



- *Een waterrijk woonmilieu*
- *Heerlijk gelegen in de polder*
- *Natuurinclusief*
- *Vanzelfsprekend duurzaam*
- *Een fijne plek om te wonen*

Zaaknummer:

Z-19-077466

Documentnummer:

DOC-19-200885

Inhoud

Samenvatting.....	2
H1 Inleiding en leeswijzer	4
H1.1 Aanleiding	4
H1.2 Plangebied.....	4
H1.3 Afstemming met stakeholders	5
H1.4 Leeswijzer.....	5
H2 Woningbouwprogramma voor de nieuwe wijk	6
H2.1 Het beleid van de Provincie Noord-Holland.....	6
H2.1.1 Omgevingsvisie NH2050	6
H2.2.2 Coalitieakkoord Provincie Noord Holland	6
H2.2 Woningbouwbehoefte	7
H2.2.1 Onderzoek woningbouwbehoefte:	7
H2.2.2 Sociale huur.....	8
H2.3 Regionaal beleid en afstemming:	9
H2.4 Duurzaamheid	9
H2.5 Samenvatting van dit hoofdstuk:.....	11
H3 Inpassing van het gebied:.....	12
H3.1 Leidraad Landschap & Cultuurhistorie.....	12
H3.2 Historie van het gebied:	12
H3.3 Vaarrouthenetwerk	13
H3.4 Ontsluiting.....	13
H3.5 Bouwstenen voor inpassing van de nieuwe wijk.....	14
H3.6 Uitwerking	14
H3.6.1 Parkeernormen nota	14
H3.7 Samenvatting van dit hoofdstuk:.....	15
H4 Samenwerking en Ontwikkeling:	17
H4.1 Samenwerking met ontwikkelaar(s):.....	17
H4.1.1 Concessiemodel	18
H4.1.2 Joint Venture model.....	18
H4.2 Conclusies en aanbevelingen.....	18
H4.3 Concessiemodel in de exploitatie	19
H4.4 Uitgangspunten over samenwerking & exploitatie:.....	19
H4.5 Communicatie & participatie:	19
H4.6 Samenvatting van dit hoofdstuk:.....	20
H5 Bijlagen.....	21
Bijlage a: Kansrijke woningprogrammering Schepenwijk III.	21
Bijlage b: Stedenbouwkundige structuur Schepenwijk III.	21
Bijlage c: De archeologische Quickscan Schepenwijk III.....	21
Bijlage d: Rapport verkeersafwikkeling Schepenwijk III.....	21
Bijlage e: Consessiemodel versus joint venture model.....	21

Samenvatting

De gemeente Medemblik heeft een woningbouwopgave van 1700 woningen tot 2030. Van deze woningen wordt 70% in de grote kernen gebouwd en 30% in de overige kernen. De kern Medemblik behoort tot 1 van de 4 grote kernen. De komende jaren groeit de kern Medemblik. Nadat inbreilocaties zoals Dek en de kop Nieuwstraat van start zijn gegaan en tot ontwikkeling komen, volgt nu de ontwikkeling van de Weeshuisgronden/Schepenwijk III.

De gemeenteraad wordt gevraagd om de ontwikkeling van de Weeshuisgronden/Schepenwijk III te starten. Bij de start van de ontwikkeling geeft de gemeenteraad kaders mee in de vorm van uitgangspunten. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de verdere uitwerking van de wijk.

Het eigendom van de gronden ligt bij verschillende partijen. Het is wenselijk één gezamenlijk stedenbouwkundig plan te ontwikkelen, zodat een samenhangende wijk ontstaat als onderlegger van het bestemmingsplan. Dit betekent dat niet alleen de gemeente maar ook de andere grondeigenaren het eens moeten zijn met het plan.

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied en er zijn verschillende waterpeilen aanwezig. Daarom is instemming vereist door de Provincie en het Hoogheemraadschap (HHNK). Doordat het gebied naast bebouwd gebied grenst is communicatie en participatie met de bewoners vanzelfsprekend.

De vraag naar woningen is op dit moment groot. De nieuwe wijk voorziet in circa 200 nieuwe woningen. Uit onderzoek blijkt dat vanuit de ligging, de karakteristieke locatie en de woningmarkt, de aantrekkingskracht op de wijk voor verschillende doelgroepen groot is. De wijk is met name intrek bij gezinnen en aankomende gezinnen. Maar ook is er plek voor starters, en 55+ers. Doordat de locatie niet op loopafstand ligt van de voorzieningen leent de locatie zich minder voor de leeftijdscategorie 75+. De nieuwbouw van woningen zorgt voor doorstroming op de woningmarkt zodat op andere plaatsen in de kern Medemblik, de gemeente en de regio woningen vrijkomen.

De nieuwe wijk ligt aan de rand van de kern. Voor een goede landschappelijk inpassing is het nodig aandacht te hebben voor de overgang van de woonkern naar het landschap en de bestaande kern. De nieuwe woonwijk wordt een wijk met:

- Een waterrijk woonmilieu;
- Heerlijk gelegen in de polder;
- Natuur inclusief;
- Vanzelfsprekend duurzaam;
- Een fijne plek om te wonen.

De aankoopprijs, de duurzaamheidsontwikkelingen, de vraag naar sociale huurwoningen en de stijgende bouwkosten maken het complex om de gronden kostenneutraal te ontwikkelen.

Samenvatting van de kaders voor de nieuwe wijk:

Op basis van de kaderstellende notitie zijn er een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling van de wijk te benoemen. Aan de raad wordt gevraagd deze uitgangspunten vast te stellen:

- Een nieuwe woonwijk met circa 200 woningen;
- Programmatische invulling met de volgende woningbouwverdeling:

Tabel 1. Kansrijke Woningprogrammering Schepenwijk III					
TYPE	EIGENDOM	AANDEEL VAN PROGRAMMA	GBO	KAVEL	DOELGROEP
Rijwoningen / Beneden-bovenwoningen	Koop Sociale huur	40 - 50%	65– 140 m ²		Starters / Gezinnen / 55+
Tweekappers	Koop	25 – 35%	140 – 165 m ²		Gezinnen / 55+

Vrijstaand	Koop	15 – 25%	165 – 200 m²		Gezinnen / 55+
Kavels	Koop	Circa 5 %		200 – 600 m²	Starters / Gezinnen / 55+

- Circa 25% sociale huur;
- Aandacht voor duurzaamheid.

De nieuwbouw wijk wordt een wijk met:

- Een waterrijk woonmilieu.
- Heerlijk gelegen in de polder.
- Natuur inclusief.
- Vanzelfsprekend duurzaam.
- Een fijne plek om te wonen.

De nieuwbouwwijk wordt goed ingepast in en verbonden met het landschap en de bestaande kern:

- Het ligt op afstand van de provinciale weg N240;
- Vanuit de polder gezien (westzijde) wordt de wijk omzoomd met een stevige afwisselende groen/blauwe rand;
- Vanuit de bestaande stadsrand gezien en vanaf het water (noordzijde) wordt de wijk eveneens omzoomd met een brede overgangszone tussen water en land. Natuurlijke oeverbegroeiing zorgen hier voor een goede inpassing;
- Ten opzichte van de Brakeweg ligt de woonwijk op afstand en wordt omzoomd door een dijk of is verbonden met de Brakeweg door een nieuw erf. Het erf wordt gekenmerkt door een robuuste groen/blauwe rand (sloot en beplanting) en bebouwing daarbinnen die een voorkant heeft naar de Brakeweg;
- Voor de bebouwing aan de westrand wordt uitgegaan van een zachte overgang naar het landschap (door bijvoorbeeld variatie in situering en bouwvorm en/of een lage gootlijn).
- Aan de overige randen aan de zuid- en oostkant bestaat bebouwing uit één of twee bouwlagen al dan niet met kap. In het interne gebied zijn hogere accenten mogelijk tot maximaal vier bouwlagen;
- In de wijk wordt gezorgd voor zichtlijnen naar karakteristieke elementen zoals het water, een boerderij en een molen;
- Elke openbare ruimte geeft zicht op openbaar groen en/of openbaar water;
- Een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de parallelweg Bolzijk;
 - In 2^e instantie de route via het Schootsvel voor gemotoriseerd verkeer uit te werken;
- Een ontsluiting via de bestaande wijk Schepenwijk II en de Brakeweg voor langzaam verkeer. De ontsluiting via de bestaande wijk Schepenwijk II wordt tevens de calamiteitenontsluiting.

De wijk wordt ontwikkeld samen met:

- De Provincie (o.a. adviesorganen ARO en PARK);
- Met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK);
- Omwonende en toekomstige bewoners en middels transparante en tijdige communicatie. Deze moet zijn basis krijgen in een nog op te stellen communicatieplan.
- Met mede grondeigenaren Zeeman Real Estate en BPD Ontwikkeling.

Exploitatie en samenwerking:

- Een kostenneutrale grondexploitatie.
- In 1e instantie verkoop van de gemeentelijke gronden aan de aangrenzende grondeigenaren tegen tenminste minimaal kostprijs.
 - In 2e instantie is het mogelijk om de gronden te verkopen via een aanbestedings-/verkoopprocedure tegen tenminste minimaal kostprijs.
- Als dat ook niet lukt dan komen we bij uw raad terug.

H1 Inleiding en leeswijzer

H1.1 Aanleiding

De kern Medemblik groeit de komende jaren door. De gemeente Medemblik heeft een woningbouwopgave van de provincie meegekregen voor 1700 woningen tot 2030. Deze woningen zijn geprogrammeerd op verschillende locaties.

In het Programma wonen staat aangegeven dat 70% van de woningen in de grote kernen wordt gebouwd. De kern Medemblik is 1 van de 4 grote kernen. Zowel in de Structuurvisie als in het Programma wonen staat de ontwikkeling Weeshuisgronden/Schepenwijk III als volgende ontwikkellocatie in de kern Medemblik genoemd. In het Programma wonen staan de Weeshuisgronden gefaseerd geprogrammeerd vanaf 2021. In de structuurvisie staan de gronden benoemd om na 2018 te ontwikkelen.

In het Programma wonen staat aangegeven dat eerst het DEK-terrein wordt ontwikkeld en daarna de Weeshuisgronden. De woningbouwlocatie DEK is inmiddels in ontwikkeling. Om vanaf 2021 de Weeshuisgronden te ontwikkelen is het nodig een project te starten en daarbij kaders mee te geven.

Voor de locatie Weeshuisgronden/Schepenwijk III zijn verder nog geen nadere kaders gesteld. Om het project te starten is het nodig vooraf kaders te stellen, zodat voor iedereen duidelijk is wat voor woonwijk toegevoegd wordt aan de kern Medemblik. Dit document is de kaderstellende notitie met uitgangspunten voor de nieuwbouwwijk.

H1.2 Plangebied

De locatie van de Weeshuisgronden/Schepenwijk III ligt in het zuidwestelijke kwadrant van de kern Medemblik, direct ten zuiden van de uitbreidingswijk Schepenwijk II. De locatie wordt in het noorden begrensd door Schepenwijk II, in het zuiden door de Brakeweg en in het westen door de Bolzyl en Markerwaardweg N240. De totale oppervlakte van de ontwikkellocatie is circa 10 ha. De gemeente is eigenaar van 4,5 ha en Zeeman Real Estate en BPD Ontwikkeling (2 ontwikkelaars die samenwerken) zijn eigenaar van de andere 5,5 ha. De gronden tussen de ontwikkellocatie en de Markerwaardweg zijn ook in eigendom bij de ontwikkelaars.

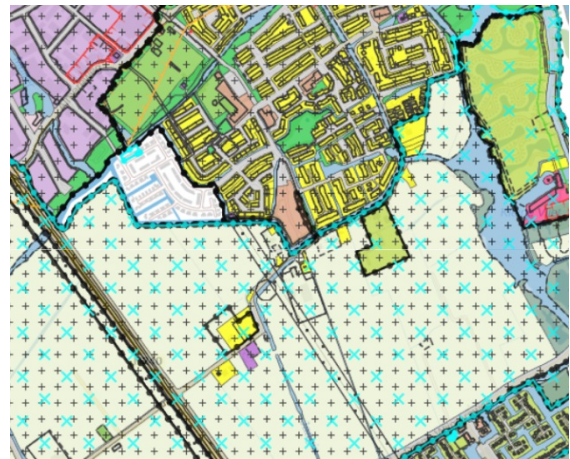


Figuur 1 & 2. Afbeelding huidige locatie van Weeshuisgronden/Schepenwijk III

Het plangebied is gelegen in het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Medemblik welke is vastgesteld op 22-02-2018.

De bestemming van de locatie Weeshuisgronden/Schepenwijk III is “Agrarisch” met een dubbelbestemming “Archeologie”.

Om de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk mogelijk te maken is het nodig om het bestemmingsplan te wijzigen.



Figuur 3. Geldende bestemmingen
locatie Weeshuisgronden/Schepenwijk III

H1.3 Afstemming met stakeholders

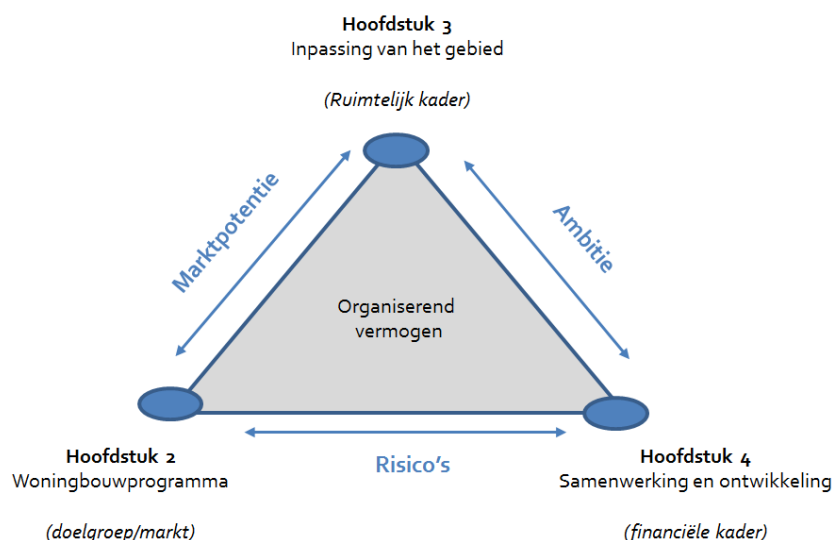
De ligging en bestemming van het gebied vragen afstemming met verschillende stakeholders.

- Het projectgebied ligt niet binnen stedelijk gebied. Daardoor is afstemming en goedkeuring van de Provincie nodig;
- Er liggen verschillende waterpeilgebieden in het gebied. Afstemming en evt. procedures zijn noodzakelijk samen met het Hoogheemraadschap;
- Het gebied is in eigendom verdeeld. Afstemming met andere grondeigenaren is noodzakelijk voor een integraal plan;
- Het nieuw te ontwikkelen gebied ligt direct aan de bestaande kern. Daarom is communicatie en participatie met de omwonenden vanzelfsprekend;
- Doordat de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie niet in het bestemmingsplan past is het nodig dat de gemeenteraad kaders stelt voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling.

H1.4 Leeswijzer

Dit document is de kaderstellende notitie met uitgangspunten voor de nieuwbouwwijk. De notitie bevat:

- Een kansrijk woningbouwprogramma (waarom bouwen we deze woningen daar);
- De ambitie voor de wijk (wat voor wijk komt er);
- Hoe gaan we deze wijk tot ontwikkeling brengen (Hoe gaan we samenwerken en hoe gaan we dit betalen).



Figuur 4. Ontwikkelingsdriehoek

H2 Woningbouwprogramma voor de nieuwe wijk

Het ontwikkelgebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Om te onderbouwen of het wenselijk is op deze locatie te bouwen is het nodig aan te sluiten op het beleid van de Provincie en de regio. Daarbij is afstemming nodig en is het nodig om afspraken te maken. In dit hoofdstuk gaan we in op de verschillende beleidsuitgangspunten en het overleg met de regio West-Friesland en de Provincie. Uitkomst is een kansrijk woningbouwprogramma voor deze wijk waar zowel de Provincie als de regio achter staan.

H2.1 Het beleid van de Provincie Noord-Holland

De Provincie is het orgaan dat voorschrijft hoeveel woningen de gemeente mag maken en waar deze gebouwd mogen worden. De provincie heeft de gemeente Medemblik op dit moment de opgave meegegeven om 1700 woningen te bouwen tot 2030. Van deze woningen zijn er inmiddels circa 1200 woningen in voorbereiding, in uitvoering of opgeleverd. De Provincie schrijft in haar beleid voor dat woning met name in de grote kernen gebouwd moeten worden en binnen bestaand stedelijk gebied. Gelukkig is er ook oog voor specifieke regio's waar de cohesie hoog is en verenigingsleven bruisend. Er is daarom ruimte voor maatwerk en regionale afstemming. Hieronder een stukje uit de omgevingsvisie NH 2050 van de Provincie Noord-Holland:

H2.1.1 Omgevingsvisie NH2050

Balans tussen economische groei en leefbaarheid Verstedelijking

De woningbehoefte voor NHZ en NHN neemt in de toekomst nog steeds toe. De prognoses laten ook in lage scenario's nog groei zien in de MRA (Metropool Regio Amsterdam). Ook in Noord-Holland Noord is er een groei vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde, waarbij een deel van Noord-Holland Noord langzamerhand meer in beeld komt bij woningzoekenden in het zuidelijk deel van de provincie. Migratie, vooral van expats, heeft in toenemende mate invloed op de woningbehoefte.

Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers. Uitgangspunt bij dit principe is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. De omvang waarin dit gebeurt wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is (meest actuele bevolkingsprognoses). Deze wordt afgelezen aan de hand van demografische ontwikkelingen (afspraken over uitleglocaties worden aan de actuele prognoses aangepast), periodieke monitors over woonwensen en woonbehoefte-onderzoeken. Deze ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende afspraken worden regionaal ingevuld met ruimte voor maatwerk en herijking. De omvang en verschijningsvorm is passend bij de kernen.

Dorpskernen zorgen voor behoud van voorzieningen in het landelijk gebied. Bij de dorpskernen lopen de functies en karakters van de vele kernen ver uiteen. Er worden in regionaal verband keuzes gemaakt over welke dorpskernen als voorzieningencentra (blijven) fungeren. Dit kan bijdragen aan het behoud van voorzieningen en de leefbaarheid in deze gebieden. Er is daarnaast een zeer divers beeld van de sociale cohesie (denk hierbij aan bijvoorbeeld een bruisend verenigingsleven) en ontwikkelkracht per kern. Dit vraagt daarom ook om maatwerk, in samenspraak met de lokale bevolking en ondernemers. Daar waar de kleinschalige en lokale vraag helder is (kwalitatief en kwantitatief regionaal onderbouwd) is het aan de regio om maatwerk te leveren met oog voor onder andere de natuur, agrisector, duurzaamheid en milieu. Kritische succesfactoren: regionale samenwerking, maatwerk per regio, betrekken van de bevolking/gemeenschappen, aanpasbaarheid van bestaande woningvoorraad op feitelijke bevolkingssamenstelling en behoefte.

Bron: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Projecten/Omgevingsvisie

H2.1.2 Coalitieakkoord Provincie Noord Holland

Afgelopen jaar is ook het coalitieakkoord van de provincie gepresenteerd. Daarin geeft de Provincie aan dat zij gaan voor versnelling van de woningbouw en vragen zij aandacht voor duurzaamheid. Hieronder een klein stukje over woningbouw uit het coalitieakkoord:

De vraag naar betaalbare woningen in onze provincie is groot en neemt nog steeds toe. Wij vinden het belangrijk om in deze behoefte te voorzien en de woningbouwproductie te versnellen. Tegelijk willen wij de transitie maken naar een volledig klimaatneutrale en circulaire bouw. Een goede ruimtelijke inpassing van woningbouwprojecten is daarbij belangrijk.

Buiten de MRA willen we woonakkoorden sluiten met gemeenten en stakeholders om de lokale behoefte aan woningen in beeld te brengen en knelpunten op te lossen. In deze woonakkoorden maken we afspraken om de volledige nieuwbouwopgave klimaatneutraal en circulair te realiseren. Deze wens mag er echter niet toe leiden dat de realisatie van sociale huurwoningen wordt belemmerd. We sluiten deze woonakkoorden als uit onderzoek blijkt dat er aantoonbaar behoefte is aan nieuwbouwwoningen voor lokale of economisch gebonden woningzoekenden. Als deze vraag niet binnen de kernen kan worden gerealiseerd, bieden wij ruimte voor kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied, aan de randen van de kern. Voorwaarde is dat woningen volledig klimaatneutraal en circulair gebouwd en landschappelijk goed ingepast worden. De Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) en Provinciaal adviseur ruimtelijke kwaliteit (PARK) adviseren vroeg in het proces over de ruimtelijke kwaliteit. We wijzigen de samenstelling van de ARO om beter recht te doen aan de integraliteit van onze Omgevingsvisie.

Bron: [https://www.noord-](https://www.noord-holland.nl/Actueel/Archief/2019/Juni_2019/Coalitie_Noord_Holland_Duurzaam_doorpakken)

[holland.nl/Actueel/Archief/2019/Juni_2019/Coalitie_Noord_Holland_Duurzaam_doorpakken](https://www.noord-holland.nl/Actueel/Archief/2019/Juni_2019/Coalitie_Noord_Holland_Duurzaam_doorpakken)

De ontwikkellocatie Weeshuisgronden/Schepenwijk III wordt onderdeel van de kern Medemblik. De kern Medemblik is in 1 van de 4 grote kernen van de gemeente Medemblik. Dit zorgt voor ondersteuning van de centrale voorzieningen in deze kern. Binnen het woningcontingent van 1700 woningen tot 2030 is nog ruimte voor nieuwbouw. Aandachtspunt is dat het gebied buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Uit bovenstaande stukken van de provincie blijkt dat:

- Er vraag moet zijn naar woningbouw;
- De woningen goed ingepast moeten worden in het landschap;
- Dat er aandacht moet zijn voor duurzaamheid.

Om te onderbouwen of er vraag is naar woningbouw en welke vraag er actueel is voor de korte en lange termijn is er onderzoek gedaan. Op basis van het onderzoek is er overleg geweest met de Provincie en de Regio.

H2.2 Woningbouwbehoefte

H2.2.1 Onderzoek woningbouwbehoefte:

Bureau Stedelijke Planning (BSP) heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor woningbouw aan de zuidwestkant van de kern Medemblik. Uit het onderzoek blijkt dat de locatie een aantrekkelijke plek is om te wonen. De locatie is goed bereikbaar, de ruimte en de nabijheid van de voorzieningen en de mogelijkheden voor een waterrijk woonmilieu spreken verschillende doelgroepen aan. In de nieuwe wijk kan men rustig en comfortabel wonen in een mooie, groene en waterrijke omgeving. Dichtbij het centrum van Medemblik en in de nabijheid van de grotere plaatsen zoals Hoorn en Enkhuizen.

De toekomstige wijk lijkt het meest in trek bij (aankomende) gezinnen. Er liggen ook kansen voor dorps-gebonden starters. Doordat de locatie niet op loopafstand ligt van de voorzieningen leent de locatie zich minder voor 75-plussers.

Op basis van: karakteristiek van de locatie, ambities en beleid, woningmarkt, aantrekkingskracht van de nieuwe woonwijk voor verschillende doelgroepen en concurrentiekracht van de nieuwe woonwijk is er een kansrijk programma denkbaar op deze locatie, te weten:

TYPE	EIGENDOM	AANDEEL VAN PROGRAMMA	GBO	KAVEL	DOELGROEP
Rijwoningen/ Beneden bovenwoningen	Koop Sociale huur	40 - 50%	65 – 140 m ²		Starters / Gezinnen / 55+
Tweekappers	Koop	25 – 35%	140 – 165 m ²		Gezinnen / 55+
Vrijstaand	Koop	15 – 25%	165 – 200 m ²		Gezinnen / 55+
Kavels	Koop	Circa 5 %		200 – 600 m ²	Starters / Gezinnen / 55+

Tabel 2. Rapport Kansrijke woningbouwprogrammering Schepenwijk III

Het woningbouwprogramma levert een belangrijke bijdrage aan de vernieuwing en verjonging van de woningvoorraad in kern Medemblik. Ook maakt het doorstroming binnen de kern en de gemeente mogelijk. Het rapport dat Bureau Stedelijke Planning heeft gemaakt is terug te vinden in Bijlage a: Kansrijke woningbouwprogramma Schepenwijk III, Medemblik.

Het woningbouwprogramma is ook door mede-grondeigenaren Zeeman Real Estate en BPD Ontwikkeling bekeken. Zij geven aan dat er vrij veel vrijstaande woningen in het rapport staan benoemd. In de uitwerking moet blijken of er voldoende vraag naar deze categorie is of dat beter iets meer 2 onder 1 kap woningen geprogrammeerd kunnen worden.

H2.2.2 Sociale huur

Naast het onderzoek van Bureau Stedelijke Planning is er ook gekeken naar de vraag naar sociale huurwoningen. Uit het Programma wonen (gemeentelijk beleid) blijkt dat er voor de hele gemeente een opgave ligt voor 200 sociale huurwoningen (tot 2030). Door circa 50 van de woningen in de nieuwbouwwijk te programmeren wordt bijgedragen aan de vraag. Dit is 25% van het totaal aantal woningen in de wijk. Met woningcorporatie de Woonschakel is overleg geweest welke type huurwoning in deze nieuwe wijk past. De Woonschakel ziet vraag naar kleine rijwoningen en beneden bovenwoningen. In de wijk is er daarmee aandacht voor de lagere inkomens.

De resultaten uit het woningbehoefteonderzoek zijn gebruikt voor het maken van regionale afspraken/afstemming.

H2.3 Regionaal beleid en afstemming:

Binnen de regio West Friesland zijn afspraken gemaakt om de woningbouwprojecten met elkaar af te stemmen, zodat er een leefbaar West-Friesland ontstaat voor de eigen bewoners en nieuwe bewoners. Hieronder een klein stukje over de ambitie op het gebied van wonen in West Friesland en de onderbouwing van de woningbouwplannen.

De ambitie van West-Friesland op het onderwerp wonen is:

Wonen en leefbaarheid: West-Friesland wil een leefbare, gezonde en vitale regio zijn. Dit houdt in dat we een betaalbaar en aantrekkelijk woningaanbod hebben voor iedere doelgroep, zodat zowel onze eigen inwoners graag in West-Friesland blijven wonen en dat onze toekomstige inwoners graag naar West-Friesland komen.

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol in zowel nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad. Een goede bereikbaarheid en voldoende bereikbare voorzieningen zijn van belang om een leefbare en vitale regio te zijn, met sterke kernen. Hiermee voorzien we in de woningbehoefte van onze eigen inwoners en zijn we aantrekkelijk voor woningzoekenden van buiten de regio.

Bron: Pact van West Friesland 7.1: Zeven gemeentes, één geluid.

Op basis van het rapport Kansrijke woningbouwprogrammering Schepenwijk Medemblik is het overleg met de Regio West Friesland opgestart. Regionaal zijn er afspraken gemaakt over de afstemming van de woningbouwplannen en duurzaamheidsambities. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de woonvisie West Friesland 2017 en het Pact van West Friesland 7.1: Zeven gemeentes, één geluid.

Het kansrijke woningbouwprogramma is vertaald in het regionaal sjabloon. Aandachtspunten vanuit de regio zijn hiernaast weergegeven.

De regio heeft ermee ingestemd dat er circa 200 woningen worden toegevoegd aan de kern Medemblik overeenkomstig het onderzoek van het Bureau Stedelijke Planning (BSP).

Met de Provincie heeft ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden. De Provincie heeft aangegeven blij te zijn met de regionale overeenstemming over de bouw van circa 200 woningen. Wel hebben zij aangegeven dat het behoud van kwaliteit van het landschap en de kwalitatieve inpassing aandacht behoeven. Om dit te kunnen bewaken vanuit de Provincie heeft de Provincie een tweetal toetsingsorganen, te weten de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) en Provinciaal adviseur ruimtelijke kwaliteit (PARK).

Het plan past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte (incl. de buffer) en blijft in principe binnen de gemeentelijke behoefte	☒
Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in Westfriesland worden gerealiseerd in de krachtige kernen	☒
Er is getoetst of het plan voldoet aan de regionale behoefte: > kwantitatief (past binnen de regionale prognose) > kwalitatief (woningtype, woonmilieu, kwaliteit etc.)	☒
Het plan kan gerealiseerd worden binnen BSG. Wanneer het plan buiten BSG gelegen is, is getoetst of realisatie binnen BSG mogelijk is.	☒
Als realisatie past binnen de regionale behoefte, maar realisatie binnen BSG niet mogelijk is, is getoetst of het plan zich binnen een provinciaal beschermingsregime bevindt en multimodaal ontsloten is	☒

Figuur 5. Vertaling woningbouwprogramma in regionaal sjabloon

Het voorleggen van de plannen aan de ARO en PARK kan op het moment dat er een stedenbouwkundig schetsontwerp ligt. Dit schetsontwerp is de volgende stap in de uitwerking van het plan. De in het volgende hoofdstuk beschreven stedenbouwkundige bouwstenen vormen hier de basis voor.

Naast het aantal woningen, de locatie, en de inpassing in de omgeving vraagt de Provincie ook aandacht voor duurzaamheid.

H2.4 Duurzaamheid

Als regio West-Friesland hebben we de ambitie in 2040 energieneutraal te zijn en in 2050 klimaat adaptief en water robuust. Naast dat dit de regionale ambitie is dit ook de gemeentelijke ambitie. De nieuwe woonwijk in de kern Medemblik zal niet voor 2020 af zijn. Door ons voor te bereiden op de lange termijnvisie uit het programma Duurzaamheid maakt de wijk toekomstbestendig. De ambities uit het programma duurzaamheid zijn doorvertaald in de volgende pijlers; elektriciteit, warmte, grondstoffen, groen en water, mobiliteit. Deze ambitie is ook doorvertaald in de nieuwbouwwijk.

Programma duurzaamheid	Weeshuisgronden/Schepenwijk III
Elektriciteit	
In 2040 wekken we 100% van het elektriciteitsverbruik in de gemeente duurzaam op.	Weeshuisgronden/Schepenwijk III: Een bijna energie neutrale 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 opwek.
Warmte	
In 2050 zijn alle woningen gasloos. Nieuwe woonwijken ontwikkelen we gasloos.	Weeshuisgronden/Schepenwijk III: Weeshuisgronden/Schepenwijk III realiseren we aardgasloos. In dat kader is aansluiting op het warmtenet een van de mogelijkheden die wordt onderzocht voor de verduurzaming van deze wijk.
Grondstoffen	
We kopen 100% circulair in.	GWW-investeringen besteden we waar mogelijk circulair aan gebruikmakend van de hiervoor opgestelde richtlijnen. Daarbij willen we de CO2 afdruk zo laag mogelijk houden.
Water en groen	
In 2030 kunnen onze gebieden grotere hoeveelheden regenwater opvangen.	Weeshuisgronden/Schepenwijk III: We passen watercompensatie toe conform de richtlijnen van het HHNK (ten opzichte van het realiseren van verhardingen). We richten de woonwijk klimaatadaptief in (opvangen regenwater en voorkomen van hittestress).
We stimuleren de biodiversiteit, we vinden belangrijk dat deze toeneemt.	We vergroten de biodiversiteit ten opzichte van de huidige situatie en realiseren ecologische verbindingen met aanpalende gebieden.
Mobiliteit	
We faciliteren en stimuleren emissieloos vervoer in onze gemeente.	We anticiperen op het feit 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.
Jongeren op gezond gewicht	
We zijn een JOGG-gemeente	We houden bij de inrichting van de wijk rekening met ruimte voor bewegen en avontuurlijk en veilig buitenspelen.

Tabel 3. Duurzaamheidsambities

Deze ambities geven invulling aan de wens vanuit de Provincie en de gemeente om duurzame toekomstgerichte gebiedsontwikkeling uit te voeren.

H2.5 Samenvatting van dit hoofdstuk:

Uit dit hoofdstuk komen een aantal uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van de wijk, te weten:

- Een nieuwe woonwijk met circa 200 woningen;
- Programmatische invulling met de volgende woningbouwverdeling:

TYPE	EIGENDOM	AANDEEL VAN PROGRAMMA	GBO	KAVEL	DOELGROEP
Rijwoningen/ Beneden- bovenwoningen	Koop Sociale huur	40 - 50%	65 – 140 m ²		Starters / Gezinnen / 55+
Tweekappers	Koop	25 – 35%	140 – 165 m ²		Gezinnen / 55+
Vrijstaand	Koop	15 – 25%	165 – 200 m ²		Gezinnen / 55+
Kavels	Koop	Circa 5 %		200 – 600 m ²	Starters / Gezinnen / 55+

Tabel 4. Rapport Kansrijke woningbouwprogrammering Schepenwijk III

- Circa 25% sociale huur;
- Betrekken van de provinciale commissies PARK en/of ARO om de kwaliteit en inpassing te waarborgen;
- Voorbereid zijn op een klimaat neutrale gemeente;

H3 Inpassing van het gebied:

Om te komen tot bouwstenen voor de nieuw te ontwikkelen wijk is gekeken naar de structuren en ontwikkelingen in het gebied (Aro stuk provincie), naar geschiedenis van het gebied (archeologische dienst West Friesland), en de ligging van het bestaande gebied. Deze onderzoeken zijn meegegeven aan stedenbouwkundig bureau Vollmer & Partners. Zij hebben vanuit deze stukken stedenbouwkundige bouwstenen beschreven in het boekje Stedenbouwkundige structuur Schepenwijk III. Dit boekje is terug te vinden in bijlage b.

H3.1 Leidraad Landschap & Cultuurhistorie

De Provincie heeft een leidraad geschreven over het landschap en cultuurhistorie per regio. Noord-Holland is onderverdeeld in 20 gebieden, de zogenaamde ensembles, en 10 provinciale structuren, zoals de Westfriese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en (agrarische) erven. Elk ensemble en elke structuur biedt een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, van de dynamiek en van de belangrijkste drie kernwaarden: landschappelijke karakteristiek, openheid en ruimtebeleving, en ruimtelijke dragers.

Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes die staan beschreven bij de afzonderlijke ensembles en structuren. De kern Medemblik is terug te vinden in het document West Friesland oost (<https://leidraadlc.noord-holland.nl/ensembles/west-friesland-oost/>). In de leidraad staan de volgende aandachtspunten die belangrijk zijn voor de stedenbouwkundige bouwstenen/structuren voor de nieuwbouwwijk:

Het plangebied ligt in het Zeekleilandschap. Daarvoor zijn specifieke kwaliteiten te benoemen die bij de planontwikkeling worden geborgd. Aanknopingspunten in het landschap zijn:

- Polder de Brake;
- Stolp;
- De Brakeweg en de lintbebouwing;
- de Braak/ Twiskerdijk.

Een aantal zaken komen duidelijk naar voren in de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie (Provincie Noord-Holland, 2018):

- De linten zijn bepalend, met de wegen als structuurdragers;
- Stolpboerderijen zijn beeldbepalend;
- (Historische) molens met hun molenbiotopen zijn beeldbepalend;
- De erven hebben een typerende opbouw;
- Openheid en doorzicht is een onderdeel van de kwaliteit van het landschap;
- Kenmerkend zijn de waterelementen zoals boezemsloten, poldersloten, al dan niet begeleid door streekeigen beplanting.

In de stedenbouwkundige opzet is op deze elementen voortgebouwd.

H3.2 Historie van het gebied:

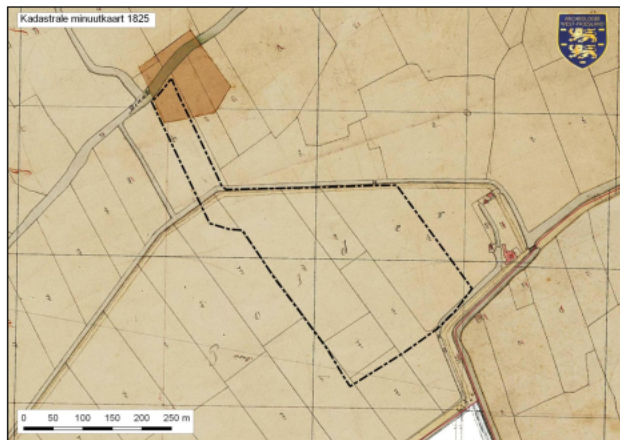
De archeologische dienst West-Friesland heeft op basis van historische kennis een QuickScan uitgevoerd voor de ontwikkellocatie. De archeologische Quickscan is terug te vinden in de bijlage c.

In de QuickScan is onder andere het volgende te lezen over de historie van het gebied: *Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de Twiskerdijksloot, een middeleeuwse ontginningsloot van cultuurhistorische waarde. Een groot gedeelte van de oostkant van het plangebied wordt begrensd door een sloot die onderdeel uitmaakt van een ringsloot van cultuurhistorische waarde. Deze ringsloot begrenst polders De Braeck, De Poel en De Wijmers, zie figuur 6.*



Figuur 6. Plangebied (rood kader) (collectie WFA)

Op 3 juni 1630 werd door de Staten van Holland en West-Friesland de vergunning verleend voor het bedijken van “de Brake, Poel en Wymers”. Waarschijnlijk zijn de werkzaamheden kort daarna uitgevoerd. Op een kaart van West-Friesland uit ca 1530 is het meer dat later de polders zou vormen nog zichtbaar. Op de kaart uit 1732 is de situatie na de inpoldering zichtbaar. Het plangebied ligt in het noordoostelijke gedeelte van de droogmakerij de Braeck. Dwars door het plangebied loopt, parallel aan de ringsloot, de dijk die de grens van polder de Braeck vormt. Op de kadastrale minuutkaart uit 1825 is de situatie nog nagenoeg onveranderd (figuur 6). Duidelijk zichtbaar is de dijk met daarop een (voet)pad. Tijdens de ruilverkaveling in de 20^{ste} eeuw is de oorspronkelijke verkaveling binnen het plangebied veranderd, waardoor de ringsloot geen cirkel meer vormt.



Figuur 7. Plangebied (zwarte stippellijn) op de kadastrale minuutkaart uit 1825 (beeldbank.cultureelerfgoed.nl)

Uit de archeologische QuickScan komt naar voren dat in het gebied een hoge verwachting geldt voor archeologische vondsten en sporen uit de Bronstijd (1500-900 voor Chr.). In de vorige wijk (Schepenwijk II) is een opgraving uitgevoerd. Op basis van deze informatie zijn er in november 2019 proefsleuven gegraven door een archeologisch bedrijf om te kijken of deze archeologische resten aanwezig zijn. Op basis van de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek wordt vervolgens bepaald hoe om te gaan met de archeologische waarden in relatie tot de bouwontwikkelingen. De archeologische dienst West-Friesland begeleidt dit proces.

H3.3 Vaarrouthenetwerk

Vanuit de historie is er veel water in het gebied aanwezig. De afgelopen jaren is er geïnvesteerd in het verbinden van verschillende vaarroutes. In totaal heeft de gemeente Medemblik op dit moment 82 km aan officiële vaarroutes. De ontwikkellocatie ligt direct aan het netwerk. Indien de locatie wordt aangesloten op dit vaar netwerk, dan is het mogelijk om gebruik te maken van dit netwerk. Het is zelfs mogelijk om, via Wervershoof, naar Enkhuizen te varen.

Overigens wordt wonen aan water maatschappelijk gezien een steeds belangrijker trend. Een wijk die aansluit op het vaarwater netwerk versterkt de recreatieve waarde van de gemeente en draagt bij aan een betere leefbaarheid. Bovendien zijn woningen aan het water meer gewild bij huizenkopers dan huizen die op enige afstand van het water staan.

H3.4 Ontsluiting

Naast dat de wijk ruimtelijk goed wordt ingepast is ook onderzoek gedaan naar de ontsluitingsstructuur van de wijk. Zowel voor gemotoriseerd als langzaam verkeer. Ook deze ontsluitingen moeten ingepast worden in het landschap.

De nieuwe wijk kan op verschillende manieren worden ontsloten. Voor het langzaam verkeer liggen er kansen aan te takken op de bestaande stad. Dit stimuleert het gebruik van duurzame vervoersmiddelen richting de voorzieningen in de stad, zoals de (elektrische) fiets, bakfiets en (elektrische) brommer. Voor het gemotoriseerde verkeer zijn verschillende ontsluitingsvarianten onderzocht, te weten:

- Via de bestaande wijk Schepenwijk II;
- Via de Voorhamer;
- Via het Schootsvel;
- Via de bestaande parallelweg Bolzijk langs de Markerwaardweg N240.

De ontsluitingsmogelijkheden zijn door verkeerskundig bureau Goudappel Coffeng bekeken. Het rapport verkeersafwikkeling Schepenwijk III d.d. 7 november 2019 is terug te vinden in bijlage d. Alle vier de varianten

zijn op doorstroming beoordeeld. Vanuit verkeer, stedenbouw, uitvoering en financiën gezien heeft de variant via de bestaande parallelweg Bolzijk langs de N240 de voorkeur voor gemotoriseerd verkeer. Voor de aanleg is toestemming van het HHNK nodig (beheerder van de weg). Voor het langzaam verkeer is het mogelijk via de bestaande wijk Schepenwijk II de wijk en via de Brakeweg te ontsluiten. De fietsontsluiting via de bestaande wijk wordt tevens de calamiteiten ontsluiting. Dit zal met de hulpdiensten en externe veiligheidsregio worden afgestemd.

Mocht het niet mogelijk zijn de Bolzijk opnieuw in te richten dan is het alternatief een ontsluiting via de Schootsvel. De gronden komen in eigendom nadat het bedrijventerrein is aangelegd.

H3.5 Bouwstenen voor inpassing van de nieuwe wijk

De bouwstenen voor de wijk en de daarbij behorende structuren en referentiebeelden zijn verwoord in het boekwerk Stedenbouwkundige structuren Schepenwijk III. Dit boekwerk is terug te vinden in bijlage b. Op basis van de ligging, de historie van het gebied en de cultuurhistorie wordt de nieuwe wijk een wijk met:

- Een waterrijk woonmilieu;
- Heerlijk gelegen in de polder;
- Natuur inclusief;
- Vanzelfsprekend duurzaam;
- Een fijne plek om te wonen.

De nieuwbouwwijk wordt goed ingepast in en verbonden met het landschap en de bestaande kern:

- Het ligt op afstand van de provinciale weg;
- Vanuit de polder gezien (westzijde) wordt de wijk omzoomd met een stevige afwisselende groen/blauwe rand;
- Vanuit de bestaande stadsrand gezien en vanaf het water (noordzijde) wordt de wijk eveneens omzoomd met een brede overgangszone tussen water en land. Natuurlijke oeverbegroeiing zorgen hier voor een goede inpassing;
- Ten opzichte van de Brakeweg ligt de woonwijk op afstand en wordt omzoomd door een dijk of is verbonden met de Brakeweg door een nieuw erf. Het erf wordt gekenmerkt door een robuuste groen/blauwe rand (sloot en beplanting) en bebouwing daarbinnen die een voorkant heeft naar de Brakeweg;
- Voor de bebouwing aan de westrand wordt uitgegaan van een zachte overgang naar het landschap (door bijvoorbeeld variatie in situering en bouwvorm en/of een lage gootlijn);
- Aan de overige randen aan de zuid- en oostkant bestaat bebouwing uit één of twee bouwlagen al dan niet met kap. In het interne gebied zijn hogere accenten mogelijk tot maximaal vier bouwlagen;
- In de wijk wordt gezorgd voor zichtlijnen naar karakteristieke elementen zoals het water, een boerderij en een molen;
- Elke openbare ruimte geeft zicht op openbaar groen en/of openbaar water.

H3.6 Uitwerking

Duurzaam Veilig. Voor de gehele wijk geldt een 30 km/uur zone regime. Voor deze wijk zal de raad een besluit nemen voor het verplaatsen van de huidige bebouwde kom grens. In de verdere uitwerking wordt er gekeken naar de verschillende vastgestelde beleidsstukken zoals de LIOR, de nota parkeernormen, enz.

Parkeren is altijd een belangrijk aandachtspunt bij gebiedsontwikkeling. Hieronder de toelichting vanuit de nota parkeernormen en het parapluplan parkeren.

H3.6.1 Parkeernormen nota

De parkeernormen zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen bij besluit van de gemeenteraad van 6 maart 2014, nadien gewijzigd bij besluit van de raad van 1 november 2018. In deze nota staat per woningtype aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Woningbouw met parkeren is onderdeel van de gebiedsontwikkeling. De normen uit de nota worden toegepast en zijn daardoor uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling. Ook wordt er gekeken naar zoveel mogelijk dubbelgebruik.

Parkeernormen auto					
Funcietype	Binnenstad Medemblik	Overig kernen	Buiten gebied	Bezoek	Eenheid
Wonen	Exclusief bezoek	Exclusief bezoek	Exclusief bezoek		
Koop, vrijstaand, 2 onder één kap	1,5	2,0	2,1	0,3	Woning
Koop, tussen- en hoek	1,2	1,7	1,7	0,3	Woning
Koop, etage, duur	1,3	1,8	1,8	0,3	Woning
Koop, etage, midden/goedkoop	1,1	1,6	1,6	0,3	Woning
Huurhuis, vrije sector	1,2	1,7	1,7	0,3	Woning
Sociale huurwoning	1,0	1,3	1,3	0,3	Woning
Huur, etage, duur	1,1	1,6	1,6	0,3	Woning
Huur, etage, midden/goedkoop	0,8	1,1	1,1	0,3	Woning
Serviceflat, aanleunwoning	0,7	0,9	0,9	0,3	Woning
Kamerverhuur (niet-studenten)	0,3	0,5	0,5	0,2	Kamer
Huisvesting tijdelijke werknemers	0,4	0,4	0,4	0,1	Bed

Tabel 5. Bron: Medemblik parkeernormennota d.d. 6 maart 2014

In de uitwerking wordt rekening gehouden met bovenstaande normen. Van belang is daarbij dat toepassing van de Nota Parkeernormen – vanuit stedenbouwkundig oogpunt – formeel-juridisch ook verankerd is in het bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeren Medemblik’ uit 2019, dat alle ruimtelijke plannen voor het gehele grondgebied van de gemeente beslaat. In de planregels van dat paraplubestemmingsplan is overigens opgenomen, dat bij een omgevingsvergunning van de normen kan worden afgeweken en kan worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie. Dit biedt bij frictie in de parkeerbalans ruimte voor afwijking, maar houdt wel de verplichting tot een zorgvuldige afweging en motivering in voor wat betreft een verantwoorde parkeersituatie.

H3.7 Samenvatting van dit hoofdstuk:

Wat voor wijk wordt de nieuwe woonwijk:

- Een waterrijk woonmilieu;
- Heerlijk gelegen in de polder;
- Natuur inclusief;
- Vanzelfsprekend duurzaam;
- Een fijne plek om te wonen.

De nieuwbouwwijk wordt goed ingepast in en verbonden met het landschap:

- Het ligt op afstand van de provinciale weg N240;
- Vanuit de polder gezien (westzijde) wordt de wijk omzoomd met een stevige afwisselende groen/blauwe rand;
- Vanuit de bestaande stadsrand gezien en vanaf het water (noordzijde) wordt de wijk eveneens omzoomd met een brede overgangszone tussen water en land. Natuurlijke oeverbegroeiing zorgen hier voor een goede inpassing;
- Ten opzichte van de Brakeweg ligt de woonwijk op afstand en wordt omzoomd door een dijk of is verbonden met de Brakeweg door een nieuw erf. Het erf wordt gekenmerkt door een robuuste groen/blauwe rand (sloot en beplanting) en bebouwing daarbinnen die een voorkant heeft naar de Brakeweg;

- Voor de bebouwing aan de westrand wordt uitgegaan van een zachte overgang naar het landschap (door bijvoorbeeld variatie in situering en bouwvorm en/of een lage gootlijn).
- Aan de overige randen aan de zuid- en oostkant bestaat bebouwing uit één of twee bouwlagen al dan niet met kap. In het interne gebied zijn hogere accenten mogelijk tot maximaal vier bouwlagen;
- In de wijk wordt gezorgd voor zichtlijnen naar karakteristieke elementen zoals het water, een boerderij en een molen;
- Elke openbare ruimte geeft zicht op openbaar groen en/of openbaar water;

Ontsluiting:

- Een ontsluiting via de parallelweg Bolzijk voor gemotoriseerd verkeer.
 - In de 2^e instantie de route via het Schootsvel voor gemotoriseerd verkeer uit te werken.
- Een ontsluiting via de bestaande wijk Schepenwijk II en de Brakeweg voor langzaam verkeer. De ontsluiting via de bestaande wijk Schepenwijk II wordt tevens de calamiteiten ontsluiting.

Samen:

- Met de Provinciale adviesorganen ARO en PARK.
- Met het HHNK.
- Grondeigenaren: BPD Ontwikkeling en Zeeman Real Estate.

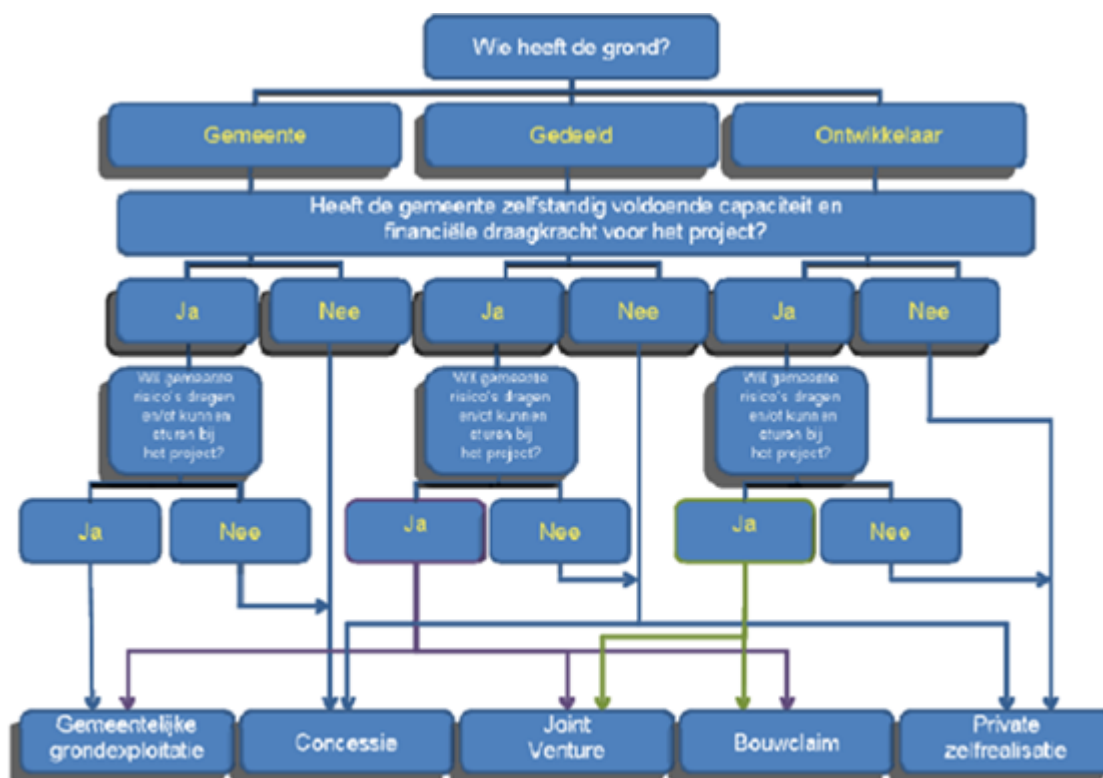
H4 Samenwerking en Ontwikkeling:

Een wijk ontwikkel je als overheid nooit alleen. Daarvoor is het nodig samen te werken met marktpartijen zoals een ontwikkelaar en/of aannemer. Maar ook medeoverheden zoals uit vorig hoofdstuk benoemd spelen een rol. Ook de omwonenden en nieuwe inwoners hebben een rol in de gebiedsontwikkeling. In dit hoofdstuk staat hoe we om willen gaan met de ontwikkeling van het gebied (samenwerking en financieel) en wie we daarbij willen betrekken en is er aandacht voor communicatie en participatie.

H4.1 Samenwerking met ontwikkelaar(s):

Op het gebied van gebiedsontwikkeling zijn er meerdere mogelijkheden denkbaar. Om te kunnen kiezen welke vorm van samenwerking van toepassing is, is het belangrijk locatiespecifieke informatie mee te nemen. Bij elke vorm van samenwerking is er een andere inspanningsverplichting vanuit de gemeente en eventueel andere grondeigenaren. In het gemeentelijk grondbeleid is onderstaand stroomschema opgenomen.

Deze kaderstellende notitie gaat over zowel de gronden van de gemeente als van Zeeman Real Estate en BPD Ontwikkeling. Bij samenwerking treden er synergievoordelen op. Een samenhangende wijk met één ontsluiting voor beide locaties, een gezamenlijk bestemmingsplan, en kan het woningbouwprogramma beter op stedenbouwkundige motieven over beide locatie worden verdeeld dan dat ieder een eigen exploitatie voert.



Figuur 8. Keuze samenwerkingsmodel

Voor wat betreft de keuze voor het samenwerkingsmodel baseren wij ons op onderstaande beslisboom voor wat betreft het samenwerkingsmodel. Bron: grondbeleid 2014 gemeente Medemblik

Bij de beantwoording van de vraag 1 (Wie heeft de grond) is er dus sprake van gedeeld eigendom. De volgende vraag is of de gemeente zelfstandig voldoende capaciteit en financiële draagkracht heeft voor dit project van 200 woningen. Eerlijkheidshalve moet het antwoord op die vraag (grotendeels t.a.v. de capaciteit) nee zijn.

Dit betekent dat we volgens de beslisboom uitkomen bij een private zelfrealisatie (bij private eigenaren) en bij een concessiemodel indien de gemeente ook grondeigenaar is. Onderstaand een toelichting op het concessiemodel.

H4.1.1 Concessiemodel

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

- Er zullen afspraken moeten worden gemaakt over de verkoopprijs van de gronden van de gemeente;
- Gemeente heeft minder regie op de locatie maar ook minder risico;
- Er zullen afspraken moeten worden gemaakt over het kostenverhaal van de kosten die de gemeente maakt voor de planontwikkeling en eventuele bovenplanse kosten;
- Het aanbestedingsrecht. Opdrachten voor werken dienen in principe afhankelijk van de drempelwaarde te worden aanbesteed door de gemeente en kunnen in die zin niet 1-op-1 worden gegund. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk.

Omdat dit model met name in aanmerking komt omdat de gemeentelijke capaciteit niet toereikend is beschouwen we verder nog een model waarbij vermindering van gemeentelijke capaciteit op het eerste oog minder kan worden : het Joint Venture model.

H4.1.2 Joint Venture model

Bij het joint venture model zullen beide partijen samen een grondexploitatie voeren waarbij de volgende aandachtspunten gelden:

- Er moeten afspraken worden gemaakt over de inbrengwaarde van de gronden om de boekwaarde af te dekken;
- Over alle aspecten van de grondexploitatie zullen afspraken gemaakt moeten worden;
- Gemeente en BPD Ontwikkeling /Zeeman Real Estate delen gezamenlijk regie en risico;
- Gemeente kan haar eigen bouwclaims verzilveren via een tender/grondverkoop;
- Gemeente en BPD Ontwikkeling/ZeeMan Vastgoed zijn samen verantwoordelijk voor de invulling van de projectorganisatie.

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

H4.2 Conclusies en aanbevelingen

Omwillen van een keuzemogelijkheid hebben wij ook het Joint venturemodel beschouwd maar gelet op alle afwegingen stellen wij voor om toch te kiezen voor het concessiemodel omdat:

- De primaire afweging dat ook het capaciteitsvraagstuk in het Joint Venturemodel te groot is;
- Het risico voor de gemeente groter is in het joint venturemodel;
- Het joint venturemodel vertraging in de planning oplevert.;
- Er mogelijk een iets beter financieel resultaat te behalen valt in het joint venturemodel, maar dat dit voordeel mogelijk weer teniet gedaan wordt door de onbekendheid van de gemeente met dit model en door de grotere tijdsbesteding;
- Het andere voordeel van het joint venturemodel: "meer regie op de kwaliteit" ook aan beperkingen onderhevig is.

H4.3 Concessiemodel in de exploitatie

In het kader van het uitgangspunt van een kostendekkende exploitatie zal de verkoop tenminste dekking moeten bieden voor:

- De boekwaarde.
- De rente tot de verwachte verkoopdatum.
- Plankosten tot de verwachte verkoopdatum.
- Getroffen voorziening.

Naast het bedrag van de verkoop betaalt de exploitant (ontwikkelaar partij) de gemeentelijke plankosten volgens de plankostenscan en een bijdrage bovenwijkse voorziening ad € 5,- per m² uitgeefbare grond.

Aanbestedingsrecht werken

Bijkomend aandachtspunt bij het concessiemodel is het aanbestedingsrecht. Opdrachten voor werken dienen in principe -afhankelijk van de drempelwaarde- te worden aanbesteed door de gemeente en kunnen in die zin niet 1-op-1 worden gegund.

Hierop is een uitzondering mogelijk indien de gemeente zich bij de voorwaarden beperkt tot de publiekrechtelijke voorwaarden. In dat geval is er sprake van verkoop van gronden en kan er 1 op 1 worden verkocht. Om een claim vanwege staatssteun te voorkomen dienen de gronden door een onafhankelijk taxateur te worden getaxeerd. Een vastgesteld bestemmingsplan is hiervoor het uitgangspunt. Dat duurt nog even. Vandaar dat ons uitgangspunt is dat wij minimaal het door ons verlangde bedrag ontvangen en indien de taxatie hoger uitwijst het hogere bedrag. Zoals gezegd zijn we op dit moment bezig met een grondexploitatie die aan het gemeentelijk uitgangspunt van minimaal kostendekkendheid voldoet, zodat de taxatie t.z.t. redelijkerwijs ook op dit bedrag of hoger kan uitkomen.

De Nepron heeft onlangs de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019 uitgebracht. De reiswijzer biedt een overzicht van alle afwegingen die overheden en marktpartijen moeten maken bij (het komen tot) samenwerking in gebiedsontwikkeling, van initiatief tot en met realisatie.

<https://www.neprom.nl/boeken/detail.aspx?cd=0967724C-8FF9-47DF-8054-88F203AAA26C&ccd=26309392-55CC-40BA-BB51-E3E4BBB412C6>

Resumé: te kiezen voor het concessiemodel met de volgende stappen:

- In 1^e instantie verkoop aan de aangrenzende eigenaren (BPD Ontwikkeling en Zeeman Real Estate) tegen tenminste minimaal kostprijs.
- In 2^e instantie is het mogelijk om de gronden te verkopen via een aanbestedings-/verkoopprocedure tegen tenminste minimaal kostprijs.
- Als dat ook niet lukt dan komen we bij uw raad terug.

H4.4 Uitgangspunten over samenwerking & exploitatie:

- In 1^e instantie verkoop aan de aangrenzende eigenaren tegen tenminste minimaal kostprijs.
- In 2^e instantie is het mogelijk om de gronden te verkopen via een aanbestedings-/verkoopprocedure tegen tenminste minimaal kostprijs.
- Als dat ook niet lukt dan komen we bij uw raad terug.

H4.5 Communicatie & participatie:

Bij de ontwikkeling van een gebied, zijn er verschillende stakeholders te onderscheiden. Deze hebben we met een stakeholderanalyse in kaart gebracht. Belangrijke stakeholders op dit moment zijn direct omwonenden, toekomstige bewoners, kernraad, woningcorporatie, provincie, HHNK, gemeenteraad, college van B&W, projectgroep en mede-grondeigenaren BPD Ontwikkeling en Zeeman Real Estate.

Er zijn verschillende belangrijke aspecten die belangrijk zijn als het gaat om communicatie en participatie. Die zetten we hieronder op een rijtje.

Dit project kan alleen tot stand komen als zowel de gemeenteraad als de mede-grondeigenaar, de provincie en het HHNK instemmen met de kaders voor dit gebied.

In verschillende fasen van het project communiceren we met de verschillende stakeholders. Ook participatie speelt een belangrijke rol. De mate van intensiteit van communicatie of participatie per stakeholder verandert de komende jaren. Zo zal in de beginfase het contact met omwonenden intensiever zijn en in latere fasen zich steeds meer richten op toekomstige bewoners.

We willen in een vroeg stadium omwonenden, toekomstige bewoners en andere belanghebbenden leren kennen, zodat we waar mogelijk of nodig samen kunnen optrekken. Tijdens de bewonersbijeenkomst van 29 oktober jl. is gevraagd wie op de hoogte wil blijven via de nieuwsbrief, wie wil deelnemen in de klankbordgroep, wie geïnteresseerd is in een woning, en wat er speelt in het gebied.

Vanzelfsprekend wordt er gecommuniceerd en geparticipeerd rondom officiële procedures als inspraak, zienswijze, bezwaar en beroep in het kader van het te wijzigen bestemmingsplan. Tijdig en transparant communiceren is een uitgangspunt.

De verdere uitwerking van het communicatie- en participatietraject wordt opgenomen in het communicatieplan/communicatiekalender.

H4.6 Samenvatting van dit hoofdstuk:

- Een kostenneutrale grondexploitatie;
- De plannen met en in overleg met de verschillende stakeholders tot stand te laten komen;
- Transparantie en tijdige communicatie en participatie;
- In 1e instantie verkoop aan de aangrenzende eigenaren (BPD Ontwikkeling en Zeeman Real Estate) tegen tenminste minimaal kostprijs.
 - In 2e instantie is het mogelijk om de gronden te verkopen via een aanbestedings-/verkoopprocedure tegen tenminste minimaal kostprijs.

H5 Bijlagen

- a. Bijlage 1a van kaderstellende notitie: Kansrijke woningprogrammering Schepenwijk III, d.d.23-01-2019 [DOC-19-183147]
- b. Bijlage 1b van kaderstellende notitie Stedenbouwkundige structuur Schepenwijk III, d.d.14-11-2019 [DOC-19-195179]
- c. Bijlage 1c van kaderstellende notitie: Archeologische Quicksan Schepenwijk III, d.d.23-09-2016 [DOC-19-034919]
- d. Bijlage 1d van kaderstellende notitie: Rapport verkeersafwikkeling Schepenwijk III, d.d.07-11-2019 [DOC-19-200500]
- e. Bijlage 1e van kaderstellende notitie: Consessiemodel versus joint venture model [DOC-19-202317]