonwijk te ontwikkelen met circa 200 woningen met ruimte voor (aankomende) gezinnen. Maar ook voor starters, 55+ers en circa 25% sociale huur.
 - Een woonwijk te ontwikkelen met de kwaliteiten: een waterrijk milieu, heerlijk gelegen in de polder, vanzelfsprekend duurzaam, en een fijne plek om te wonen.
 - Goed ingepast en verbonden met het landschap en de bestaande kern.
 - Te ontwikkelen in samenspraak met Provincie, HHNK, ontwikkelaar en stakeholders
 - Transparante en tijdige participatie en communicatie.
 - Een kostenneutrale grondexploitatie.
2. De grondexploitatie voor onze Weeshuisgrond vast te stellen en de tot nu toe gemaakte plankosten en toekomstige plankosten t.b.v. deze ontwikkeling ten laste te brengen van deze grondexploitatie.
3. Te verkennen of het mogelijk is onze grond te verkopen aan de ontwikkelcombinatie Zeeman Real Estate/BPD Ontwikkeling op basis van de vastgestelde kaders. Als dit niet mogelijk blijkt willen wij de grond met een aanbestedingsprocedure/verkoopprocedure op de markt brengen.

Beoogd resultaat

Een nieuwe woonwijk met daarin ruimte voor circa 200 woningen voor met name (aankomende) gezinnen. Maar ook voor starters, 55+ers, sociale huur. Een wijk met:

- Een waterrijk woonmilieu.
- Heerlijk gelegen in de polder.
- Natuur inclusief.
- Vanzelfsprekend duurzaam.
- Een fijne plek om te wonen.

De nieuwe woonwijk voorziet in de woningbehoefte. Het woningbouwprogramma levert een belangrijke bijdrage aan de vernieuwing en verjonging van de woningvoorraad in de kern Medemblik. Ook maakt het doorstroming binnen de kern en de gemeente mogelijk.

Argumenten

Om de woningbouwontwikkeling te starten is het nodig vooraf kaders te stellen, zodat voor iedereen duidelijk is wat voor woonwijk toegevoegd wordt aan de kern Medemblik en onder welke voorwaarden. De kaders staan uitgebreid beschreven en toegelicht in de kaderstellende notitie met de daarbijbehorende onderzoeken. Deze notitie is terug te vinden in de bijlage van dit voorstel. De kaders komen voort uit de woningbouwbehoefte, de ligging van het gebied, en de grondexploitatie.

1. De woningbouwontwikkeling Schepenwijk/Weeshuis te starten en de daarbij behorende kaderstellende notitie vast te stellen. Met als hoofdpunten:

1.1 Een woonwijk met circa 200 woningen met ruimte voor (aankomende) gezinnen. Maar ook ruimte voor starters 55+ers en circa 25% sociale huur.

De nieuwbouwlocatie is een aantrekkelijke plek om te gaan wonen. De toekomstige locatie is goed bereikbaar, de ruimte en de nabijheid van de voorzieningen en de mogelijkheden voor een waterrijk woonmilieu spreken verschillende doelgroepen aan. De toekomstige woonwijk lijkt het meeste in trek bij (aankomende) gezinnen. Ook is er ruimte voor starters, 55+ers en sociale huurwoningen.

1.2 Een woonwijk te ontwikkelen met de kwaliteiten: een waterrijk milieu, heerlijk gelegen in de polder, vanzelfsprekend duurzaam, en een fijne plek om te wonen.

De inrichting en opzet van de wijk wordt bepaald door ligging en historie van de locatie. De bijzondere ligging in de Brakepolder heeft invloed op de structuren in de wijk. Door de historie en de ligging zijn er vier woonsferen te onderscheiden, te weten wonen in een natuurlijke omgeving, het nieuwe erf, de singelbuurt en de wooneilanden. Op het gebied van duurzaamheid bereiden we ons voor op energieneutraal in 2040 en in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Deze ambitie ligt hoger dan het huidige wetgeving.

1.3 Goed ingepast en verbonden met het landschap en de bestaande kern.

De wijk ligt aan de rand van de kern Medemblik. De wijk is vanaf verschillende kanten zichtbaar. Om de wijk goed in te passen in het landschap is het nodig een aantal aandachtspunten en zichtlijnen te benoemen waar bij de verder uitwerking rekening gehouden moet worden. Ook de bereikbaarheid van de wijk hoort hierbij. De wijk wordt ontsloten voor gemotoriseerd verkeer via de Bolzijk en voor langzaamverkeer via de bestaande wijk Schepenwijk II en de Brakeweg. De ontsluiting via de bestaande wijk Schepenwijk II wordt tevens de calamiteiten ontsluiting.

1.4 Te ontwikkelen in samenspraak met Provincie, HHNK, ontwikkelaar en stakeholders.

De nieuwbouwwijk ligt buiten bestaand stedelijk gebied. De Provincie moet toestemming geven om te bouwen. De Provincie stelt eisen aan de behoefte naar woningen, duurzaamheid en inpassing in het landschap.

In het gebied zijn 3 waterpeilen. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier is bepalend in de aanleg van water.

Het gebied is gedeeld grondeigendom. Door één plan te maken zijn er synergievoordelen. Zoals één integraal samenhangend plan, met een passend woonprogramma en stedenbouwkundige samenhang. Om woningen te ontwikkelen is een woningbouwontwikkelaar nodig.

1.5 Transparante en tijdige participatie en communicatie.

Bij de ontwikkeling van een gebied zijn er verschillende stakeholders te onderscheiden. De stakeholders op dit moment zijn direct omwonenden, toekomstige bewoners, kernraad, woningcorporatie, provincie, HHNK, gemeenteraad, college, projectgroep en mede-grondeigenaren Zeeman Real Estate en BPD Ontwikkeling. De verdere uitwerking van het communicatie- en participatietraject wordt opgenomen in het communicatieplan/communicatiekalender. De gestelde kaders zijn hiervoor uitgangspunt.

1.6 Een kostenneutrale grondexploitatie.

De Weeshuisgronden zijn in 2010 (voor de crisis) aangekocht. Deze grond staat al een tijd in de boeken. De aankoop prijs, de duurzaamheidsontwikkelingen, de vraag naar sociale huurwoningen en de stijgende bouwkosten maken het complex om de gronden kostenneutraal te ontwikkelen. In de structuurvisie, het programma wonen en de projectopdracht wordt uitgegaan van 160 of 180 woningen op deze locatie. Voor de financiële haalbaarheid is het nodig op deze locatie circa 200 woningen te realiseren. Het ontwikkelen van gronden valt niet binnen de primaire hoofdactiviteiten van een gemeente. Het behoort tot de bedrijfseconomische activiteiten. Minimaal een kostenneutrale grondexploitatie is daarbij een noodzakelijk uitgangspunt om voldoende financiële middelen te hebben om de wettelijke en de kerntaken van de gemeente uit te voeren. Een financiële verkenning geeft aan dat dit haalbaar is. Er is gekeken naar referentieprojecten, er is extern advies ingewonnen, en er is een verkennende grondexploitatie opgezet.

2. De grondexploitatie voor onze Weeshuisgrond vast te stellen.

Het besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) schrijft voor dat bij de start van een project een grondexploitatie wordt vastgesteld. De locatie Weeshuisgrond valt onder de overgangsmaatregel waarbij de grondexploitatie al wel geregistreerd is, maar nog niet geopend.

3. Te verkennen of het mogelijk is de gronden te verkopen aan de ontwikkelcombinatie Zeeman Real Estate/BPD Ontwikkeling.

Voor de gemeentelijke grond moet nog een ontwikkelaar worden gezocht. Het ontwikkelen van één samenhangend plan brengt synergievoordelen met zich mee. Kijkend naar het grondeigendom, de beschikbare capaciteit in de ambtelijke organisatie en de risico's die je als gemeente wilt lopen is de grond verkopen aan de andere grondeigenaar de meest voor de hand liggende optie. Daarbij in ogenschouw nemend dat alle mogelijke ontsluitingen over het grondgebied van Zeeman Real Estate/BPD Ontwikkeling lopen. Het overlaten aan de markt heeft voordelen: ieder doet waar hij of zij goed in

is, het ambtelijk apparaat wordt niet te zwaar belast, en de risico's voor de gemeente zijn gering. Als 2^{de} optie is het mogelijk om de gronden te verkopen via een aanbestedings-/verkoopprocedure.

Kantttekeningen.

1.3 Goed ingepast en verbonden met het landschap.

De ontsluiting van de wijk voor gemotoriseerd verkeer is onderzocht. De voorkeur gaat uit naar een ontsluiting via de Bolzijk. Voor aanleg van deze ontsluiting is het nodig om toestemming te krijgen van het HHNK (wegbeheerder van deze weg). Een 2^{de} optie is een ontsluiting aan te leggen via de Schootsvel. De schootsvel is ten opzichte van de Bolzijk de tweede optie vanuit het aspect beleving. De ontsluiting gaat over een bedrijventerrein. De andere varianten via de Voorhamer en de bestaande wijk Schepenwijk 2 maken gebruik van de bestaande wegen. Verkeerskundig is aangetoond dat alle varianten mogelijk zijn. Bureau Goudappel Coffeng heeft onderzoek gedaan. Het onderzoek is terug te vinden in de bijlage van de kaderstellende notitie.

1.4 Te ontwikkelen in samenspraak met Provincie, HHNK, ontwikkelaar en stakeholders.

- Provincie: De Provincie stelt eisen aan de behoefte aan woningen, de landschappelijke inpassing en de duurzaamheid. Als de Provincie geen goedkeuring geeft dan kan deze woonwijk niet tot ontwikkeling komen. Het financiële risico hiervan is in de gemeentelijke risicoparagraaf opgenomen.
- HHNK: Het HHNK geeft aan dat bij wijziging van de waterpeilen er een watergebiedsplan gemaakt moet worden. Dit plan wordt vervolgens in procedure gebracht. Tijdens de procedure kunnen belanghebbenden inbreng leveren. Uiteindelijk is het HHNK bevoegd gezag en daarmee eindbeslissers. Dit kan invloed hebben op het tempo en de haalbaarheid.
- Ontwikkelaar: Bij een eventuele verkoop aan de ontwikkelcombinatie Zeeman Real Estate/ BPD Ontwikkeling (de mede grondeigenaar) is ter voorkoming van staatssteun een onafhankelijke taxatie noodzakelijk. De prijs die uit de taxatie komt is de minimale prijs en daarmee ook marktconform. Er bestaat een risico dat een andere ontwikkelaar zich meldt en aangeeft een beter plan te hebben. Dit risico wordt ingeschat op klein.

Financiën

De rubriek Financiën heeft alleen betrekking op onze Weeshuisgrond. Voor dit project geldt dat de grondexploitatie minimaal kostenneutraal moet zijn, dat wil zeggen dat de bruto boekwaarde ten tijde van het sluiten van de verkooptransactie wordt terugverdiend inclusief de getroffen voorziening. De exploitatieopzet ligt bij de griffie ter inzage.

Bij verkoop van de locatie aan een ontwikkelaar zal naast de koopovereenkomst aanvullend een anterieure overeenkomst worden gesloten met daarin o.a ook het verhaal van de gemeentelijke plankosten op basis van de ministeriële regeling en de bijdrage voor de bovenwijkse voorziening Wesfriisaweg.

Uitvoering/evaluatie

Dit besluit vormt de basis voor de verdere uitwerking van de nieuwe woonwijk. De volgende stappen zijn het tekenen van een intentieovereenkomst met de medegrondeigenaren, het opstellen van een stedenbouwkundig plan en het uitvoeren van de verschillende haalbaarheidsonderzoeken. Deze informatie wordt vertaald in een bestemmingsplan.

Het volgende raadsbesluit is het vaststellen van het bestemmingsplan. Dit moment is naar verwachting begin 2021. Het ontwikkelen van de woonwijk is een intensief en complex proces dat tijd inneemt. De doorlooptijd van dit project wordt ingeschat op circa 6 jaar vanaf dit besluit. De voorbereiding van de bouw kan starten na het vaststellen van het bestemmingsplan naar schatting in 2021, zodat in 2022 de eerste woningen verschijnen. De doorlooptijd kan o.a. beïnvloed worden door de Provincie, het HHNK, grondeigenaren, resultaten uit de haalbaarheidsonderzoeken of bezwaar en beroep tegen het bestemmingsplan.

Communicatie

Op 29 oktober 2019 heeft de eerste inloopbijeenkomst plaatsgevonden. De bijeenkomst was druk bezocht. Tijdens de bijeenkomst bleek dat er een grote belangstelling is vanuit de bestaande wijk Schepenwijk. Een groot gedeelte van de bezoekers was op zoek naar een nieuwe woning of benieuwd naar het uitzicht vanuit hun bestaande woning. 120 mensen hebben aangegeven op de hoogte te willen blijven over de ontwikkeling van deze woonwijk.

In de ontwerp- en voorbereidingsfase worden informatiebijeenkomsten/ inloopmomenten georganiseerd en wordt er gebruik gemaakt van de nieuwsbrief, de website en andere bestaande communicatie en participatie momenten/middelen. Minimaal een keer per jaar wordt een nieuwsbrief uitgebracht over deze nieuwbouwwijk. De eerste nieuwsbrief wordt uitgebracht nadat de gemeenteraad over het voorliggende voorstel heeft besloten. De kaderstellende notitie is het uitgangspunt voor het communicatie en participatieproces.

Bijlagen

1. Kaderstellende notitie project Schepenwijk [DOC-19-200885]
 - a. Bijlage 1a: van kaderstellende notitie: Kansrijke woningprogrammering Schepenwijk III, d.d.23-01-2019 [DOC-19-183147]
 - b. Bijlage 1b: van kaderstellende notitie Stedenbouwkundige structuur Schepenwijk III, d.d.14-11-2019 [DOC-19-195179]
 - c. Bijlage 1c van kaderstellende notitie: Archeologische Quickscan Schepenwijk III, d.d.23-09-2016 [DOC-19-034919]
 - d. Bijlage 1d: van kaderstellende notitie: Rapport verkeersafwikkeling Schepenwijk III, d.d.07-11-2019 [DOC-19-200500]
 - e. Bijlage 1e: van kaderstellende notitie: Consessiemodel versus joint venture model [DOC-19-202317]
2. Exploitatieopzet (ligt bij de griffie ter inzage) [DOC-19-202220]

Raadscommissie d.d.