Afweging uitbreidingsrichting Wognum

De raad heeft op 17 februari 2022 besloten voor de hoofdkern Wognum :

a. Een nadere toetsing uit te voeren op de initiatieven voor Wognum West en Noord, gelegen aan weerszijden van de Kerkstraat. Daarbij als belangrijke factoren mee te nemen snelheid en betaalbaarheid.
b. Locatie Zuid mee te wegen in het toekomstig strategisch grondbeleid van de gemeente;
c. Met de raad in gesprek te gaan over uitkomsten van het rapport en de nadere toetsing.

Hieronder wordt ingegaan op de hierboven aangegeven punten.

a. <u>Nadere verkenning en toetsing Plannen West en Noord</u>

De raad heeft in 2022 gevraagd de plannen West en Noord nader te onderzoeken, waarbij plan Noord nog kan worden aangevuld met de daaraan grenzende grond van mechanisatiebedrijf Kroon aan de Kerkstraat.
Plan West ziet op uitbreiding ten westen van de Kerkstraat (in het verlengde van Bloesemgaerde) en plan Noord gaat uit van een uitbreiding aan de oostzijde van de Kerkstraat richting de Nieuweweg (grenzend aan de noordzijde van Leekerweide).
Aan ontwikkelende partijen is een uitgebreide vragenlijst gestuurd om een zuiver en integraal beeld te krijgen van de beide initiatieven. Eind augustus ontving de gemeente van beide ontwikkelaars de beantwoording met een bijbehorende inrichtingsschets.

Begin september heeft de gemeente van twee andere ontwikkelaars twee nieuwe initiatieven ontvangen, waarvan het ene initiatief grenst aan plan West en het andere aan plan Noord.

Wanneer de initiatieven worden toegevoegd aan plan West en Noord geeft dat nieuwe mogelijkheden op het gebied van inrichting en ontsluiting. Tevens neemt bij een samenwerking de omvang van het gebied toe, hetgeen voordelen kan hebben voor de inrichting en exploitatie en voor het aantal te bouwen woningen.

Hieronder een beeld van bovengenoemde gebieden, waarbij het oorspronkelijke plangebied is aangeduid met een A en het aangrenzende gebied met een B en C.



Hierna volgen de criteria waarlangs de plannen zijn beoordeeld. Vervolgens worden de belangrijkste verschillen tussen de initiatieven benoemd. Daarbij geldt in beide gevallen, gelet op de voornoemde voordelen, dat de ontwikkelende partijen bereid moet zijn om samen te werken. Daarnaast geldt dat de ontwikkelende partijen bereid moeten zijn een voorovereenkomst met de gemeente aan te gaan ter dekking van de door de gemeente te maken kosten.

De criteria waarlangs de plannen zijn beoordeeld (en die deels ook al in de eerdere stedenbouwkundige verkenning zijn gebruikt):

1. Omvang van het plan
2. Hoeveelheid sociale huur en koop en betaalbare koop;
3. Indicatie grondprijs;
4. Infrastructuur auto, zijnde de bereikbaarheid naar de AC de Graafweg, A-7 en N241 (Westfrisiaweg);
5. Openbaar Vervoer; hoe ver ligt locatie af van busstation;
6. Nabijheid van voorzieningen; afstand tot winkelcentrum, huisarts, apotheek en sportvoorzieningen;
7. Aansluiting stedenbouwkundige structuur kern;
8. Eventuele harde beperkingen (nutsvoorzieningen, hoogspanningsverbindingen, BPL-gronden, milieuregelgeving);
9. Duurzaamheid van het plan en verhouding woningbouw, groen, water;
10. Eigendom, in optie of anderszins;
11. Bouwtempo en agreement tot samenwerking zodat een integraal plan ontstaat;

Hieronder volgt een toelichting op beide plannen op de hierboven vermelde criteria. Aan het eind van elk punt worden de beide plannen met elkaar vergeleken.

Beoordeling van beide plannen

1. Omvang van het plan

De kern Wognum wordt in de volksmond ook wel ‘het tuindorp van Hoorn” genoemd, gelet op de ruim opgezette woonwijken met een relatief lage woningdichtheid (25 won. per m^2) en veel groen en water.
Hoe groter een plangebied is, hoe ruimer de opzet kan zijn en hoe meer sociale huur- en koop kan worden gerealiseerd. Tevens biedt een groter gebied meer mogelijkheden voor een goede ruimtelijke inpassing.

Plan West

Het oorspronkelijke plan (hierna te noemen West A) is gelegen ten noorden van de boomgaard en het tenniscomplex en biedt ruimte aan 70 woningen. Daarbij heeft de initiatiefnemer laten weten dat hij openstaat voor een verdere uitbreiding naar het noordwesten.



Plan West A

Het daaraan grenzende plan (hierna te noemen West B), dat vanaf het tenniscomplex loopt tot aan de Grote Zomerdijk, biedt ruimte voor 170 woningen, dus in totaal 240.



Plan West B

Plan Noord

Het plan ‘Çommandeur’ (hierna te noemen Noord A), gelegen in oksel van de AC de Graafweg/Nieuweweg, gaat uit van de bouw van 375 woningen.

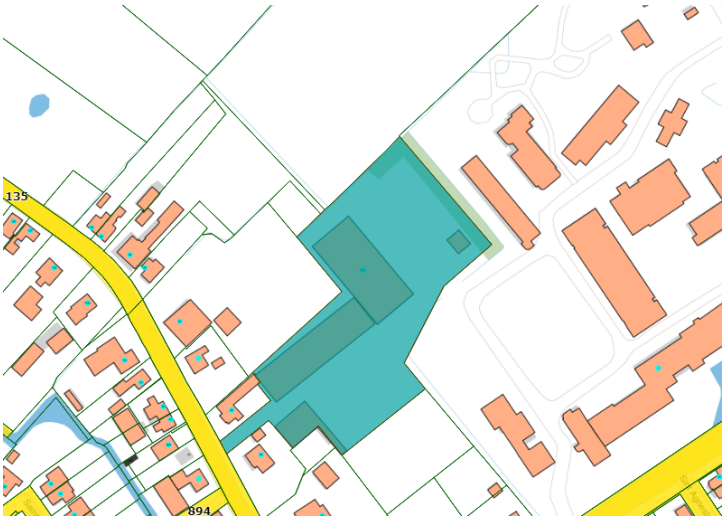


Het daaraan grenzende gebied (hierna te noemen Noord B) is circa 12,5 hectare en nog niet uitgewerkt. Het heeft een capaciteit van circa 300 woningen.



Hiervoor is nog geen inrichtingsplan gemaakt.

Verder ligt er ook nog een initiatief voor transformatie/herinrichting van mechanisatiebedrijf Kroon aan de Kerkstraat (hierna te noemen Noord C). Deze locatie zou mogelijk kunnen worden toegevoegd aan het gebied Noord A/B. In totaal gaat het dan om circa 700 woningen.



Locatie C

Vergelijk
Voor een zo goed mogelijke ruimtelijke inpassing van de woningbouw-ontwikkeling wordt voor een vergelijk uitgegaan van een integrale ontwikkeling van de plannen. Dit geldt voor de ontwikkeling aan de west- en oostzijde van de Kerkstraat.
Plan West heeft dan een eindcapaciteit van circa 240 woningen.
Plan Noord heeft een eindcapaciteit van circa 700 woningen.

2. Woningaantallen in de categorieën sociale huur/betaalbare koop

	Plan West A	/ B	Plan Noord A	B / C
Sociale huur	17	0	92	nog niet bekend
Goedkope koop	0	61	40	nog niet bekend
Betaalbare koop	17	0	66	nog niet bekend

Vergelijk
Plan West bouwt binnen plan A en B voor de primaire doelgroep respectievelijk 34 tot 95 woningen (resp. 49 en 40 %).
Plan Noord bouwt binnen plan A 198 woningen (= 52%) voor de primaire doelgroep. Voor het gebied Noord B (en C) is nog geen inrichting gemaakt. De uitbreiding is hierbij dus nog niet meegerekend.

3. Grondprijs en snelheid van uitgifte.

De grondprijs voor plan West A ligt volgens de ontwikkelaar op ca. € 450 per m^2. Voor de plannen West B en Noord A hebben de ontwikkelaars aangegeven dat een marktconforme prijs wordt aangehouden.

Beide partijen geven aan zo snel mogelijk aan de gang te willen, nadat de procedure daarvoor is doorlopen.
Plan West A (70 woningen) wil men in twee jaar uitgeven, dus 35 woningen per jaar. De ontwikkelaar van Plan B verwacht 50 woningen per jaar uit te geven in een periode van 3,5 jaar.

Voor plan Noord A (375 woningen) wordt aangegeven dat men een tempo verwacht van 40 woningen per jaar. Voor plan Noord B ligt nog géén planning.

Vergelijk
Een totale vergelijking kan nog niet worden gemaakt, omdat de aan te houden grondprijs en het bouwtempo niet bekend is van Plan Noord B.

4. **Infrastructuur auto / ontsluitingen**
   Plannen met een dergelijke omvang moeten twee volwaardige ontsluitingen hebben. Bij dit punt wordt vooral gekeken naar de bereikbaarheid naar het centrum van Wognum en naar de gebiedsontsluitingswegen. Een gebieds-ontsluitingsweg is een weg die is ontworpen of aangewezen om een gebied aan te sluiten op wegen van hogere orde (zoals de AC de Graafweg en de Rijksweg A-7).

   Het plan West A heeft een ontsluiting via de Westeinderweg en de Conferencelaan richting AC de Graafweg en Rijksweg A-7. Vanaf de Conferencelaan gaat de ontsluiting met een knik over een strook gemeentegrond, direct gelegen aan het tenniscomplex.
   Het aangrenzende plan B heeft ontsluitingen naar de Conferencelaan en Verlengde Kerkweg (via de Bonne Louisselaan).

   Het plan Noord A heeft twee parallel aan elkaar lopende ontsluitingen die beiden uitkomen op de Nieuweweg. De beide ontsluitingen liggen in de bocht naar de rotonde Nieuweweg/AC de Graafweg, waardoor dit een goede doorstroming van het verkeer ter plaatse kan bemoeilijken. Verder ontbreekt in het plan een directe ontsluiting naar het centrum.
   Van het aangrenzende plangebied B is nog géén inrichting beschikbaar. Dit gebied biedt mogelijkheden om te ontsluiten op de Nieuweweg en mogelijk (via een uitvoegstrook) vanaf de AC de Graafweg. Tevens vergroot dit perceel de mogelijkheden voor het totale plangebied om tot een verkeersontsluiting op de Nieuweweg te komen en daarnaast het gebied te ontsluiten op de Kerkstraat richting centrum.

   Vergelijk
   Bij Plan West A en B is een goede ontsluiting mogelijk naar het centrum.
   De ontsluiting richting A7/AC de Graafweg loopt via diverse bestaande woonstraten en is in dat opzicht minder aantrekkelijk.

   Plan Noord A heeft géén directe ontsluiting naar het centrum en in de huidige opzet een onwenselijke ontsluiting richting A7/AC de Graafweg.
   Samenvoeging met plan Noord B (en C) geeft wel goede mogelijkheden voor het verbeteren van de verkeersontsluiting richting Nieuweweg (en mogelijk AC de Graafweg). Gelijktijdig ontstaat dan een mogelijkheid om een ontsluiting richting de Kerkstraat (naar het centrum) te realiseren.

5. **Openbaar Vervoer; hoe ver ligt locatie af van busstation;**
   De dichtstbijzijnde opstapplek voor plan West ligt aan de Kerkstraat 107 op circa 600 meter van het midden van het plan. Bij uitbreiding richting Grote Zomerdijk neemt die afstand uiteraard toe tot ca. 1000 meter.

Voor plangebied Noord geldt vanaf het midden eveneens een afstand tot Kerkstraat 107 en/of de Verlengde Kerkweg van ca. 600 meter. Vanaf de Nieuweweg ligt de afstand eveneens op ca. 1000 meter.

Vergelijk
Bij beide plannen is de afstand tot openbaar vervoer vergelijkbaar.

6. **Nabijheid van voorzieningen; afstand tot winkelcentrum, huisarts, apotheek en sportvoorzieningen;**

Beide plannen liggen op nagenoeg gelijke afstand tot het winkelcentrum, huisarts en apotheek. Plan West ligt dichter bij de scholen en de sporthal, plan Noord ligt weer dichter bij de hand- en voetbalvelden aan de Sportlaan.

Vergelijk

De verschillen in afstand zijn niet noemenswaardig.

7. **Aansluiting stedenbouwkundige structuur kern**

Plangebied West ligt in de waaierverkaveling van Wognum. Aan de zuidzijde van de Kerkweg is het gebied, gelegen tussen de Grote Zomerdijk en het Kreekbos, aangemerkt als Bijzonder Provinciaal Landschap. De bebouwing concentreerde zich van oudsher op de kreekrug ten noorden van het Provinciaal Bijzonder Landschap, zijnde het gebied tussen Opmeer en Wognum. Vanaf de dijken (Grote Zomerdijk) en verbindingswegen tussen de linten (Kerkweg) is de openheid vaak aan weerszijden goed te ervaren.
In plan West B is de woningbouw gesitueerd aan de Grote Zomerdijk met daar tussenin een groenzone. Ruimtelijk verdient het aanbeveling de open groenstructuur vanaf de Grote Zomerdijk door te zetten richting Opmeer en de bebouwingslijn op afstand te houden.

Het plangebied Noord is gelegen in de oksel van de Nieuweweg/AC de Graafweg aan de entree van Wognum. Het gebied is niet aangemerkt als Bijzonder Provinciaal Landschap. Het plan zal rekening moeten houden met voldoende afstand tot de AC de Graafweg en de rotonde.

Vergelijk

Plan West B is gelegen in een waardevol cultuurlandschap (waaiervorming).

Vanuit het compact houden van de kern ligt van bovenaf gezien de noordelijke bebouwingsgrens aan de westkant van de Kerkstraat/Kerkweg (waar plan West aan grenst) verder naar het noorden dan de bebouwing aan de oostkant van de Kerkstraat/Verlengde Kerkweg (waar plan Noord aan grenst).

8. **Eventuele harde beperkingen (nutsvoorzieningen, hoogspanningsverbindingen, BPL-gronden, milieuregelgeving)**

In de voorliggende proefverkaveling van Plan West is nog géén rekening gehouden met de in acht te nemen afstand tot het tenniscomplex. Recent is een omgevingsvergunning verleend voor de aanleg van padelbanen. Deze zijn aan de noordzijde van het complex, grenzend aan de grond van plan West gesitueerd.

Daarbij gaat de hoofdontsluiting voor een deel over een strook gemeentegrond dat grenst aan het tenniscomplex. Deze strook gemeentegrond kan mogelijk nog voor andere doeleinden nuttig zijn (bijvoorbeeld voor de aanleg van 'extra' parkeergelegenheid).

In het voorliggende plan Noord is in plan A de ontsluiting onvoldoende. Verder dient rekening te worden gehouden met de geluidzonering van met name de AC de Graafweg en Nieuweweg.

Vergelijk
Beide plannen kennen 'beperkingen'. Plan West zal de inrichting en ontsluiting moeten aanpassen. Voor plan Noord geldt dat ook hier een goede ontsluiting van het gebied een aandachtspunt is.

9. Duurzaamheid van het plan en verhouding; woningbouw, groen, water.

	Plan West A 38.673 m²	West B 79.515 m²	Plan Noord A 132.163 m²
Wonen (uitgeefbaar)	48%	49%	43%
Groen (spelen/recr.)	27%	18 %	16%
Water	8%	13%	16%
Wegen	17%	20%	25%

Vergelijk
De vergelijking kan niet goed worden gemaakt, doordat de invulling van plan Noord B niet bekend is. Plan West A/B heeft een hogere woningdichtheid, maar scoort daarentegen beter op het totale percentage aan groen/water. Beide ontwikkelende partijen geven aan dat zij met betrekking tot de invulling van het gebied open staan voor suggesties van de gemeente.

10. Eigendom, in optie of anderszins
Voor plan West geldt dat er twee ontwikkelaars zijn, waarbij de gronden voor een deel via een zogenaamde reserveringsovereenkomst met de eigenaren in optie zijn. Voor plan Noord geldt dat er drie ontwikkelende partijen zijn, die de grond in eigendom hebben.

11. Agreement tot samenwerking
Beide initiatiefnemers hebben aangegeven in beginsel bereid te zijn tot samenwerking.

Afweging

Op een aantal punten zijn de plannen vergelijkbaar en is er bij beide ontwikkelende partijen de bereidheid samen te werken met de aangrenzende eigenaar/ontwikkelaar.

Er zijn echter ook verschillen.

1. Sociale huur / betaalbare koop

In plan Noord zit meer sociale huur/koop. Daarnaast zijn de te bouwen aantallen door het grotere ontwikkelingsgebied van plan Noord aanzienlijk.

2. Ontsluitingsroute

Voor het afwikkelen van het woon-werkverkeer is de ligging van plan Noord A, B en C, direct gelegen nabij de stroomwegen AC de Graafweg en de Rijksweg A-7 beter. Voorwaarde is wel dat voor een goede ontsluiting aan de zijde van de Nieuweweg wordt gezorgd.

Voor Plan West A en B geldt dat de hoofdontsluiting deels over een strook gemeentegrond en door woonstraten gaat om de stroomwegen te bereiken.

3. Ruimtelijke inpassing

Qua ruimtelijke inpassing ligt locatie West in de kenmerkende landelijke waaierverkaveling van Wognum en komt de noordgrens bij een verdere uitbreiding verder van het centrum van Wognum af te liggen dan bij een ontwikkeling aan de oostzijde van de Kerkstraat. Bij een keuze Bloesemgaerde nog verder uit te breiden, komt het tennispark en de boomgaard midden in de woonwijk te liggen. Er dient dan gelijktijdig te worden bepaald tot hoever nog in noordelijke richting aan deze zijde van de Westeinderweg wordt doorgegaan. Immers voor een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied is het gewenst de woonwijk aan de randen met groen te begrenzen.

4. Beperkingen

Plan West A/B kent enkele beperkingen, met name de geringe afstand tot het tenniscomplex en de ontsluiting over gemeentegrond.

Plan Noord heeft in plan A de beperking dat de wijk in de bocht van de Nieuweweg vlak voor de rotonde wordt ontsloten en geen ontsluiting heeft naar het centrum. Het toevoegen van plan B (en C) biedt ruimte om deze beperkingen op te heffen.

Samenvattend

Alles overziende is het totale gebied Noord A/B (mogelijk aangevuld met C), het meest kansrijk voor een verdere uitbreiding van Wognum, gelet op omvang, mogelijkheden van een betere ontsluiting en een goede ruimtelijke inpassing .

Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn dat:

- de ontwikkelaars in dit gebied met één integraal plan komen, waarbij een vanuit verkeersoogpunt aanvaardbaar eindbeeld van de ontsluiting voor de komende 20 jaar van het totale gebied en Wognum wordt gerealiseerd met daarbij een goede ontsluiting van de wijk en naar het centrum;
- het plan voldoet aan het dan geldende generieke afwegingskader;

b. <u>Locatie Zuid mee te wegen in het toekomstig strategisch grondbeleid van de gemeente;</u>

In de eerdere stedenbouwkundige verkenning is nog een derde locatie, gelegen aan de zuidzijde van Wognum (ten oosten van de Hoornseweg) besproken. Deze locatie is in zowel de verkenning als door de raad als minder kansrijk aangemerkt dan een ontwikkeling aan de noordzijde van Wognum.

Het plan sluit niet aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur. De A7 vormt hierin een barrière. De route naar het centrum en de scholen is niet kind-vriendelijk. Daarnaast grenst de uitbreidingsrichting zuid aan de Risdam (gemeente Hoorn). Met deze locatie verdwijnt de groene overgangszone naar de kern Wognum en daarmee de ruimtelijke identiteit van de kern Wognum. Gelet hierop is deze locatie als minder kansrijk aangemerkt.

Gegeven de omvang van de beide noordelijke locaties is er voldoende grondareaal voor de lange termijn om Wognum uit te breiden. Voorstel is dan ook deze locatie te laten vervallen.

c. Met de raad in gesprek te gaan over uitkomsten van het rapport en de nadere toetsing.

Aan de hand van deze notitie wordt tegemoet gekomen aan het besluit van de raad, d.d. 17 februari 2022.