

RAADSVERGADERING d.d. 19 december 2019

Zaaknummer	Z-19-074983
Voorstelnummer	DOC-19-193357
Onderwerp	Vaststelling kaders voor de woningbouwlocatie Bloesemgaerde Noord Wognum
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Andrea van Langen
Afdelingshoofd(en)	Mandy Postma

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 26 november 2019;

gelet op de Regionale Woonvisie en de bijbehorende lijst met toekomstige woningbouwplannen in Medemblik waarin de aantallen te bouwen woningen zijn verdeeld over de kernen;

overwegende dat de locatie Bloesemgaerde Noord op dit moment in Wognum de enige locatie is die op korte termijn voor woningbouw ontwikkeld kan worden;

b e s l u i t

1. De Kaderstellende notitie Bloesemgaerde Noord Wognum en de daarbij behorende kaders vast te stellen:
 - 1.1. Het plangebied naar woonwijk veranderen.
 - 1.2. Realiseren van maximaal 50 woningen.
 - 1.3. Programma bestaat uit circa 25% sociale huur, 25% goedkope koop en 50% middeldure en dure koop.
 - 1.4. Stedenbouwkundige randvoorwaarden:
 - relatie met omliggende landschap;
 - niet hoger dan drie bouwlagen;
 - ruime overgang naar bestaande bebouwing;
 - sfeer aansluitend op de bestaande wijk;
 - lintbebouwing aan de Westeinderweg;
 - ontsluiting vanaf de Westeinderweg en vanaf de doorgetrokken Conferencelaan;
 - veilige verkeersontsluitingen;
 - wijk 30km zone met verkeersremmers;
 - bushalte via voetpad bereikbaar.
 - 1.5. Uitgangspunten welstandscriteria zeer beperkt.
 - 1.6. Duurzaamheid wordt gestimuleerd.
 - 1.7. Verkoop grond na wijziging bestemmingsplan, bouw en woonrijp maken en verdere grondexploitatie aan een ontwikkelaar overlaten (concessiemodel).
 - 1.8. Transparante en tijdige participatie en communicatie.
 - 1.9. Minimaal kostenneutrale grondexploitatie.
2. De grondexploitatie vast te stellen en tot nu toe gemaakte plankosten ten laste te brengen van de grondexploitatie "Bloesemgaerde Noord Wognum".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 19 december 2019.

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp

Vaststelling kaders voor de woningbouwlocatie Bloesemgaerde Noord Wognum.

Aanleiding

De planlocatie ligt ten noordwesten van de kern Wognum, tegen de uitbreidingswijk 'Bloesemgaerde' aan. Het gebied wordt globaal begrensd 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.

Het voornemen is om op de locatie Bloesemgaerde Noord te Wognum woningbouw te ontwikkelen. Ten behoeve van dit plan heeft de gemeente met diverse stakeholders overleg gevoerd en is er op 10 april 2019 een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond hebben omwonenden wensen geuit over de thema's wonen, verkeer en water & groen. Nadien is er een quickscan uitgevoerd naar de beleidsmatige randvoorwaarden en de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

Bloesemgaerde fase 7 is nagenoeg gerealiseerd, maar er bestaat nog steeds een grote vraag naar woningen in Wognum. De gemeenteraad heeft op 22 februari 2018 de regionale Woonvisie vastgesteld met daarin het lokale Programma wonen 2018 t/m 2026. In dit programma is ook de locatie Bloesemgaerde Noord Wognum opgenomen, om voor het jaar 2022 vijftientig woningen te realiseren. De gemeenteraad heeft het college opgedragen te onderzoeken of bepaalde woningbouwplannen versneld kunnen worden om daarmee in de behoefte aan huurwoningen en sociale koopwoningen te voorzien. Dit betreft ook Bloesemgaerde Noord. Er vindt een verdichting naar circa vijftig woningen plaats.

Volgens het provinciaal ruimtelijk beleid ligt de locatie buiten Bestaand Stedelijk Gebied. De voorbereiding duurt daarom naar verwachting langer dan bij binnenstedelijke locaties. Om eerder te kunnen starten met woningbouw, is het noodzakelijk dat de raad nu de kaders vaststelt.

Voorstel

1. De Kaderstellende notitie Bloesemgaerde Noord Wognum en de daarbij behorende kaders vast te stellen:
 - 1.1. Het plangebied naar woonwijk veranderen.
 - 1.2. Realiseren van maximaal 50 woningen.
 - 1.3. Programma bestaat uit circa 25% sociale huur, 25% goedkope koop en 50% middeldure en dure koop.
 - 1.4. Stedenbouwkundige randvoorwaarden:
 - relatie met omliggende landschap;
 - niet hoger dan 3 bouwlagen;
 - ruime overgang naar bestaande bebouwing;
 - sfeer aansluitend op de bestaande wijk;
 - lintbebouwing aan de Westeinderweg;
 - ontsluiting vanaf de Westeinderweg en vanaf de doorgetrokken Conferencelaan;
 - veilige verkeersontsluitingen;
 - wijk 30km zone met verkeersremmers;

- bushalte via voetpad bereikbaar.
 - 1.5. Uitgangspunten welstandscriteria zeer beperkt.
 - 1.6. Duurzaamheid wordt gestimuleerd.
 - 1.7. Verkoop grond na wijziging bestemmingsplan, bouw en woonrijp maken en verdere grondexploitatie aan een ontwikkelaar overlaten (concessiemodel).
 - 1.8. Transparante en tijdige participatie en communicatie.
 - 1.9. Minimaal kostenneutrale grondexploitatie.
2. De grondexploitatie vast te stellen en tot nu toe gemaakte plankosten ten laste te brengen van de grondexploitatie “Bloesemgaerde Noord Wognum”.

Beoogd resultaat

De woningbehoefte, in de kern Wognum, is zeer groot en deze woningbouwprogramma levert een belangrijke bijdrage aan de vernieuwing en verjonging van de woningvoorraad. Dit kan bereikt worden door de realisatie van maximaal 50 woningen, voor de verschillende doelgroepen.

Argumenten

1. *Vaststelling kaders uit Kaderstellende notitie.*

Om de woningbouwontwikkeling te starten is het nodig vooraf kaders te stellen, zodat voor iedereen duidelijk is onder welke ruimtelijke en kwalitatieve randvoorwaarden een woonwijk toegevoegd wordt aan de kern Wognum. De kaders zijn uitgebreid beschreven en toegelicht in de bijlage I “Kaderstellende notitie Bloesemgaerde Noord Wognum”. De gemeenteraad is het aangewezen orgaan om kaders te stellen voor woningbouwprojecten. Woningbouwprojecten binnen bestaande dorpskernen hebben grote invloed op de directe woonomgeving van omwonenden. De raad geeft de kaders aan voor een juiste balans tussen de belangen van de huidige en de toekomstige bewoners. Binnen deze kaders werkt het college het project verder uit:

1.1. *Het plangebied naar woonwijk veranderen.*

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

1.2. *Programma: realiseren van maximaal 50 woningen.*

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

1.3. *Doelgroepen en differentiatie: uit circa 25% sociale huur, 25% goedkope koop en 50% middeldure en dure koop.*

De woningdifferentiatie sluit aan op de regionale en lokale behoefte en bestaat uit circa 25% sociale huur, 25% goedkope koop woningen (voor kleine huishoudens) en 50% middeldure- en dure koop woningen. Bureau Stedelijke Planning heeft onderzoek gedaan naar de woningbehoefte voor deze locatie. Het onderzoek is terug te vinden in bijlage Ia.

1.4. *Stedenbouwkundige uitgangspunten.*

Bij de uitwerking van het gebied sturen we op een samenhangend bebouwingsbeeld. Er is een zorgvuldige overgang tussen de nieuwbouw, de openbare ruimte en de kenmerken van omliggende woongebieden. Voor de invulling en uitstraling van het gebied zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- relatie met omliggende landschap;

- niet hoger dan 3 bouwlagen;
- ruime overgang naar bestaande bebouwing;
- sfeer aansluitend op de bestaande wijk;
- lintbebouwing aan de Westeinderweg;
- ontsluiting vanaf de Westeinderweg en vanaf de doorgetrokken Conferencelaan;
- veilige verkeersontsluitingen;
- wijk 30km zone met verkeersremmers;
- bushalte via voetpad bereikbaar.

De stedenbouwkundige visie is een basis voor een stedenbouwkundig plan en als bijlage toegevoegd aan de Kaderstellende notitie.

1.5. Uitgangspunten welstandscriteria zeer beperkt.

In de vervolgstap bij het stedenbouwkundige plan worden 'spelregels' ontwikkeld waaraan de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing wordt getoetst. Het uitgangspunt is dat welstandscriteria zeer beperkt blijven en zich met name richten op het borgen van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

1.6. Duurzaamheid wordt gestimuleerd.

De toepassing van energiebesparende maatregelen en circulaire economie wordt gestimuleerd. Op het gebied van duurzaamheid is onze ambitie om energieneutraal in 2040 en klimaatbestendig in 2050 te worden.

1.7. Verkoop grond na wijziging bestemmingsplan, bouw en woonrijp maken en verdere grondexploitatie aan een ontwikkelaar overlaten.

De gemeente is eigenaar van het gehele plangebied. Voor de herontwikkeling van dit project is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. De gemeente verkoopt de grond met een onherroepelijk bestemmingplan.

Voor de verkoop van de grond wordt gekozen voor een concessiemodel. Dat wil zeggen dat de gekozen ontwikkelaar zelf het bouw- en woonrijp voor zich neemt met alle risico's van dien. Zo zijn de risico's voor de gemeente beperkt en is de gemeenterol faciliterend. Na de selectie van een ontwikkelaar wordt een overeenkomst gesloten.

1.8. Transparante en tijdige participatie en communicatie.

Zie hoofdstuk communicatie.

1.9. Minimaal kostenneutrale grondexploitatie.

Zie hoofdstuk financiën.

2. Vaststelling grondexploitatie.

Om alle benodigde plankosten te dekken is noodzakelijk om de voorlopige grondexploitatie te openen. Kostendekkendheid is hierbij het uitgangspunt.

Kanttekeningen

1.1. Het plangebied naar woonwijk veranderen.

Zonder vastgestelde kaders ontwikkelen wij het gebied niet, waardoor de ruimtelijke kwaliteit niet verbetert.

1.2. Realiseren van maximaal 50 woningen.

Het plangebied valt buiten bestaand stedelijk gebied. Er moet goedkeuring vanuit de Provincie verkregen worden en er moet voldaan worden aan de regels van de Ladder voor duurzame verstedelijking betreffende de nut en noodzaak om op deze locatie te kunnen bouwen. Tot slot moet er regionale afstemming plaatsvinden. Onder ander zijn de regels: verdichting, differentiatie, duurzaamheid etc.

Beheersmaatregel: in een vroegtijdig stadium is ambtelijk collegiaal overleg met de provincie noodzakelijk.

- 1.3 *Programma circa 25% sociale huur, 25% goedkope koop en 50% middeldure en dure koop.*
Indien we dit uitgangspunt niet hanteren, wordt de goedkeuring van de Provincie maar ook de financiële haalbaarheid van het project niet gewaarborgd.
- 1.7. *Verkoop grond na wijziging bestemmingsplan.*
Bestemmingsplan wijzigen op basis van een stedenbouwkundig plan kan risicovol zijn voor de vrijheid in de ontwerpfase.
Beheersmaatregel: zo veel mogelijk flexibiliteit in het bestemmingsplan in brengen.
- 1.8. *Participatie en communicatie.*
Er bestaat een mogelijkheid dat we de planning niet halen doordat de omwonenden tegen het plan zijn.
Beheersmaatregel: zo veel mogelijk een transparante en tijdige participatie en communicatie met de omwonenden.

Financiën

Dit plan valt onder de overgangsmaatregel waarbij de grondexploitatie al in 2012 is geopend. Voor dit project geldt dat de grondexploitatie sluitend moet zijn. Dit betekent dat de bruto boekwaarde inclusief getroffen voorziening wordt terugverdiend.

Minimaal een kostenneutrale grondexploitatie is daarbij een noodzakelijk uitgangspunt om voldoende financiële middelen te hebben om de kern- en wettelijke taken van de gemeente uit te voeren. De exploitatieopzet (bijlage II) ligt bij de griffie ter inzage.

Uitvoering/evaluatie

Deze kaders zullen een basis zijn voor de verdere uitwerking van dit plan.

De volgende stappen zijn het opstellen van een stedenbouwkundig plan en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken. Deze informatie zal vertaald worden in een bestemmingsplan.

Naar verwachting zal in de eerste helft van 2021 het nieuwe bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De doorlooptijd van dit project wordt ingeschat op vier jaar vanaf dit besluit.

Communicatie

In dit project is gekozen om in een vroeg stadium participatie met belangstellenden te bewerkstelligen om op deze wijze een goede relatie op te bouwen voor het verdere proces.

Op de bewonersavond van 10 april 2019 is aan de omwonenden de mogelijkheid geboden om input voor de quickscan te geven. In het vervolgproces hebben we de kaders voorbereid voor de woningbouwontwikkeling. Waar mogelijk, is rekening gehouden met de wensen van de omwonenden.

Op 5 november 2019 is het concept van de Kaderstellende notitie gepresenteerd aan de omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst heeft een groep geïnteresseerden/woningzoekenden hun zorgen geuit over de doorlooptijd. Een andere groep omwonenden had moeite met de verkeersroute. Op basis van deze input is de stedenbouwkundige tekening met betrekking tot de verkeersroute aangepast.

Na het collegebesluit worden de bewoners geïnformeerd over deze aanpassing en de mogelijkheid om in te spreken bij de commissie vergadering.

Als u akkoord gaat met dit voorstel, worden de omwonenden per brief geïnformeerd over het aangenomen besluit en hun verdere inspraakmogelijkheden in het proces. Ook nemen we deze informatie mee in onze digitale nieuwsbrief. In de ontwerp- en voorbereidingsfase worden informatiebijeenkomsten/inloophmomenten georganiseerd en wordt er gebruik gemaakt van de bestaande communicatiemiddelen. Ook komt er een persbericht over de Kaderstellende notitie.

Bijlagen

- I. Kaderstellende notitie Bloesemgaerde Noord Wognum d.d. 14-11-2019 (*DOC-19-202162*)
 - Ia Kansrijke woningbouwprogrammering Bloesemgaerde Noord Wognum d.d. 10-10-2019 (*DOC-19-186886*)
 - Ib Stedenbouwkundige Visie d.d. 14-11-2019 (*DOC-19-202167*)
 - Ic Quickscan Bloesemgaerde Noord d.d. 31-10-2019 (*DOC-19-162476*)
- II. Exploitatieopzet Bloesemgaerde Noord ter inzagen bij griffie d.d. 14-11-2019 (*DOC-19-202143*)

Raadscommissie d.d. 9 december 2019