Raadsvergadering d.d.2023-07-13

Zaaknummer	**Z-20-117468**
Documentnr	**DOC-23-696882**
Onderwerp	**Uitbreidingsrichting Wognum**
Agendapunt	**Agendapunt**
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van Het College van burgermeester en wethouders Medemblik d.d.2023-06-12;

gelet op Wet op de Ruimtelijke Ordening

overwegende de nadere beoordeling van de uitbreidingsplannen;

b e s l u i t

1. Het college opdracht te geven over een mogelijke ontwikkeling van de locatie Wognum Noord A/B (mogelijk aangevuld met C) in gesprek te gaan met de ontwikkelende partijen en een kaderstellende notitie ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 2023-07-13

De griffier, De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp

Uitbreidingsrichting Wognum

Aanleiding

Wat vooraf ging

Op 30 maart 2021 informeerde het college de raad dat in verband met de woningbehoefte na 2024 het noodzakelijk is te beschikken over nieuwe woningbouwlocaties aan de randen van de kernen Wervershoof en Wognum. Het Bureau Stedelijke Planning is gevraagd om een ruimtelijke verkenning uit te voeren van zoeklocaties voor woningbouw in eerdergenoemde kernen. Het oorspronkelijke idee was dat met deze verkenning de gemeente Medemblik de volgende stap zou kunnen zetten in het proces naar de uitbreiding van Wervershoof en Wognum.

Eind december 2021 is een ruimtelijke verkenning van Wervershoof en Wognum aan de raad gepresenteerd. Hierop is onder geheimhouding via een op 17 februari 2022 aangenomen amendement door de raad besloten: *'voor de initiatieven van Wognum West en Wognum Noord een nadere toetsing te houden met snelheid en betaalbaarheid als belangrijkste uitgangspunten. In dit stadium nog geen keuze te maken en met de raad in gesprek te gaan over de uitkomsten van het rapport en de nadere toetsing'*.

Aan ontwikkelende partijen is vervolgens een uitgebreide vragenlijst gestuurd om een integraal beeld te krijgen van de initiatieven, waarbij is gekeken naar volkshuisvestelijke aspecten (betaalbaarheid en doelgroepen), duurzaamheid (energie, circulariteit en klimaat), planning (snelheid), communicatie, participatie, management, inrichting openbare ruimte, verkeer, stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten.

Eind augustus 2022 ontving de gemeente van de ontwikkelaars de beantwoording op alle vragen met een inrichtingsschets. Gelijktijdig ontstond echter een nieuwe situatie omdat bij zowel het plan West als het plan Noord gronden waren aangekocht door andere ontwikkelaars. Dit bood nieuwe mogelijkheden voor het inrichten en ontsluiten van beide plannen. Tevens nam de omvang de te ontwikkelen gebieden toe, hetgeen voordelen kan hebben voor de exploitatie en het aantal te bouwen woningen.

De toevoeging van deze locaties en de extra mogelijkheden die daardoor zijn ontstaan, heeft ook invloed op de eerdere beoordeling uit de ruimtelijke verkenning (de zgn. plussen en minnen). Daarbij komt dat na de eerste ruimtelijke verkenning voor de verschillende locaties inrichtingsplannen zijn ingediend.
De aanvullende inrichtingsplannen en de vergrote locaties maken dat het bespreken van de stedenbouwkundige verkenning uit 2021 niet langer zinvol is en de daarin gegeven beoordeling ook niet meer kan dienen als onderbouwing bij de nadere toetsing van de nu voorliggende plannen. Het college legt in de bijlage de verkenning uit 2021 nog wel aan u voor, maar deze speelt geen rol meer in de meest recente toetsing van de verschillende plannen.

Bij de integrale beoordeling van de vergrote plannen West en Noord zijn de criteria in de eerdere ruimtelijke verkenning doorgevoerd en opnieuw tegen het licht gehouden en

aangevuld met enkele criteria die bij de ruimtelijke verkenning waren onderbelicht (o.a. snelheid, betaalbaarheid en duurzaamheid).

De resultaten van die uitgebreide toetsing zijn weergegeven in de nadere afweging die onder geheimhouding als bijlage bij het raadsbesluit ter inzage heeft gelegen. Op die notitie dient één correctie te worden aangebracht. Voor plan West B was aangegeven dat het betaalbare segment bestaat uit 61 goedkope koopwoningen (< € 200.000). Dit is gewijzigd naar 54 woningen, waarvan 30 sociale huur en 24 betaalbare koop (tot 85% NHG-grens).
De nadere toetsing van beide plannen wordt nu ter bespreking voorgelegd aan de raad, waarmee tegemoet wordt gekomen aan het amendement van 17 februari 2022.

Over de beoordeling zijn tijdens de commissie- en raadsvergadering van respectievelijk 22 mei en 1 juni jl. opmerkingen gemaakt en vragen gesteld. Daarbij is door de wethouder aangegeven dat er nog een memo volgt, waarin wordt ingegaan op de opmerkingen en vragen. Uit praktische overweging en gelet op de spoedeisendheid (agendering raad op 13 juli) is die toegezegde memo geïntegreerd in dit raadsvoorstel.

Vervolgproces
Het raadsvoorstel beoogt ‘van wal te kunnen gaan’ en in gesprek te gaan met de ontwikkelende partijen van de locatie Noord A, B (en mogelijk aangevuld met C). Daartoe zal ook een voorovereenkomst worden getekend om de gemeentelijke kosten in deze voorfase te kunnen verhalen. Gelijktijdig wordt gewerkt aan een kaderstellende notitie voor deze locatie die wordt voorgelegd aan de raad. Als de raad akkoord is met de randvoorwaarden voor het ontwikkelen van deze locatie wordt de dan vastgestelde kaderstelling verder uitgewerkt in de te sluiten anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaars en vervolgens in de nadere planvorming. De raad kan dan in de procedurefase een voorliggend concept omgevingsplan toetsen aan de eerder vastgestelde kaders.

Een vijftal criteria
Hieronder volgt een toelichting op een vijftal voor de beoordeling belangrijke criteria, waarbij tevens wordt ingegaan op vragen en opmerkingen uit de commissie en raad. Aan het einde wordt afgesloten met een samenvatting van de beoordeling.

1. **Grondprijs, betaalbaarheid en snelheid**

In de raad zijn opmerkingen en vragen gesteld over grondprijzen en betaalbaarheid. Alle locaties in Wognum Noord en Wognum West zijn in handen van particuliere ontwikkelaars. Het gaat hierbij om zogenaamde faciliterende projecten. De gemeente heeft geen inzicht in en zeggenschap over de grondprijzen. Het selecteren van een ontwikkelaar op basis van de grondprijs is dan ook niet opportuun.
Ook heeft de grondprijs een beperkte invloed op de prijs van woningen en daarmee op de betaalbaarheid. Over het algemeen wordt de prijs (en daarmee betaalbaarheid) van een woning door een ontwikkelaar bepaald op basis van marktwaarde middels een taxatie van de op te leveren woning en niet op basis van de grondprijs.

Als een ontwikkelaar een locatie wil ontwikkelen, toetst de gemeente of het plan voldoet aan het door de gemeente vastgesteld beleid (Generiek afwegingskader, beleid met betrekking tot groen, duurzaamheid, LIOR, parkeren, welstand etc.) en andere relevante wet- en regelgeving. Bij het realiseren van een nieuwe wijk voor Wognum is het van belang een goede balans te vinden tussen de verschillende ambities van de gemeente waaronder het woningbouwprogramma, betaalbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit openbare ruimte, stedenbouwkundige opzet van de wijk en de verkeersafwikkeling. Met name de

verkeersafwikkeling is een belangrijk aandachtspunt dat wellicht ook forse kosten met zich mee kan brengen om het plan haalbaar te maken.

Bij de vraagstelling naar de ontwikkelaars is met betrekking tot het betaalbare segment onderscheid gemaakt in 'sociale huur', 'goedkope koop (tot € 200.000,-) en betaalbare koop (tot 85% van de NHG-grens, bij invulling € 301.750,-/inmiddels € 344.250,-).
Plan West A/B houdt rekening met 47 woningen in de sociale huur en 41 woningen in de betaalbare koop.
Plan Noord A houdt rekening met 92 woningen in de sociale huur, 40 woningen in de goedkope koop en 66 woningen in de betaalbare koop. Dat staat nog los van de binnen plan B (en mogelijk C) te ontwikkelen woningen.

Overwogen kan worden ontwikkelaars te verzoeken de plannen voor West en Noord nader uit te werken en pas na de uitwerking de plannen te beoordelen en een keuze te maken. Het college vindt deze route niet gepast daar:

- partijen wordt gevraagd aanzienlijke kosten te maken voor de planuitwerking (waaronder gemeentelijke kosten middels een voorovereenkomst) in de wetenschap dat daarna één partij afvalt;
- de begeleiding van de verder planontwikkeling extra ambtelijke inzet vraagt. Dit zal ten koste gaan van de inzet op ontwikkeling en realisatie van het woningbouwprogramma.

Met betrekking tot het punt van snelheid geven de ontwikkelaars van Noord en West aan zo spoedig mogelijk te kunnen en willen starten.
Daar alle onderzoeken (grond, verkeer, flora- en fauna, veiligheid, spuitzones, milieu en veiligheid) nog moeten plaatsvinden is het op dit moment nog niet mogelijk aan te geven wat de exacte planning op beide locaties zal zijn.

2. Woningbouwprogramma

In het woningbouwprogramma is uitgangspunt om 1.650 woningen te realiseren tot en met 2029 en daarvoor een portefeuille opgenomen van 2.150 woningen. Daarnaast heeft de raad op 1 juni jl. besloten een verdeling van het aantal woningen over de kernen aan te houden, waarbij 70% naar rato naar de grote kernen gaat en 30% naar rato over de overige kernen wordt verdeeld.
Voor Wognum gaat het om de realisatie van 232 woningen en een portefeuille van 300 woningen. Dit aantal is inclusief de 50 woningen voor Bloesemgaerde Noord.

Gevolgen voor (binnenstedelijke) initiatieven

Conform het generiek afwegingskader gaan binnenstedelijke projecten voor op buitenstedelijke projecten. Dit brengt met zich mee dat – wanneer er zich binnenstedelijke initiatieven aandienen en deze als kansrijk zijn beoordeeld – deze in mindering worden gebracht op het aantal te bouwen woningen in de kern. Voor de buiten stedelijke projecten (Wognum Noord of Wognum West) zal naar verwachting nog een aantal van 200 woningen tot en met 2029 beschikbaar zijn. Het is echter denkbaar dat in de periode tot 2029 op basis van nieuw onderzoek extra ruimte komt voor woningbouw. Ook is het mogelijk dat de woningbouwopgave in sommige kernen achterblijft in verband met gebrek aan geschikte en beschikbare locaties. Als dat aan de orde is, is het mogelijk om bijvoorbeeld in Wognum meer woningen te realiseren om de doelstelling van 1.650 woningen te realiseren. Als dit aan de orde is zal het college daartoe voorstellen aan u voorleggen.

In de plannen Noord en West is voldoende capaciteit om de huidige ambitie tot en met 2029 in te vullen. Daarbij kan worden opgemerkt dat het plan Noord ruimte biedt om ook na 2029 woningen te blijven ontwikkelen.

3. Ruimtelijke structuur

In de gemeentelijke structuurvisie “Sterke kust, sterk achterland 2012-2022” is de woningbouw tot 2022 opgenomen.



Locaties in beeld tot 2018 (legenda zie

Structuurvisie: Historische linten zijn belangrijke structuurdragers voor het gebied en fungeren als vestigingsplaatsen, dragers voor nieuwe ontwikkelingen. In het lint wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. De bebouwing oriënteert zich op het lint. Aandachtspunt is een goede rand naar het landschap (landschappelijke inpassing, water, groen)

Op de afbeelding is goed te zien dat de bebouwing van Wognum aan weerszijden van het lint, in dit geval de Kerkstraat en in het verlengde de Westeinderweg, is gelegen. Bloesemgaerde is inmiddels voltooid. Het tenniscomplex is in 2012 naar de rand van de kern verplaatst en deze vormt nu samen met de boomgaard de noordelijke afsluiting aan de westzijde van de Westeinderweg.

Vanuit de concentratiegedachte (het compact houden van de kern), is het ruimtelijk logisch om nu aan de oostzijde van het lint/de Westeinderweg uit te breiden, waardoor evenwijdig aan het lint wordt gebouwd. Daarbij komt dat het landschap tussen de Westeinderweg en de AC de Graafweg een mindere ruimtelijke kwaliteit heeft dan het gebied tussen de Westeinderweg en de Grote Zomerdijk. Laatstgenoemd gebied ligt in de zogenaamde waaierverkaveling en grenst (zie hieronder) aan een gebied dat is aangemerkt als Bijzonder Provinciaal Landschap. Daarover wordt vermeld dat de historische verkaveling in dit gebied nog goed zichtbaar en soms nog gaaf is in het landschap. Het maakt de geschiedenis van het landschap zichtbaar. De verkaveling is van cultuurhistorische en landschappelijke waarde.



Gelet op de ruimtelijke structuur van Wognum en de ruimtelijke kwaliteit/ligging van de potentiële uitbreidingslocaties ligt een uitbreiding aan de oostzijde van de Westeinderweg meer voor de hand.

4. Verkeersafwikkeling

In het Verkeer- en vervoersplan Medemblik worden als knelpunten voor de verkeersveiligheid genoemd: het onvoldoende zicht bij bepaalde kruispunten en de hoge snelheid op bepaalde wegen in relatie tot smalle wegprofielen. Dit speelt in de gehele gemeente, maar vooral in Opperdoes, Twisk en Wognum. Met name de mix van fiets- en autoverkeer op de Kerkweg en Verlengde Kerkweg is in de kern Wognum een aandachtspunt.



Knelpunten verkeersveiligheid

Plan Noord
Het plan voor alleen de Commandeur had als belangrijk knelpunt dat de ontsluiting voor al het verkeer (auto's, fietsers en wandelaars) naar het centrum via de Nieuweweg liep.
Nu aan Commandeur een extra locatie kan worden toegevoegd is het mogelijk de gehele locatie goed te ontsluiten richting het centrum van Wognum en richting Nieuweweg – AC de Graafweg / A-7.
Een voordeel van Noord is dat een groot deel van het woon-werk en recreatief verkeer direct kan worden afgewikkeld via de Nieuweweg – AC de Graafweg richting Alkmaar of de A7 en niet door het dorp hoeft. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is dat de Nieuweweg en de rotonde Nieuweweg / AC de Graafweg de grenzen van hun capaciteit hebben bereikt. Doordat het plan Noord grenst aan de Nieuweweg en de rotonde doet de kans zich

voor een integraal plan te ontwikkelen voor de nieuwe woonwijk maar ook voor een betere ontsluiting van Wognum via de AC de Graafweg en A-7.

Plan West
Voor het plan West is het goed mogelijk ontsluitingen door de bestaande woonwijken richting het centrum te realiseren. Een nadeel is dat het woon-werk en recreatief verkeer dat niet in Wognum moet zijn, via de woonstraten en de Kerkweg/Verlengde Kerkweg richting de Nieuweweg, AC de Graafweg en A-7 moet uitwegen.

De locatie Noord biedt meer mogelijkheden voor een toekomstbestendige afwikkeling van het verkeer.

5. Duurzaamheid

De ontwikkelaars is gevraagd naar hun ambities met betrekking tot energie neutraal bouwen, circulariteit en klimaat adaptie. Hoewel in dit stadium van de plannen nog geen volledig beeld kan worden gegeven, geven alle partijen aan te kunnen voldoen aan het generiek afwegingskader. Uiteraard zal dit in de kaderstelling terugkomen.

Kaderstelling
Het college treedt in overleg met de ontwikkelaar en het plan van de ontwikkelaar wordt beoordeeld op basis van gemeentelijk beleid. Daarnaast gaat het bij Wognum Noord en Wognum West om plannen met meer als 100 woningen. Het college zal dan ook, conform het generiek kader en voordat een beoordeling heeft plaatsgevonden, een kaderstellende notitie aan de raad voorleggen met betrekking tot de ambities en randvoorwaarden van de gemeente met betrekking tot uitbreidingsplannen. In de kaderstelling zal onder ander worden ingegaan op het aspect betaalbaarheid en vraag gestuurd bouwen, maar ook op de andere punten die u hieronder in de samenvatting vindt. Zoals vastgelegd in het generiek afwegingskader toetst de gemeenteraad aan de achterkant (bij vaststelling van het bestemmingsplan / omgevingsplan) of het college het initiatief binnen de gestelde kaders heeft uitgewerkt.

Samenvatting:

	Plan West	Plan Noord
Volkshuisvestelijk	Circa 240 woningen Sociale huur (26%) is 62* Betaalbare koop (24%) is 57* Het plan voorziet in mogelijk realisatie van een woningbouw programma tot en met 2029	Ruim 600 woningen Sociale huur (26%) is 156* Betaalbare koop (24%) is 144* Het plan voorziet in mogelijk realisatie van een woningbouw programma tot en met 2029 en verder
Stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten	Het plan is gelegen in een waardevol landschappelijk gebied	Het plan is gelegen in een minder waardevol landschappelijk gebied. Het plan biedt de kans om de entree van Wognum een kwalitatieve impuls te geven

Verkeer en openbare ruimte	Afwikkeling van verkeer richting het centrum kan goed vorm worden gegeven. De afwikkeling van verkeer die niet in Wognum moet zijn, loopt noodzakelijkerwijs door Wognum	Afwikkeling van verkeer richting het centrum kan goed vorm worden gegeven De afwikkeling van verkeer die niet in Wognum moet zijn, kan rechtstreeks via de Nieuweweg – AC de Graafweg uitwegen Doordat het plan Noord grenst aan de Nieuweweg en de rotonde doet de kans zich voor een integraalplan te ontwikkelen voor de wijk maar ook voor een betere ontsluiting van Wognum.
duurzaamheid (energie, circulariteit en klimaat)	Lijkt te voldoen aan het generiek afwegingskader	Lijkt te voldoen aan het generiek afwegingskader
Communicatie en participatie	Lijkt te voldoen aan het generiek afwegingskader	Lijkt te voldoen aan het generiek afwegingskader
Planning	Start z.s.m.	Start z.s.m.
Aanvullend		Daar het om een zeer grote locatie gaat kan onderzocht worden of de locatie naast woningbouw ook kansen biedt voor andere ambities van de gemeente. Gedacht kan dan worden aan natuurontwikkeling, voorzieningen, recreatie en het realiseren van tijdelijke flexwoningen

Voorstel

1. Het college opdracht te geven over een mogelijke ontwikkeling van de locatie Wognum Noord A/B (mogelijk aangevuld met C) in gesprek te gaan met de ontwikkelende partijen en een kaderstellende notitie ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.

Beoogd resultaat

Een start te maken met een mogelijke woningbouwontwikkeling in Wognum

Argumenten

1.1 de locatie Noord A/B (en mogelijk C) 'is het beste gelegen qua omvang, woningbouwprogramma, ontsluitingsmogelijkheden en ruimtelijke inpassing;

Kanttekeningen
Plan ‘Noord A/B’ (mogelijk aangevuld met C) heeft de voorkeur mits ontwikkelaars tot één integraal plan komen, waarbij onder andere vanuit verkeersoogpunt een aanvaardbaar eindbeeld van het totale gebied wordt gerealiseerd inclusief een goede ontsluiting van en naar de woonwijk en het centrum. Ook dient het plan te voldoen aan het geldende generieke afwegingskader van de gemeente en wet- en regelgeving.
Daarnaast dient met betrokken partijen een voorovereenkomst te worden gesloten.
Indien de raad niet tot een ontwikkelingsrichting komt, ervaart het college onvoldoende steun om de woningbouwontwikkeling in Wognum op te starten. De ontwikkeling en realisatie van woningbouw in Wognum zal daardoor vertraging oplopen.

Financiën
Kosten worden verhaald op initiatiefnemers.

Uitvoering/evaluatie
Bij instemming zal dit project bij het projectbureau worden belegd om de voorbereiding op te starten, inhoudende het aangaan van een voorovereenkomst met ontwikkelende partijen en het opstellen van een kaderstellende notitie voor de raad.

Communicatie
De initiatiefnemers worden/zijn op de hoogte gebracht van de beoordeling door het college en de agendering naar de raad.
Tevens is de dorpsraad Wognum op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen.

Bijlagen
DOC-21-471783 raadsbesluit 17 februari 2022
DOC-23-683374 Aanvulling op plan West
DOC-23-654382 Nadere afweging uitbreidingsrichting Wognum;
DOC-21-476557 Ruimtelijke verkenning 21 december 2021;

Commissie d.d. 2023-06-29