Collegevoorstel

GEMEENTE Medemblik

Documentnr: DOC-22-542739 **Zaaknummer:** Z-22-410430	**Onderwerp:** Overweging onderzoeklocatie woningbouw Nieuweweg 24 Wognum

Tekst van het voorgestelde besluit:

1. De adviespunten van de overlegtafel over te nemen als randvoorwaarden voor het project Nieuweweg 24 zoals opgenomen in bijlage 1,
2. De benodigde twee (volwaardige) ontsluitingen als harde eis op te nemen bij woningbouwinitiatieven van meer dan 25 woningen,
3. Niet in te stemmen met een toekomstige bestemmingsplanwijziging van deze locatie naar 'gemengd gebied',
4. Het advies van de omgevingsdienst met betrekking tot de Nieuweweg 24 over te nemen zoals opgenomen in bijlage 2,
5. Het advies van de GGD met betrekking tot de Nieuweweg 24 over te nemen zoals opgenomen in bijlage 3,
6. Enkel een intentieovereenkomst te sluiten met de ontwikkelaar wanneer aan alle randvoorwaarden uit dit voorstel wordt voldaan en wanneer er aantoonbaar voldoende passende maatregelen voor de gezondheidseffecten onderzocht en mogelijk zijn op kosten van de ontwikkelaar.

Afdeling	**Steller document**	**Telefoonnummer**
Ruimtelijke Ontwikkeling		0229-

Portefeuillehouder: Andrea van Langen

	Conform	**Bespreken**
Secretaris		
Burgemeester		
Wethouder JF		
Wethouder DK		
Wethouder AvL		
Wethouder HN		

Afdelingen die een relatie hebben met het onderwerp	**Afdeling/Taakveld:**
	Ruimtelijke ontwikkeling/Openbare ruimte

Toelichting:
Projectgroep Nieuweweg 24 met daarin medewerkers van de taakvelden Ruimtelijke Ontwikkeling, Openbare Ruimte en bestuurlijk opdrachtgever/coördinator

Behandeling door college d.d.	
Besluit college:	
Aanvullend besluit, nl:	

Ter besluitvorming

Onderwerp
Overweging onderzoeklocatie woningbouw Nieuweweg 24 Wognum

Aanleiding
De onderzoeklocatie Nieuweweg 24 te Wognum, ter hoogte van de Julialaan, is een potentiële locatie voor woningbouw. De grond is eigendom van een ontwikkelaar die graag samen met de gemeente wil onderzoeken of woningbouw op deze locatie mogelijk is. In de zomer van 2021 heeft de ontwikkelaar op bestuurlijk niveau een initiatief gepresenteerd over deze locatie. Het initiatief is besproken aan de overlegtafel waarin adviespunten en randvoorwaarden mee zijn gegeven aan de ontwikkelaar. Deze zijn op 10 februari jl. in een breed overleg gedeeld met de initiatiefnemer. Om de locatie verder te onderzoeken overweegt de gemeente om met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst te sluiten met als doel onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden tot de ontwikkeling van potentiële woningbouw.

De ontwikkelaar heeft echter een aantal randvoorwaarden gesteld waarover de gemeente een beslissing dient te nemen alvorens de locatie wordt gezien als haalbaar. Gezien dat de ambtelijke organisatie van mening is dat de locatie als ‘kansrijk, mits’ is aangeduid wordt het college gevraagd een beslissing te nemen over de randvoorwaarden die de ontwikkelaar perspectief bieden tot het sluiten van een intentieovereenkomst met de gemeente.

De randvoorwaarden van de ontwikkelaar hebben betrekking op het niet willen voldoen aan de adviespunten van de overlegtafel en een benodigde tweede ontsluiting. Daarnaast wordt de vraag gesteld of de gemeente bereid is het bestemmingsplan te wijzigen naar ‘gemengd gebied’.

Om het college goed te adviseren is aanvullend ook advies gevraagd aan de omgevingsdienst en het GGD om een advies uit te brengen over deze locatie waardoor het college volledig geïnformeerd wordt.

Voorstel
1. De adviespunten van de overlegtafel over te nemen als randvoorwaarden voor het project Nieuweweg 24 zoals opgenomen in bijlage 1,
2. De benodigde twee (volwaardige) ontsluitingen als harde eis op te nemen bij woningbouwinitiatieven van meer dan 25 woningen,
3. Niet in te stemmen met een toekomstige bestemmingsplanwijziging van deze locatie naar ‘gemengd gebied’,
4. Het advies van de omgevingsdienst met betrekking tot de Nieuweweg 24 over te nemen zoals opgenomen in bijlage 2,
5. Het advies van de GGD met betrekking tot de Nieuweweg 24 over te nemen zoals opgenomen in bijlage 3,
6. Enkel een intentieovereenkomst te sluiten met de ontwikkelaar wanneer aan alle randvoorwaarden uit dit voorstel wordt voldaan en wanneer er aantoonbaar voldoende passende maatregelen voor de gezondheidseffecten onderzocht en mogelijk zijn op kosten van de ontwikkelaar.

Beoogd resultaat
Met het nemen van een besluit over de beslispunten genoemd in het voorstel neemt het college een standpunt waarin kaders en eisen gesteld worden aan de potentiële woningbouwontwikkeling die als basis dienen voor het project Nieuweweg 24 en de nog te sluiten intentieovereenkomst.

Argumenten

1.1 De overlegtafel heeft het woningbouwinitiatief als 'kansrijk mits' bestempeld en daarvoor als voorwaarde gesteld dat het plan in volume wordt terug geschaald en beter aansluit op de aanwezige ruimtelijke structuur;
1.2 Het realiseren van woningen tot aan de Rijksweg A7 leidt niet tot een goed woon- en leefklimaat;
1.3 Het plan wordt zonder de aanpassing genoemd onder punt 1.1 door de Overlegtafel als 'niet-kansrijk' beschouwd. De locatie wordt alleen bij een kleinschaliger opzet als kansrijk aangemerkt waarbij de groene zone langs de A-7 gevrijwaard blijft van woningbouw.

2.1 Het opleggen van de eis voor minimaal twee (volwaardige) ontsluitingen is een standaardeis voor het borgen van een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten bij ontwikkelingen van meer dan 25 woningen;
2.2 Bij ontwikkelingen van meer dan 25 woningen adviseert de veiligheidsregio dat er twee (volwaardige) ontsluitingen dienen te zijn, waarvan één kan dienen als alleen calamiteitenontsluiting.

3.1 Het voorliggende plan gaat uit van alleen woningbouw, zodat op grond van het huidige plan een bestemming naar 'gemengd gebied' oneigenlijk is en niet passend op deze locatie;
3.2 De mogelijke bestemmingswijziging naar 'gemengd gebied' geeft de ontwikkelaar niet de ruimte om alleen woningbouw te ontwikkelen omdat dit dan niet overeenkomt met de bestemming;
3.3 Een combinatie van wonen en bedrijvigheid op deze locatie – is gelet op de ligging deels achter een woonlint - ruimtelijk niet wenselijk.

4.1 Geadviseerd wordt om, indien er bereidheid is om het plan te wijzigen, onderzoek uit te laten voeren of de woningbouw kan worden verschoven naar de grens vanaf de 53 dB ten gevolge van wegverkeer van de rijksweg A7 om voor de te realiseren woningen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen met instemming en voor kosten van de ontwikkelaar;
4.2 Geadviseerd wordt het aspect 'Transportroutes (weg)' eventueel te laten meenemen in de te volgen Procedure bij een aangepast plan.

5.1 De GGD Hollands Noorden adviseert om op de locatie geen woningen te ontwikkelen wegens luchtverontreiniging vlakbij een Rijksweg en de gevolgen daarvan voor de gezondheid van de bewoners;
5.2 De GGD geeft in het advies aan dat gezondheidsrisico's van omwonenden toenemen naarmate de afstand tot de weg kleiner is, ook wanneer de luchtkwaliteit daar aan de Europese grenswaarden voldoet;
5.3 De GGD adviseert om afstand te houden tussen voorzieningen waar langdurig verblijf van hoog gevoelige groepen plaatsvindt en drukke wegen.

6.1 Het voorstel is alleen kansrijk wanneer het voldoet aan de randvoorwaarden genoemd in beslispunten 1 t/m 4,
6.2 Om mogelijk af te wijken van het advies van de GGD is aanvullend onderzoek nodig op kosten van de ontwikkelaar voordat de gemeente een intentieovereenkomst kan sluiten,
6.3 De gemeente legt vooraf randvoorwaarden op zodat er alleen gewerkt wordt aan plannen die uiteindelijk realiseerbaar zijn,
6.3 Door het sluiten van een intentieovereenkomst kunnen er financiële- en samenwerkingsafspraken met de ontwikkelaar contractueel worden vastgelegd.

Kanttekeningen

1.1 Het advies van veiligheidsregio is onvolledig en daarom niet meegenomen in dit collegevoorstel. Er wordt namelijk in hun advies uitgegaan van een woningaantal dat op dit moment niet relevant is. Dit heeft geen invloed op dit collegevoorstel.

Financiën
Er zijn nu geen financiële consequenties indien wordt ingestemd met het voorstel.

Uitvoering/evaluatie
Nadat het college een beslissing heeft genomen over het collegevoorstel wordt de ontwikkelaar geïnformeerd om het verdere verlopen van het project Nieuweweg 24 te bespreken.

Communicatie
Nadat het college een beslissing heeft genomen over het collegevoorstel wordt in overleg met de Wethouder een tekst opgesteld voor de actieve informatie naar de Raad.

Bijlagen
Bijlage 1_Advies Nieuweweg 24 Wognum definitief_7 maart 2022 DOC-22-554776
Bijlage 2_Advies omgevingsdienst Nieuweweg_24_10 juni 2022 DOC-22-554778
Bijlage 3_Advies GGD Nieuweweg 24_20 juni 2022 DOC-22-554779