

## **Kaderstellende notitie Bloesemgaerde Noord, Wognum**



|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| <b>gemeente</b> | Medemblik        |
| <b>datum</b>    | 18 november 2019 |

# Inhoudsopgave

|       |                                                                                               |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Samenvatting .....                                                                            | 3  |
| 2     | Inleiding .....                                                                               | 5  |
| 2.1   | Aanleiding en doel .....                                                                      | 5  |
| 2.2   | Ligging plangebied .....                                                                      | 5  |
| 2.3   | Afstemming met stakeholders .....                                                             | 6  |
| 2.4   | Leeswijzer .....                                                                              | 6  |
| 3     | Ruimtelijke en functionele structuur .....                                                    | 7  |
| 4     | Beleid .....                                                                                  | 8  |
| 4.1   | Rijksbeleid .....                                                                             | 8  |
| 4.1.1 | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                                    | 8  |
| 4.2   | Provinciaal beleid .....                                                                      | 8  |
| 4.2.1 | Provinciale Ruimtelijke Verordening .....                                                     | 8  |
| 4.3   | Regionaal beleid .....                                                                        | 9  |
| 4.3.1 | Regionale woonvisie West-Friesland en Regionaal actieprogramma West-Friesland 2017-2021 ..... | 9  |
| 4.4   | Gemeentelijk beleid .....                                                                     | 9  |
| 4.4.1 | Gemeentelijke structuurvisie .....                                                            | 9  |
| 4.4.2 | Programma Wonen 2018 - 2026 .....                                                             | 10 |
| 5     | Kaders voor de woningbouw .....                                                               | 11 |
| 6     | Ontwikkelstrategie .....                                                                      | 17 |

## Bijlagen:

- Kansrijk programma Bloesemgaerde Noord (Bureau Stedelijke Planning, 10 oktober 2019)
- Stedenbouwkundige Visie Bloesemgaerde Noord (HzA, 14 november 2019)
- Quicksan Bloesemgaerde Noord, Wognum (DNS Planvorming 31 oktober 2019)

# 1 Samenvatting

**Kader 1: Wijzigen van het gebruik naar een nieuw woon- en leefgebied**

Binnen het plangebied Bloesemgaerde Noord realiseren we een nieuw woon- en leefgebied.

**Kader 2: Realiseren van maximaal 50 woningen**

De toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het woongebied is belangrijker dan het exacte aantal te bouwen woningen. Het precieze aantal te bouwen woningen wordt daarom niet vastgesteld. We gaan uit van 20 tot 25 woningen per hectare en maximaal 50 woningen.

**Kader 3: Programma bestaat uit circa 25% sociale huur, 25% goedkope koop en 50% middeldure/dure koop**

De woningdifferentiatie sluit aan op de regionale en lokale behoefte. Woningen zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig, waardoor woningen flexibel zijn aan te passen aan verschillende levensfasen van bewoners.

**Kader 4: Stedenbouwkundige uitgangspunten:**

- Relatie met omliggende landschap;
- Maximaal 3 bouwlagen;
- Sfeer aansluitend op de bestaande wijk;
- Lintbebouwing aan de Westeinderweg;
- Veilige verkeersontsluitingen;
- 30km/h-gebied en bushalte via voetpad bereikbaar;
- Een centrale groene ruimte met kwaliteit;
- Rondom het plangebied is water. Oostelijke randsloot inzetten voor wateropgave.

**Kader 5: Welstandscriteria zeer beperkt**

Het uitgangspunt is dat welstandscriteria zeer beperkt blijven en zich met name richten op het borgen van een samenhangend straat- / bebouwingsbeeld.

**Kader 6: Duurzaamheid wordt gestimuleerd**

Voor Bloesemgaerde Noord sluiten we aan op de lange termijnvisie uit het programma Duurzaamheid met betrekking tot elektriciteit, warmte, grondstoffen, groen en water, mobiliteit. De wijk wordt toekomstbestendig.

**Kader 7: Ontwikkelstrategie in de vorm van een concessiemodel**

De gemeente is eigenaar van het gehele plangebied. Voor de ontwikkelstrategie wordt gekozen voor een concessiemodel waarbij gemeente haar grond na bestemmingswijziging verkoopt aan een private partij en de verdere grondexploitatie door deze partij wordt gevoerd.

**Kader 8: Transparante en tijdige participatie en communicatie**

Omwonenden zijn en blijven actief betrokken bij de ontwikkeling van het plan. Tijdig en transparant communiceren is een belangrijk uitgangspunt.

**Kader 9: Minimaal kostendeekkende exploitatie**

Onder kostendeekkende exploitatie verstaan we dat de kosten worden gedekt door de inkomsten en dat de getroffen voorziening wordt terugverdiend.

## 2 Inleiding

### 2.1 Aanleiding en doel

Het voornemen is om op de locatie Bloesemgaerde Noord te Wognum woningbouw te ontwikkelen. Ten behoeve van dit plan is een quickscan uitgevoerd naar de beleidsmatige randvoorwaarden en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Nadien heeft de gemeente met diverse stakeholders overleg gevoerd en is op 10 april 2019 een informatieavond georganiseerd waarbij omwonenden wensen hebben geuit over de thema's wonen, verkeer en water & groen. Op basis van een ruimtelijke verkenning en de opgehaalde informatie is vervolgens een ruimtelijke analyse uitgevoerd ten behoeve van de stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Dit heeft geresulteerd in een ruimtelijk kader met stedenbouwkundige uitgangspunten.

In deze kaderstellende notitie stelt de gemeenteraad de kaders voor de ontwikkeling van het plangebied vast. Met deze kaders geeft de raad op hoofdlijnen sturing aan de verdere uitwerking van het plan.

### 2.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de Westeinderweg en kent momenteel een agrarisch gebruik. Aan de oostzijde grenst de locatie aan het gerealiseerde woningbouwplan Bloesemgaerde en de lintbebouwing aan de Westeinderweg. Aan de westzijde is een particulier perceel met stolpwooning en paardenfaciliteiten gesitueerd met daarachter een aangeplant bos. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de tennisbanen van Tennisvereniging Wognum. Het plangebied maakt onderdeel uit van het kadastraal perceel Wognum sectie O nummer 897 en is ruim 2,3 hectare groot.



Figuur 1.1: luchtfoto met ligging projectlocatie (bron: Google Maps)

## 2.3 Afstemming met stakeholders

De ligging en bestemming van het gebied vragen afstemming met verschillende stakeholders:

- Het projectgebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Daardoor is afstemming met de provincie nodig over de ruimtelijke kwaliteit;
- Het nieuw te ontwikkelen gebied ligt direct aan de bestaande kern. Daarom is communicatie en participatie met de inwoners vanzelfsprekend.
- Doordat de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie niet in het bestemmingsplan past is het nodig dat de gemeenteraad kaders stelt voor de verder uitwerking van de ontwikkeling.

## 2.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de huidige functionele en ruimtelijke structuur van het plangebied en in hoofdstuk 3 is een toelichting gegeven op het relevante beleidskader. De kaders voor de voorgenomen woningbouw komen in hoofdstuk 4 aan bod waarbij per kader een toelichting is gegeven.

Bij deze kaderstellende notitie zijn de volgende bijlagen opgenomen:

- Kansrijk programma Bloesemgaerde Noord (Bureau Stedelijke Planning, 10 oktober 2019)
- Stedenbouwkundige Visie Bloesemgaerde Noord (HzA, 14 november 2019)
- Quickscan Bloesemgaerde Noord, Wognum (DNS Planvorming 31 oktober 2019)

### 3 Ruimtelijke en functionele structuur

De planlocatie ligt ten noordwesten van de kern Wognum, tegen de nieuwste uitbreidingswijk 'Bloesemgaerde' aan. Het gebied wordt globaal begrenst door de Westeinderweg met lintbebouwing aan de noordzijde, het plan Bloesemgaerde aan de oostzijde, het tenniscomplex Bloesempark aan de zuidzijde en de (nieuwe) Hofstee Wilgrijp (Westeinderweg 7) aan de westzijde.

De planlocatie is op dit moment in gebruik als agrarisch bouwland, en heeft een omvang van ca. 2,3 ha. Aan de buitenrand van Wognum is het oude, open karakter van het Westfriesse ontginningslandschap nog herkenbaar. In het landelijk gebied tussen Wognum en Wadway vormt de fruitteelt nog steeds een beeldbepalend onderdeel van de agrarische landschap. Open landschap met lange zichtlijnen wordt afgewisseld en begrenst met de dichte beplanting rond de boomgaarden en (agrarische) erven.

De naam Bloesemgaerde verwijst naar deze agrarische oorsprong. De nieuwbouwwijk Bloesemgaerde bestaat uit 2 woonbuurten, gescheiden door een multifunctioneel voorzieningencentrum. De stedenbouwkundige structuur is afgestemd op de nog aanwezige historische lijnen in het landschap. Deze wordt gevormd door de nog duidelijk zichtbare radiale verkavelingstructuur. Het betreft een uniek verkavelingspatroon dat slechts op enkele plekken in Noord Holland is behouden. Het patroon is ook ter plaatse van het plangebied nog duidelijk zichtbaar.

Bloesemgaerde kent een samenhangend architectuurbeeld met een verwijzing naar de jaren '30 van de vorige eeuw, veel openbaar groen in de wijk en woningen op ruime kavels aan het

Het tenniscomplex Bloesempark steekt uit ten opzichte van de noordwestelijke rand van Bloesemgaerde. Op basis van de Structuurvisie Medemblik (2010) is aan de noordwestzijde van Bloesemgaerde, aansluitend aan de planrand, een strook bestemd voor zgn. 'invulling van de randzone'. De randzone beoogt een goede overgang naar het landelijk gebied. Het tenniscomplex en de geheel door opgaande beplanting omgeving tuin behorend bij de Hofstee Wilgrijp (Westeinderweg 7) liggen in de randzone. Ook de planlocatie Bloesemgaerde Noord maakt feitelijk onderdeel uit van de randzone.



## 4 **Beleid**

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

### 4.1 **Rijksbeleid**

#### 4.1.1 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De voorgenomen ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

##### Woningbehoefte

In 2018 is onderzoek uitgevoerd naar de woningbehoefte in de regio Westfriesland<sup>1</sup>. Met betrekking tot de kwantitatieve behoefte is op korte termijn (tot 2025) sprake van een tekort aan plancapaciteit. Tegenover een behoefte van 7.320 woningen staat voor de periode 2017 tot 2025 een plancapaciteit van bijna 5.560 woningen. Er is dus behoefte aan extra plancapaciteit binnen de regio. Het tekort aan plancapaciteit manifesteert zich met name in de gemeente Medemblik en in Drechterland. Op grond van het bovenstaande is aannemelijk dat de behoefte aan circa 50 woningen in Bloesemgaerde Noord te verantwoorden is.

##### Bestaand stedelijk gebied

De ladder schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). De locatie Bloesemgaerde Noord maakt gelet op het huidige grondgebruik en de huidige bestemming geen onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Ten behoeve van de woningbouw op het DEK-terrein in Medemblik is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor woningbouw op binnenstedelijke locaties binnen de gemeente<sup>2</sup>. Hieruit volgt dat er op potentiële binnenstedelijke locaties onvoldoende ruimte is om in de totale woningbehoefte te voorzien. Daarnaast zijn de laatste jaren diverse binnenstedelijke locaties ingevuld. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan kan worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### 4.2 **Provinciaal beleid**

#### 4.2.1 *Provinciale Ruimtelijke Verordening*

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking al regels stelt over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, zijn deze regels niet meer in de PRV opgenomen. De regionale afstemming is centraal komen te staan in de PRV. Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

De regio Westfriesland heeft een regionale woonvisie opgesteld voor de periode tot 2026. Ter uitvoering van de regionale woonvisie heeft de regio een Regionaal Actieprogramma (RAP) vastgesteld. Onderdeel van het RAP is een regionale woningbouwprogrammering met een regi-

<sup>1</sup> Westfries vooruitdenken en tempo maken, Atrivé en Regio Westfriesland, 21 november 2018

<sup>2</sup> Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking DEK-terrein, Bureau Stedelijke Planning, 16 januari 2017



onaal afwegingskader wonen. Het afwegingskader vormt de basis voor nieuwe woningbouwplannen. Het plan zal regionaal moeten worden afgestemd. Binnen de regio geldt de afspraak dat de regio binnen de periode 2017 - 2026 een maximaal aantal woningen bouwt dat past binnen de totale regionale indicatieve behoefte. De regionale behoefteprognose wordt niet overschreden door het aantal van harde en zachte plannen in de regio. Er is nog ruimte voor extra plancapaciteit. Binnen het regionaal afwegingskader West-Friesland, tezamen met het RAP is gesteld dat er binnen de West-Friese gemeenten zogenaamde 'krachtige kernen' zijn waarbinnen minimaal 70% van de woningbouwbehoefte gerealiseerd moet worden. Met de huidige verdeling wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarde. Wognum is één van de krachtige kernen waardoor met het plan Bloesemgaarde Noord een positieve bijdrage wordt gegeven aan deze doelstelling.

In artikel 15 PRV is bepaald dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied moet voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseis. In een op te stellen beeldkwaliteitplan zal aan de hand van het provinciale beleidsdocument Leidraad Landschap en Cultuurhistorie de landschappelijke inpassing van het plan moeten worden verantwoord.

## **4.3 Regionaal beleid**

### **4.3.1 *Regionale woonvisie West-Friesland en Regionaal actieprogramma West-Friesland 2017-2021***

Binnen het Pact van Westfriesland is de ambitie uitgesproken om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. De Regionale Woonvisie West Friesland 2017 die de gemeenteraad op 13 juli 2017 heeft vastgesteld, zal bijdragen aan de realisatie van deze ambitie. Samen met het Regionaal Actieprogramma (RAP) wordt uitvoering gegeven aan de doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden.

De speerpunten in de visie zijn:

- bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen;
- vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties;
- nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten;
- scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
- flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

Om bij nieuwbouw een onderscheidende product te kunnen bereiken, dienen de plannen aan één of meer van de volgende uitgangspunten te voldoen:

- de vraag staat centraal: naar woning en woonomgeving;
- landschappelijk onderscheidend vermogen van Westfriesland benadrukken: groen, rust, ruimte water;
- gemengde woonmilieus met meer aandacht voor bijvoorbeeld duurzaamheid en zelfvoorzienendheid;
- toepassen van nieuwe woonvormen en een nieuwe opzet van nieuwbouw: seniorenwoningen, collectieve bouw, tiny houses, grote landschapskavels et cetera;
- bewonersinitiatieven voor combinaties met zorg (ouders/kinderen);
- nieuwe vormen van opdrachtgeverschap (onder andere CPO).

De voorgenomen woningbouw geeft invulling aan de woningbehoefte. In de uitwerking van het plan zal moeten worden nagegaan in hoeverre kan worden voldaan aan de overige uitgangspunten uit de woonvisie.

## **4.4 Gemeentelijk beleid**

### **4.4.1 *Gemeentelijke structuurvisie***

In de gemeentelijke structuurvisie 'Sterke Kust en Sterk Achterland 2012-2022' (door de raad vastgesteld op 28 februari 2013) is het plangebied in samenhang met het thans ontwikkelde deel van Bloesemgaarde aangeduid als 'Uitbreiding wonen'. In de structuurvisie is in 2012 op

deze locatie met de bouw van 25 woningen rekening gehouden. Momenteel zijn hier 50 woningen voorzien, met name in verband met het doel om voldoende sociale huurwoningen en betaalbare woningen mogelijk te maken.

De woningbouw in Bloesemgaerde Noord is in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie. Wel worden meer woningen gerealiseerd dan in de structuurvisie was voorzien. De actuele woningbehoefte biedt hiervoor voldoende ruimte.

#### **4.4.2**      *Programma Wonen 2018 - 2026*

Het Programma Wonen 2018 – 2026 is de lokale uitwerking van de in de regionale woonvisie geformuleerde kaders. In het programma is aangegeven dat er 1.200 woningen tot en met 2026 kunnen worden gebouwd. Net als in de gemeentelijke structuurvisie is Bloesemgaerde Noord in het Programma Wonen met 25 woningen opgenomen.

Bloesemgaerde Noord is met 25 woningen opgenomen in het Programma Wonen 2018 - 2026. De actuele woningbehoefte biedt ruimte voor de voorgenomen extra woningen.

## 5 Kaders voor de woningbouw

Aan de raad wordt verzocht de onderstaande kaders 1 t/m 9 vast te stellen. Deze kaders werken we uit in een stedenbouwkundig plan. De vastgestelde kaders en het stedenbouwkundig plan vormen de basis voor het op te stellen bestemmingsplan en de ontwikkelingsplannen van initiatiefnemers. Elk kader is voorzien van een nadere toelichting.

### **Kader 1: Wijzigen van het gebruik naar een nieuw woon- en leefgebied**

Binnen het plangebied Bloesemgaerde Noord realiseren we een nieuw woon- en leefgebied.

#### *Toelichting*

In de gemeentelijke structuurvisie uit 2012 is reeds woningbouw voorzien op deze locatie. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Potentiële binnenstedelijke locaties bieden onvoldoende ruimte voor het voorzien in de aanwezige woningbehoefte. Met de ontwikkeling van Bloesemgaerde Noord kan de noordwestzijde van Wognum landschappelijk goed worden afgerond.

### **Kader 2: Realiseren van maximaal 50 woningen**

De toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het woongebied is belangrijker dan het exacte aantal te bouwen woningen. Het precieze aantal te bouwen woningen wordt daarom niet vastgesteld. We gaan uit van 20 tot 25 woningen per hectare en maximaal 50 woningen.

#### *Toelichting*

De raad heeft in de structuurvisie van 2012 vastgesteld dat in Bloesemgaerde Noord 25 woningen zijn voorzien. De gemeenteraad heeft op 22 februari 2018 de regionale Woonvisie vastgesteld met daarin het lokale Programma wonen 2018 t/m 2026. In het Programma wonen staat de locatie Bloesemgaerde Noord opgenomen met 25 woningen in het jaar 2022. Bij de vaststelling heeft de gemeenteraad het college bij motie opgedragen te onderzoeken of bepaalde woningbouwplannen versneld kunnen worden gerealiseerd om in de behoefte aan sociale huur- en betaalbare koopwoningen te kunnen voorzien. Eén van de plannen is Bloesemgaerde Noord in Wognum. Doelstelling is om in het woningbouwprogramma voor Bloesemgaerde Noord circa 25% sociale huurwoningen te realiseren.

Het uiteindelijke aantal wordt bepaald door de ruimte die nodig is voor een goede inpassing rekening houdend met de omliggende functies.

### **Kader 3: Programma bestaat uit circa 25% sociale huur, 25% goedkope koop en 50% middeldure/dure koop**

De woningdifferentiatie sluit aan op de regionale en lokale behoefte. Woningen zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig, waardoor woningen flexibel zijn aan te passen aan verschillende levensfasen van bewoners.

### *Toelichting*

In Bloesemgaerde Noord wordt het woningaanbod afgestemd op de woningbehoefte op de korte en de (middel)lange termijn voor de diverse doelgroepen:

- woningen bouwen naar de wensen van de toekomstige bewoners;
- woningen bouwen met mogelijkheden voor (collectieve of individuele) zelfbouw;
- woningen voor alle doelgroepen.

In het plangebied wordt gestuurd op een woningdifferentiatie die aansluit bij de regionale en lokale Woonvisie. Voor de ontwikkeling van het plangebied is onderzoek uitgevoerd naar de meest kansrijke woningbouwprogrammering (Bureau Stedelijke Planning, 10 oktober 2019). Dit onderzoeksrapport is als bijlage 1 bij deze kaderstellende notitie opgenomen. Gelet op de kwalitatieve woningbehoefte wordt in het onderzoek geadviseerd om het programma te baseren op grondgebonden woningen met een substantieel deel aan rijwoningen.

Om ruimte te kunnen bieden aan het kansrijke programma zijn een aantal alternatieve woonconcepten die op het gedachtengoed van een buurtschap zijn gestoeld nader onderzocht. Hierdoor is het mogelijk dat jong en oud op een gezamenlijk erf wonen, of senioren bij elkaar.

#### **Kader 4: Stedenbouwkundige uitgangspunten:**

- Relatie met omliggende landschap;
- Maximaal 3 bouwlagen;
- Sfeer aansluitend op de bestaande wijk;
- Lintbebouwing aan de Westeinderweg;
- Ontsluiting vanaf de Westeinderweg en vanaf de doorgetrokken Conferencelaan;
- Veilige verkeersontsluitingen;
- 30km/h-gebied en bushalte via voetpad bereikbaar;
- Een centrale groene ruimte met kwaliteit;
- Rondom het plangebied is water. Oostelijke randsloot inzetten voor wateropgave.

### *Toelichting*

Bij de uitwerking van het gebied sturen we op een samenhangend bebouwingsbeeld met een zorgvuldige overgang tussen de nieuwbouw, de openbare ruimte en de kenmerken van het aangrenzende woongebied. De volgende bouwstenen zijn voor de nieuwe invulling van het gebied benoemd:

- Lintbebouwing Westeinderweg
- Waaierverkaveling
- Beleving van de openheid
- Kronkelig bebouwingslint en rechte verbindingswegen
- Identiteit: samenhang groene rand
- Identiteit: begrensde ruimtes

Hieronder is een overzicht gegeven van de wensen en ideeën die naar voren zijn gekomen op de bewonersavond die is gehouden op 10 april 2019. Deze wensen en ideeën zijn meegenomen in de stedenbouwkundige visie.

#### Wonen

- Look & feel van bestaande wijk Bloesemgaarde wordt erg gewaardeerd.
- In Bloesemgaarde-Noord geen hoogbouw; niet hoger dan drie bouwlagen.
- Maximaal twee woonlagen gestapeld.
- Woningen voor starters in huur- en koopsector.
- Woningen voor senioren, sympathie voor idee 'knarrenhof'.
- Aan Westeinderweg geen rijwoningen of appartementen, maar vrije kavels, passend in bestaand straatbeeld.
- Geen dichte bebouwingsrand richting bestaande wijk: achter Comicelaan niet achtertuin/achtertuin, maar zijgevels gewenst.

#### Verkeer en parkeren

- Veilige ontsluiting gewenst op Westeinderweg.
- Bushalte (met fietsenstalling) op Westeinderweg veilig bereikbaar.
- Verkeersremmers in nieuwe wijk tegen hard rijden en sluijverkeer.
- Voorkeur voor traditioneel parkeren, auto voor het huis.
- Aandacht voor tegengaan sluijverkeer in bestaande wijk:
  - Eventuele uitbreiding sporthal De Bloesem meenemen in verkeersplan.
  - Drukke op de rotonde bij school in de spits ontlasten.

#### Water en groen

- Sfeer (openbare ruimte, groenbeeld, aanwezigheid van water) van bestaande wijk Bloesemgaarde wordt erg gewaardeerd.
- Verbreding waterloop achter de Comicelaan.
- Veel water als afwisseling met bebouwing en straten.
- Veel groen, bomen niet te hoog in verband met zonnepanelen op daken.
- In uitstraling groen geen duidelijke voorkeur voor natuurlijke, ecologische, of 'strakke' onderhoudsintensieve groenvoorziening.

Op basis van de bouwstenen en de opgehaalde informatie uit de omgeving is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Uitgangspunt is dat wordt voortgebouwd op de bestaande structuur van de wijk. Het plan krijgt een groene invulling met een duidelijke relatie naar het omliggende landschap. Het plan vormt de afronding van de wijk Bloesemgaarde, heeft de look & feel van Bloesemgaarde, met een landschappelijke twist. De opzet bestaat uit twee deelgebieden: een verzamelerf aan de Westeinderweg, passend binnen de lintbebouwing en de achterliggende gronden waar aansluiting wordt gezocht met de opzet van de huidige wijk Bloesemgaarde.

Aandachtspunt voor het stedenbouwkundig plan vormt de hobbymatige paardenhouderij op Westeinderweg 7. Er dient rekening te worden gehouden met een bufferzone zodat hinder als gevolg van de activiteiten op dit perceel wordt voorkomen. Deze zone zal als functionele en logische ruimte in het plan moeten worden geïntegreerd.

Alternatieve woonconcepten (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, Knarrenhof of Projectmatig Particulier Opdrachtgeverschap) kunnen een plaats krijgen in de zone binnen het bebouwingslint aan de Westeinderweg in de vorm van een verzamelerf.

De planlocatie wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf het Westeinderweg en vanaf de doorgetrokken Conferencelaan. Het plan kent één centrale ontsluitingsroute tussen deze twee punten.

De samenhangende centrale groene ruimte in het plan heeft kwaliteit. In de groene ruimte is ruimte voor bloemenweide, een voetpad, een plek om te spelen op gemaaid grasveld en natuurlijke wateroevers. Waar veel groene ruimte is kan gespeeld worden, in een natuurlijke omgeving. Het natuurbeleven staat voorop. Langs de Westeinderweg is ruimte voor fruit- en andere plukbomen. De boomgaardhoven worden op een zodanige wijze beplant dat een gevoel van de 'gaerden' ontstaat. Dit kan bijvoorbeeld door stevige singels tussen de hoven en het gebruik van fruitbomen.

Rondom het plangebied is water, de oostelijke randsloot wordt gebruikt voor de afwatering van het gebied (wateropgave), er is riet, en er kan gespeeld worden.

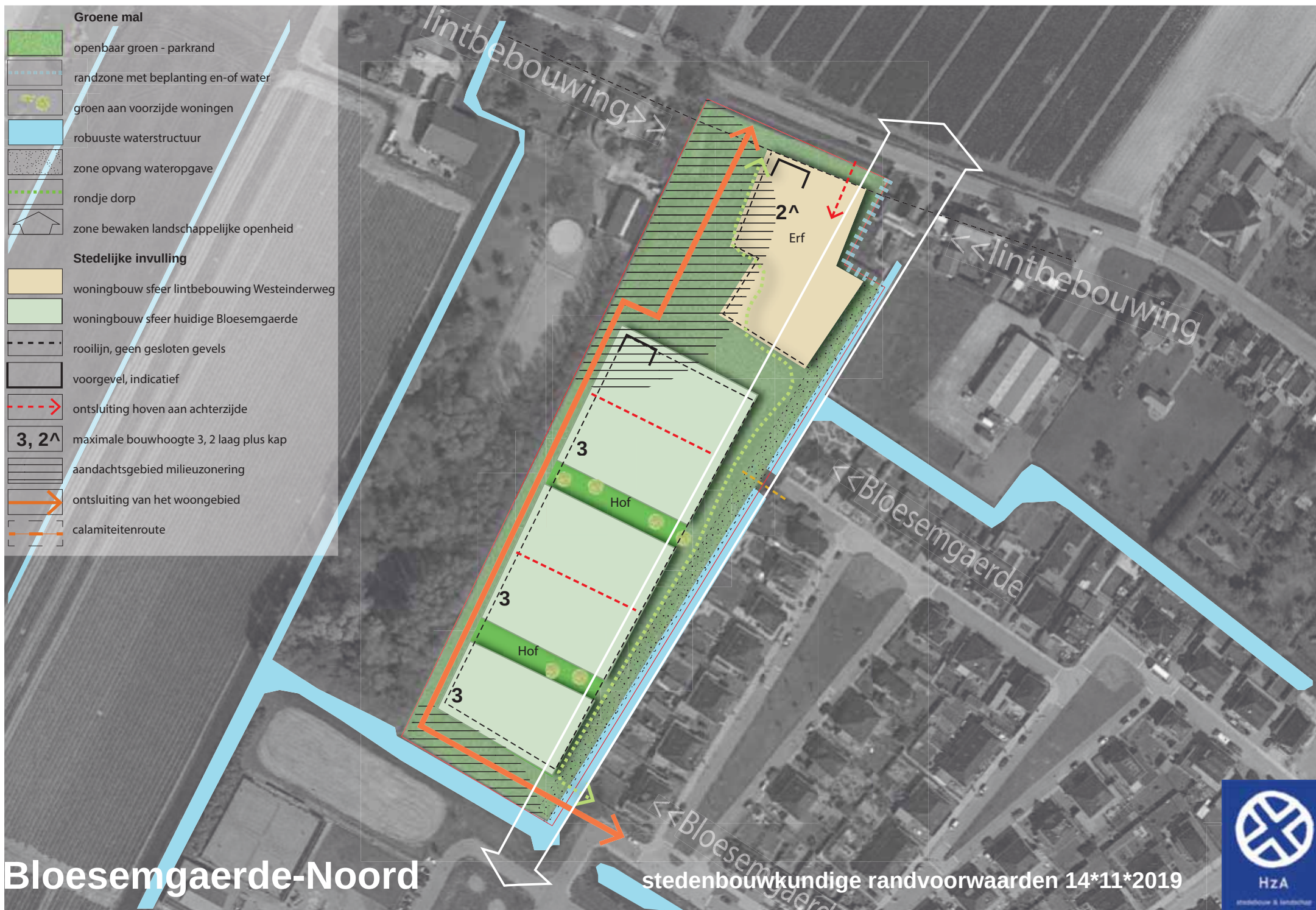
#### Kader 5: Welstandscriteria zeer beperkt

Het uitgangspunt is dat welstandscriteria zeer beperkt blijven en zich met name richten op het borgen van een samenhangend straat- / bebouwingsbeeld.

#### Toelichting

De stedenbouwkundige visie geeft een kader voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Dit zal nader worden uitgewerkt in gebiedsspecifieke beeldkwaliteits- en welstandscriteria, waaraan de nieuwe bebouwing wordt getoetst. Uitgangspunt is dat welstandscriteria zeer beperkt blijven en zich met name richten op het borgen van een samenhangend straat- / bebouwingsbeeld.





**Kader 6: Duurzaamheid wordt gestimuleerd**

Voor Bloesemgaerde Noord sluiten we aan op de lange termijnvisie uit het programma Duurzaamheid met betrekking tot elektriciteit, warmte, grondstoffen, groen en water, mobiliteit. De wijk wordt toekomstbestendig.

**Toelichting**

Als regio West-Friesland hebben we de ambitie in 2040 energieneutraal te zijn. Dit is ook de gemeentelijke ambitie. Door aan te sluiten op de lange termijnvisie uit het programma Duurzaamheid wordt de wijk toekomstbestendig. De ambities uit het programma duurzaamheid zijn doorvertaald in pijlers, te weten: elektriciteit, warmte, grondstoffen, groen en water, mobiliteit.

Deze ambitie is vertaald naar de voorgenomen woningbouwontwikkeling in Bloesemgaerde Noord.

| <b>Programma duurzaamheid</b>                                                                                                                                                                           | <b>Bloesemgaerde Noord</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Elektriciteit</i>                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| In 2040 wekken we 100% van het elektriciteitsverbruik in de gemeente duurzaam op.                                                                                                                       | Een energieneutrale woonwijk. Dit geldt dus voor de te realiseren woningen als ook voor het elektra dat voor de openbare ruimte wordt gebruikt. Zuinig elektraverbruik en duurzame opwekking.                                                                                                             |
| <i>Warmte</i>                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| In 2050 zijn alle woningen gasloos. Nieuwe woonwijken ontwikkelen we gasloos.                                                                                                                           | De woningen in Bloesemgaerde Noord worden niet aangesloten op het gasnet.                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Grondstoffen</i>                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| We kopen 100% circulair in.                                                                                                                                                                             | GWW-investeringen besteden we waar mogelijk circulair aan gebruikmakend van de hiervoor opgestelde richtlijnen. Daarbij willen we de CO2-emissie zo laag mogelijk houden.                                                                                                                                 |
| <i>Water en groen</i>                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"><li>In 2030 kunnen onze gebieden grotere hoeveelheden regenwater opvangen.</li><li>We stimuleren de biodiversiteit, we vinden belangrijk dat deze toeneemt.</li></ul> | Watercompensatie vindt plaats conform de eisen van het HHNK.<br>We richten de woonwijk klimaatadaptief in (o.a. opvangen regenwater en voorkomen van hittestress).<br>We vergroten de biodiversiteit ten opzichte van de huidige situatie en realiseren ecologische verbindingen met aanpalende gebieden. |
| <i>Mobiliteit</i>                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| We faciliteren en stimuleren emissieloos vervoer in onze gemeente.                                                                                                                                      | We anticiperen dat inwoners op termijn gebruik maken van elektrisch vervoer. Bij de aanleg van de infrastructuur houden we hier rekening mee. Vanuit de woonwijk zijn centrumvoorzieningen goed met de fiets bereikbaar.                                                                                  |
| <i>Jongeren op gezond gewicht</i>                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| We zijn een JOGG-gemeente                                                                                                                                                                               | We houden bij de inrichting van de wijk rekening ruimte voor bewegen en avontuurlijk en veilig buitenspelen.                                                                                                                                                                                              |



**Kader 7: Ontwikkelstrategie in de vorm van een concessiemodel.**

De gemeente is eigenaar van het gehele plangebied. Voor de ontwikkelstrategie wordt gekozen voor een concessiemodel waarbij gemeente haar grond na bestemmingswijziging verkoopt aan een private partij en de verdere grondexploitatie door deze partij wordt gevoerd.

*Toelichting*

Voor de uitgiftestrategieën zijn er in hoofdzaak 2 modellen te onderscheiden:

1. Traditioneel model waarbij de gemeente voor eigen rekening en risico de grondexploitatie voert;
2. Concessiemodel waarbij gemeente haar grond verkoopt aan een partij waarbij de grondexploitatie door de private partij wordt gevoerd.

Voorgesteld wordt om te kiezen voor het concessiemodel. De primaire afweging hierbij is dat we bij zelfrealisatie niet kunnen voldoen aan de capaciteitsvraag binnen de gemeente en de gemeente hierbij minder risico heeft. Een toelichting op deze keuze is in hoofdstuk 5 opgenomen. Verkoop van de grond vindt plaats na bestemmingswijziging. Het bouw- en woonrijpmaken wordt aan de ontwikkelaar overgelaten.

**Kader 8: Transparante en tijdige participatie en communicatie**

Omwonenden zijn en blijven actief betrokken bij de ontwikkeling van het plan. Tijdig en transparant communiceren is een belangrijk uitgangspunt.

*Toelichting*

Tijdens de goed bezochte bewonersavond, op 10 april 2019, is aan omwonenden de mogelijkheid geboden om hun wensen en ideeën als input voor de ontwikkeling van het plan te geven. De opgehaalde informatie is meegenomen in de stedenbouwkundige visie (zie kader 4). Op 5 november 2019, worden de omwonenden geïnformeerd over de stedenbouwkundige visie.

Omwonenden zijn en blijven actief betrokken bij de ontwikkeling van het plan. Tijdig en transparant communiceren is een belangrijk uitgangspunt. Vanzelfsprekend wordt er gecommuniceerd en geparticipeerd in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

**Kader 9: Minimaal kostendeekkende exploitatie**

Onder kostendeekkende exploitatie verstaan we dat de kosten worden gedekt door de inkomsten en dat de getroffen voorziening wordt terugverdiend.

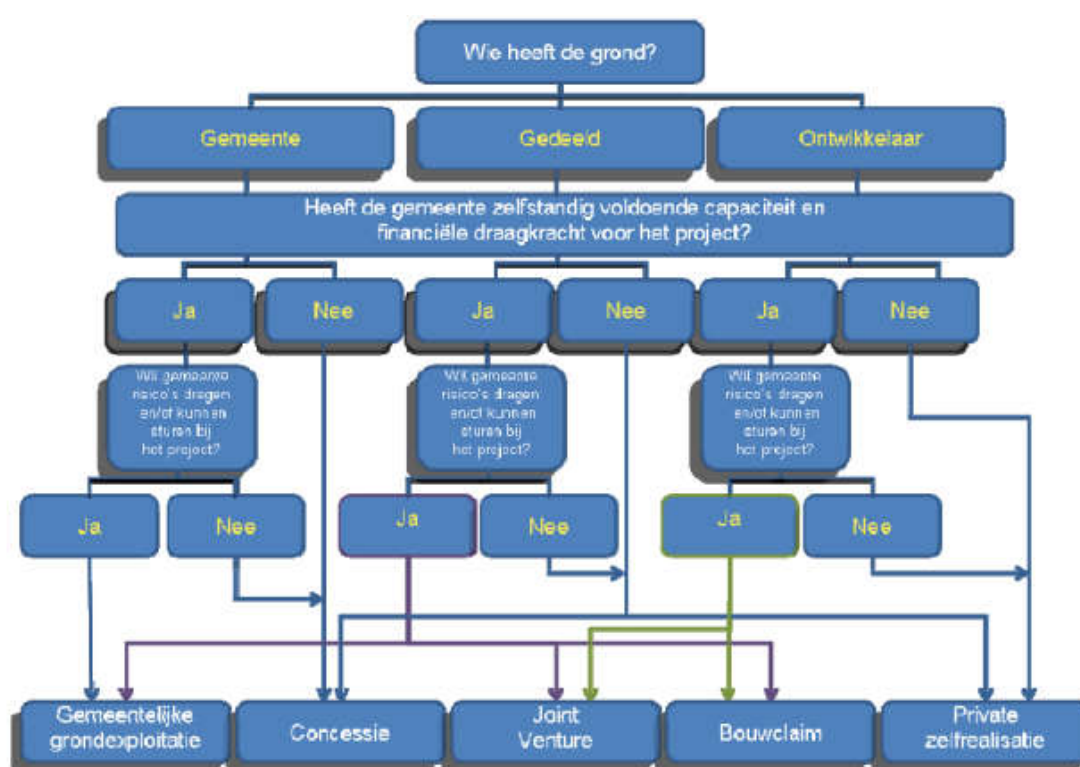
*Toelichting*

Eerder is voor deze grondexploitatie een voorziening getroffen vanwege de vastgestelde waarderingsregels voor grondexploitaties buiten bestaand stedelijk gebied.

## 6 Ontwikkelstrategie

Op het gebied van gebiedsontwikkeling zijn er meerdere mogelijkheden denkbaar. Om te kunnen kiezen welke vorm van uitgifte of samenwerking van toepassing is, is het belangrijk locatie-specifieke informatie mee te nemen. Bij elke vorm van samenwerking is er een andere inspanningsverplichting van uit de gemeente

Voor wat betreft de keuze van uitgiftestrategie baseren wij ons op onderstaande beslisboom voor wat betreft het samenwerkingsmodel.



Figuur 1: Keuze samenwerkingsmodel

De beantwoording van vraag 1 is dat de grond in eigendom van de gemeente is. De volgende vraag is of de gemeente zelfstandig voldoende capaciteit en financiële draagkracht heeft voor dit project van maximaal 50 woningen. Eerlijkheidshalve moet het antwoord op die vraag ( t.a.v. de capaciteit) nee zijn. Dit betekent dat we volgens de beslisboom uitkomen bij een concessiemodel. Onderstaand een toelichting op het concessiemodel.

### Concessiemodel

Bij een concessiemodel verkoopt de gemeente zijn gronden aan een ontwikkelende partij. Bij dit model gelden de volgende aandachtspunten:

- Er zullen afspraken moeten worden gemaakt over de verkoopprijs van de gronden van de gemeente;
- De gemeente heeft minder regie op de locatie maar ook minder risico;
- Daarnaast worden afspraken gemaakt over het kostenverhaal van de kosten die de gemeente maakt voor de planontwikkeling en eventuele bovenplanse kosten.

Omdat dit model met name in aanmerking komt omdat de gemeentelijke capaciteit niet toereikend is, beschouwen we verder nog een model eigen gronduitgifte waarbij de gemeentelijke capaciteit verminderd kan worden door het volledig te bouwen woningbouwprogramma in één tender weg te zetten.

#### **Traditioneel model: zelfrealisatie gemeente**

- Gemeente heeft 100% regie op haar eigen locatie;
- Gemeente kan haar eigen bouwclaims verzilveren via een grondverkoop.

Voor een nadere afweging beschouwen we de twee overgebleven modellen op de effecten voor tijd (planning), risico's, kwaliteit en de gemeentelijke organisatie.

#### **Concessiemodel**

Bij dit model gelden de volgende aandachtspunten:

##### Financieel effect (Geld)

Gelet op een aantal aspecten:

- a. Gemeente kan goedkoper geld lenen dan het bedrijfsleven
- b. Gemeenten kunnen aanspraak maken op subsidies (bijvoorbeeld kleine infrastructuur) waar het bedrijfsleven geen aanspraak op kan maken
- c. De winstmarge voor de ontwikkelende partij (hoewel die vaak zit in de ontwikkeling van de woningen)

zal bij een concessiemodel doorgaans niet de optimale opbrengst worden gehaald zoals die bij zelfrealisatie gerealiseerd kan worden.

##### Effect op de planning (Tijd)

Indien de gemeente de gronden als concessie verkoopt heeft de gemeente geen invloed meer op de planning buiten haar eigen activiteiten (toetsen en beoordelen plannen). De marktpartijen lopen het risico op de grondexploitatie en eventuele vertraging.

##### Effect op de risico's

Het risico op de ontwikkeling wordt volledig bij de marktpartijen neergelegd. Dit stelt de gemeente echter niet vrij van haar verantwoordelijkheden. De risico's zullen goed moeten worden geborgd in de te sluiten overeenkomst en waar mogelijk voorafgaand aan de samenwerking moeten worden onderkend en geëlimineerd (o.a. door middel van onderzoeken) om tot een goede overeenkomst te komen.

##### Effect op de kwaliteit

Bij het concessiemodel zal de gehele planuitwerking door de marktpartijen worden uitgevoerd. De gemeente heeft hierbij dan ook minder invloed op deze planuitwerking. Deze invloed is dan in feite beperkt tot het toetsen van de plannen aan het beleid van de gemeente en de wettelijke kaders (o.a. bouwbesluit).

##### Effect op de gemeentelijke organisatie

Het voordeel van het concessiemodel is dat de gemeentelijke organisatie niet verantwoordelijk is voor de gehele uitvoering. Dit betekent echter niet dat dit geen tijd meer vraagt van de organisatie, maar wel minder doordat dit beperkt is tot een toetsende rol.

#### **Traditioneel model: zelfrealisatie gemeente**

##### Financieel effect (Geld)

Zie het concessiemodel maar dan tegengesteld. Het effect van dit model is wel dat de gemeente volledig verantwoordelijk is voor een positief of negatief resultaat op de grondexploitatie.

#### Effect op de planning (Tijd)

De gemeente heeft zelf volledig regie op de planning en voortgang.

#### Effect op de risico's

Grondexploitatie is een bedrijfsmatige activiteit met risico's. Denk aan tegenvallers bij het bouwen woonrijpmaken, mogelijke planschade, mogelijke rentestijging en mogelijke tegenvallers bij een teruglopende uitgifte etc. Deze risico's liggen volledig bij de gemeente.

#### Effect op de kwaliteit

Het voordeel van dit model is dat de gemeente gedurende de gehele planuitwerking de invloed kan uitoefenen op de planuitwerking. De gemeente heeft meer regie en kan meer aan bepaalde beleidsmatige wensen worden voldaan (denk aan particulier opdrachtgeverschap CPO of ander bijzondere woonvormen) Deze invloed is aan beperking onderhevig omdat de gemeente ook een kostendekkende exploitatie nastreeft.

#### Effect op de gemeentelijke organisatie

Het nadeel van dit model is dat de gemeentelijke organisatie de planvorming en uitvoering volledig zelf doet. Daar zit op dit moment nu juist het knelpunt dat wij onvoldoende capaciteit om dit in eigen hand te nemen.

#### **Conclusies en aanbevelingen**

Omwille van een keuzemogelijkheid hebben wij ook het traditionele model van zelfrealisatie beschouwd maar gelet op alle bovenstaande afwegingen stellen wij voor om toch te kiezen voor het concessiemodel omdat:

- a. De primaire afweging dat we bij zelfrealisatie niet kunnen voldoen aan de capaciteitsvraag
- b. De gemeente minder risico heeft.