Raadsvergadering d.d. 4 april 2024

Zaaknummer	**Z-23-440650**
Documentnr	**DOC-23-703092**
Onderwerp	**Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Molenblik**
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van burgemeester en wethouders d.d.27 februari 2024;

gelet op

de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet ;

b e s l u i t

1. Het bestemmingsplan Molenblik gewijzigd vast te stellen;
2. De Nota 'Zienswijzen Molenblik' vast te stellen;
3. Te constateren dat de Crisis- en herstelwet op dit woningbouwplan van toepassing is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 4 april 2024

De griffier, De voorzitter,

ZB7B9CAC8B9

Ter besluitvorming

Onderwerp
Vaststelling van het bestemmingsplan Molenblik.

Aanleiding
De gemeente wil aan de zuidzijde van de kern Medemblik de woonwijk Molenblik realiseren, in samenwerking met BPD Gebiedsontwikkeling en vooralsnog Zeeman Real Estate. Het voornemen is een woonwijk te realiseren met circa 220 woningen. De locatie is gelegen in de Brakepolder ten zuiden van Schepenwijk II. Het plangebied is ongeveer 11 hectare groot en is deels in eigendom van de gemeente (voor wat betreft de voormalige Weeshuisgronden) en deels bij BPD/Zeeman.



Wat vooraf ging
Op 19 november 2019 heeft de gemeenteraad de "Kaderstellende notitie nieuwbouwwijk nabij Schepenwijk" vastgesteld. Daarin zijn voor de verdere ontwikkeling van het woongebied onder andere kaders gegeven voor het woningprogramma. Deze kaders zijn als gevolg van grote veranderingen op de woningmarkt niet meer helemaal actueel. Zowel de bouwkosten als de VON (Vrij Op Naam)-prijzen zijn gestegen wat de betaalbaarheid van de woningen onder druk zet. Kleinere woningen zorgen voor lagere bouwkosten en lagere VON -prijzen. De woningen worden dan weer wat meer betaalbaar, ook met de huidige stijgende hypotheekrente; Het woningbouwprogramma in Molenblik is daarom licht aangepast ten opzichte van de kaderstellende notitie. Concreet gaat het om de volgende bandbreedtes van GBO (gebruiksoppervlakte):

	Oud	Nieuw
Rijwoningen/beneden-bovenwoningen	65-140	55-130
Tweekappers	140-165	120-150
Vrijstaand	165-200	140-175

De gemeente heeft in augustus 2021 met beide ontwikkelaars een anterieure overeenkomst gesloten, waarna het plangebied verder is uitwerkt en diverse onderzoeken zijn uitgevoerd op het gebied van bodem, flora- en fauna, archeologie, geluid, verkeer en stikstof.
Recentelijk is een aanvullende overeenkomst op de anterieure overeenkomst getekend, waarbij - naast de gebruiksoppervlakte - ook afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de in acht nemen spuitvrije szone en in relatie daarmee de aankoop door ontwikkelende partijen van de aan het plangebied aangrenzende grond. Vanuit jurisprudentie wordt idealiter een 50 meter brede zone gewaarborgd te worden tussen een perceel met een gevoelige functie en een perceel waarop gewasbestrijdingsmiddelen zouden kunnen worden gebruikt. Om het juridisch risico weg te nemen, heeft de ontwikkelaar de aangrenzende grond aangekocht en is een spuitvrije zone aan het plangebied toegevoegd en is ter compensatie van de aankoopkosten één bouwkavel toegevoegd. Hierna treft u de verbeelding aan van het (nieuwe) plangebied.



Aanvullende overeenkomst.
Zoals hiervoor is aangegeven zijn vanaf 2021 door omstandigheden verschillende afspraken uit de anterieure overeenkomst gedateerd en is het noodzakelijk geweest om een aanvullende

overeenkomst te sluiten. Op hoofdlijnen zijn hierin de volgende aanvullende afspraken vastgelegd:

- Het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan zijn geactualiseerd, waaronder de ontsluitingsweg van de woonwijk via Schootsvel (zie afbeelding hierna);
- Als gevolg van het gewijzigd stedenbouwkundig plan is het exploitatiegebied van het project gewijzigd;
- De globale planning van het project is geactualiseerd;
- De eerder genoemde gewijzigde bandbreedtes GBO zijn opgenomen;
- Ten behoeve van de wijziging van het peilbesluit door het waterschap zijn afspraken gemaakt over nadeelcompensatie tussen de ontwikkelaars en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De overeenkomst tot nadeelcompensatie is mede vastgelegd in de aanvullende overeenkomst;
- Ten behoeve van de afkoop van het recht van een agrarische spuitzone aan de oostzijde van het plangebied zijn financiële afspraken gemaakt met de grondeigenaar. Deze afspraken zijn mede vastgelegd in de aanvullende overeenkomst.



Koopovereenkomst.
Ten behoeve van de verkoop van gemeentegrond (voormalige Weeshuisgronden) is op basis van het woningbouwprogramma en het stedenbouwkundig plan een taxatie van de complexwaarde uitgevoerd. De uitkomst van deze taxatie, in relatie tot de eerdere afspraken uit de anterieure overeenkomst, is de basis van de koopovereenkomst die tot stand is gekomen tussen de gemeente en de ontwikkelaars. Met deze koopovereenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaars de grond van de gemeente afnemen op het moment dat er een onherroepelijk bestemmingsplan is.

Het bestemmingsplan is inhoudelijk verder afgerond en kan aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Procedure
De gronden binnen het plangebied hebben in het op dit moment het ter plaatse geldende bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch” en de dubbelbestemming “Waarde-archeologie 3”. Een bestemmingswijziging is dus nodig om woningbouw te realiseren. Tevens geldt het Paraplupplan Parkeren Medemblik. De regels hiervan worden toegepast in het plan voor Molenblik.
Het woningbouwplan is in overeenstemming met rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. De VVRE (het regionale afstemmingsoverleg op het gebied van onder meer Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) heeft in haar vergadering van 5 september 2019 met dit plan ingestemd. De regionale afstemming is daarmee gewaarborgd.

De opmerkingen die in het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn gemaakt, zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De provincie heeft met het plan ingestemd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 3 februari 2023 tot 17 maart 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. In de digitale versie van het plan was echter een verouderd verkeersonderzoek opgenomen. Nadat het juiste verkeersonderzoek was ingevoerd, is de termijn van terinzagelegging opnieuw opengesteld van 10 maart 2023 tot 22 april 2023.

Binnen de wettelijke termijn zijn 10 zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de gemeentelijke reacties daarop zijn verwerkt in de Nota ‘Zienswijzen Molenblik’. Deze nota maakt onderdeel uit van de bestemmingsplanstukken en wordt uw raad tegelijkertijd ter vaststelling aangeboden. Een van de zienswijzen geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Nabij de Brakeweg wordt de woonbestemming zodanig gesitueerd dat een nabij gelegen agrarisch bedrijf niet gehinderd kan worden door woonbebouwing, met name door eventueel vergunningvrij bouwen bij de woningen. De overige zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Daarnaast is, zoals hiervoor beschreven, het plangebied aangevuld met één extra bouwkavel en is binnen een straal van 50 meter van het oorspronkelijk plangebied de aangrenzende agrarische grond toegevoegd als spuitvrije zone. Op basis hiervan is ook het Beeldkwaliteitsplan geactualiseerd. De ambtelijke wijzigingen zijn onder paragraaf 4 opgenomen in de nota ‘Zienswijzen Molenblik’.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan Molenblik gewijzigd vast te stellen;
2. De Nota ‘Zienswijzen Molenblik’ vast te stellen;
3. Te constateren dat de Crisis- en herstelwet op dit woningbouwplan van toepassing is.

Beoogd resultaat
Het vergroten en verbeteren van het huisvestingsaanbod.

Argumenten

1.1 De gronden hebben in het ter plaatse geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch" en de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 3". Een bestemmingswijziging is dus nodig om woningbouw te realiseren. Tevens geldt het Parapluplan Parkeren Medemblik. De regels hiervan worden toegepast in het plan voor Molenblik.

1.2 de ontwikkelaar heeft – rekening houdend met de aanwezige spuitzone – grond aangekocht, waardoor ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ter compensatie één vrijstaande kavel is toegevoegd en het stedenbouwkundigplan/beeldkwaliteitsplan is gewijzigd.

1.3 Naar aanleiding van een zienswijze heeft één woonkavel gedeeltelijk een groenbestemming, waardoor op die bestemming niet kan worden gebouwd ter voorkoming dat een nabijgelegen bedrijf kan worden beperkt in zijn bedrijfsvoering.

1.4 Het woningbouwplan is verder in overeenstemming met rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid. Het plan is eveneens in overeenstemming met de regionale Woonvisie Westfriesland en het Woonakkoord 2020-2025. De VVRE heeft in haar vergadering van 5 september 2019 met dit plan ingestemd, zodat de regionale afstemming is gewaarborgd.

2.1 De ingekomen zienswijzen geven, met uitzondering van de wijziging genoemd bij reclamant 2 onder 1 in de bijgevoegde nota Zienswijzen Molenblik, geen reden het bestemmingsplan aan te passen.

2.2 Hierin worden de ambtelijke wijzigingen/correcties meegenomen.

3.1 Voor de toepassing van de Crisis- en herstelwet moet de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan constateren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Kanttekeningen

Crisis-en herstelwet

Bij een woningbouwplan dat meer dan 11 woningen omvat, kan de Crisis- en herstelwet van toepassing worden verklaard. Dit betekent dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een half jaar de tijd heeft om op de beroepen te beslissen. De gemeenteraad moet dan wel bij de vaststelling van het bestemmingsplan constateren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is en dient dit vermeld te worden in de publicatie van het vastgestelde plan.

Financiën

De gemeente heeft met de ontwikkelaars een anterieure overeenkomst gesloten. Op basis daarvan worden de gemeentelijke kosten vergoed. De ontwikkelaars kopen de voormalige Weeshuisgronden van de gemeente en realiseren vervolgens het woningbouwplan voor eigen kosten en risico.

In de kaderstellende notitie heeft uw raad aangegeven dat de verkoop van de grond kostenneutraal moet plaatsvinden. Gelet op de vertraging van het project en de gemaakte kosten heeft de grondexploitatie een negatief resultaat, zoals ook al bij de Jaarrekening 2022 door uw raad is vastgesteld.

Uitvoering/evaluatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nadat de Afdeling uitspraak heeft gedaan kan het bestemmingsplan rechtskracht krijgen, waarna de bouw van de woningen kan starten.

Communicatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit besluit openbaar bekend gemaakt met het oog op het indienen van beroep. De indieners van zienswijzen krijgen afzonderlijk antwoord op hun zienswijze.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Molenblik DOC-24-795601
2. Bijlagenboek regels DOC-24-795605
3. Bijlagenboek toelichting DOC-24-795606
4. Nota Zienswijzen Molenblik DOC-23-766459

Commissie d.d. 21 maart 2024