

Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Nummer DOC-19-207059
Zaaknummer Z-18-046220
Naam commissielid C. Vlaar
Fractie D66
Onderwerp Commissievragen D66 raadsclie. 9-12 agendapunt 9.3
Kaderstelling Weeshuisgronden Medemblik
Datum waarop de vraag is gesteld 2 december 2019
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de raadscommissie.
Portefeuillehouder
Afdeling

Inleiding

Een voor Medemblik grootschalige woonwijk komt via de kaderstelling tot ontwikkeling. Het ontwikkelen van de woonwijk is een intensief en complex proces dat tijd inneemt. De doorlooptijd van dit project wordt ingeschat op circa 6 jaar vanaf het besluit. De voorbereiding van de bouw kan starten na het vaststellen van het bestemmingsplan naar schatting in 2021, zodat in 2022 de eerste woningen kunnen verschijnen. De doorlooptijd kan o.a. beïnvloed worden door de Provincie, het HHNK, grondeigenaren, resultaten uit de haalbaarheidsonderzoeken of bezwaar en beroep tegen het bestemmingsplan.

De kaderstelling gaat uit van een woonwijk te ontwikkelen met circa 200 woningen met ruimte voor (aankomende) gezinnen. Maar ook voor starters, 55+ers en circa 25% sociale huur.

Punt is dat diverse omstandigheden in de komende jaren met een lange doorlooptijd zich kunnen wijzigen. Kijk naar de snelle wijzigingen in de marktsituatie waardoor woningen voor starters zo duur zijn geworden dat verwerving bijna onmogelijk is. Dit geldt ook voor mensen met een modaal inkomen. Flexibiliteit op typen woningen, aantallen en verhouding koop/ huur moet ruimte kunnen bieden om hier op in te spelen. Denk ook aan de groeiende groep eenpersoonshuishoudens, de vergrijzing, ontgroening, arbeidsmigranten die blijven en vraag naar zorgwoningen/ complexen.

1.	Hoe is en/of wordt in de kaderstelling naar een (flexibel) bestemmingsplan een instrumentarium ingepast waarmee voortschrijdend inzicht - in de tijd - noodzakelijke bijstelling van typen en aantallen woningen en verhouding koop/ huur mogelijk maakt zonder grote vertragingen?
Antwoord	De Wet Ruimtelijke Ordening biedt ruime mogelijkheden om, binnen de kaders die de gemeenteraad zal meegeven, het plan en met name de planregels flexibel te houden.
2.	Met woningcorporatie de Woonschakel is overleg geweest welke type huurwoning in deze nieuwe wijk aan de vraag voldoet. De Woonschakel ziet momenteel vraag naar kleine rijwoningen en beneden bovenwoningen (etagewoningen) In de wijk is er

	daarmee aandacht voor de lagere inkomens m.b.t huur. Is het verschil met appartementen, die nu niet als kansrijk wordt gezien, een luxere opzet met galerij en gemeenschappelijke ruimten en lift. Dit in tegenstelling tot etagewoningen waarbij alle woningen (via trappen) op het maaiveld uitkomen?
Antwoord	Het verschil met een ‘echt’ appartementencomplex is dat bij beneden/bovenwoningen geen grote algemene binnenruimten zijn met entree naar woningen, lift etc. Bovenwoningen zijn in be/bo vorm van buitenaf bereikbaar via trapopgang. Dat kan ook via een galerij zijn, maar dat hoeft niet altijd zo te zijn. Kan ook met buitentrap zijn of via ‘binnentrap’ die in gevel is verwerkt (stadse model). Diverse varianten mogelijk.
3.	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. Zorgen de reeds gemaakte (schriftelijke) afspraken er toe dat de afstemming met de regio als een formaliteit kan worden gezien en onnodige vertragingen worden vermeden?
Antwoord	Dit initiatief past in de kwantitatieve programmering voor de gemeente Medemblik. Het voorstel om circa 200 woningen overeenkomstig het onderzoek kansrijke woningprogrammering is voorgelegd aan de kerngroep Wonen/VVRE. Deze heeft ingestemd. De volgende stap is samen met de provincie een onderbouwing op te zetten die in het bestemmingsplan wordt opgenomen.
4.	Is met de constatering dat bouwen binnen bestaand bebouwd gebied geen alternatief is, ook al met de provincie besproken en zijn er opties tot bespoedigen/ verkorten/ parallel laten (ver)lopen van van procedurele lijnen?
Antwoord	De provincie is op de hoogte dat binnenstedelijk in de kern Medemblik geen ruimte is voor 200 woningen. In de nadere uitwerking wordt dit nader onderbouwd en nogmaals besproken met de provincie. Dit proces loopt parallel aan de verdere uitwerking van het plan.
5.	In hoeverre komt de aanpak van de omgevingswet in beeld, c.q wordt de aanpak daaraan gespiegeld?
Antwoord	De Omgevingswet zal, naar de huidige verwachting, in 2021 in werking treden. De planontwikkeling van de Weeshuisgronden willen wij daarop niet laten wachten.
6.	Het concessiemodel, dat u wilt toepassen, heeft als een van de nadelen dat er minder regie is op de invulling en planning. Voor de doelgroepen kleine huishoudens en starters kan de optie van gestapelde bouw, al dan niet modulair, nodig zijn om betaalbaar te blijven voor de belanghebbenden. Anderzijds moet er ook ruimte zijn voor initiatieven voor bijv. een Knarrenhof of Tiny houses. Ziet u voldoende mogelijkheden in dat model met flexibiliteit om voorafgaand aan een concessie deze zaken uitgelicht te krijgen en initiatieven tijdig te starten en voldoende te kunnen waarborgen?
Antwoord	Het concessiemodel gaat uit dat wij de gronden verkopen aan een ontwikkelaar. Het ontwikkelen en starten van concepten als het Knarrenhof of Tinyhouses ligt dan ook bij deze partij. Wel zijn wij verantwoordelijk voor de bestemmingsplan procedure. Daarbij toetsen wij of de plannen voldoen aan de in de kader stellende notitie genoemde uitgangspunten.

7.	Voor de optie van de woningen aan te sluiten op een warmtenet is snel inzicht gewenst. Betekent dit dat u voor de ontwikkeling nu al met een (separaat) onderzoek bezig bent naar de opties? Als de eerste woningen over 3 jaar gebouwd kunnen worden dan lijkt dat kort dag. Dit mede in relatie met de RES, event. pilotproject, duurzaamheid, uitbreiding naar bestaande wijken (op termijn) betrouwbaarheid, beheer, exploitatie en kosten?
Antwoord	Inderdaad, we onderzoeken op dit moment de diverse opties.