

Informatienota raad

Zaaknummer: Z-22-410430
Nummer: DOC-22-600943
Datum: 15-11-2022
Steller: College
Onderwerp: Woningbouwinitiatief Nieuweweg 24 Wognum

Ter informatie

Kennis nemen van:

Stand van zaken rond een woningbouwinitiatief aan de Nieuweweg 24 te Wognum.

Aanleiding

In de zomer van 2021 heeft een ontwikkelaar een initiatief gepresenteerd voor de bouw van 42 woningen op de locatie Nieuweweg 24 te Wognum. Het initiatief is besproken aan de Overlegtafel en is beoordeeld als 'kansrijk-mits', waarbij een aantal adviespunten en randvoorwaarden (die verderop in deze nota specifiek worden benoemd) zijn meegegeven. Aangezien de ontwikkelaar zich hierin niet kon vinden, is op 10 februari van dit jaar een breed overleg georganiseerd, waarbij partijen de (on)mogelijkheden van ontwikkeling op deze locatie hebben besproken. Daarbij is door de gemeente aangegeven dat wanneer de ontwikkelaar verder wil met deze locatie er vooraf een intentieovereenkomst dient te worden gesloten binnen de door de gemeente aangegeven kaders met als doel de door de gemeente te maken kosten op de ontwikkelaar te kunnen verhalen.

De ontwikkelaar is niet bereid een dergelijke intentieovereenkomst te tekenen en stelt zijn eigen randvoorwaarden voor het opmaken van een intentieovereenkomst, waarbij zijn huidige plan met woonbebouwing tot aan de rijksweg A-7 kan doorgaan. Daarnaast wenst de ontwikkelaar dat het gebied bestemd wordt als 'gemengd gebied', waardoor een hogere geluidnormering op woningen toelaatbaar is.

Met u is een duidelijk proces afgesproken dat woningbouwinitiatieven in eerste aanleg breed en integraal worden beoordeeld door de Overlegtafel. Hierbij komen verschillende aspecten aan de orde, waaronder een goede ruimtelijke inpassing, volkshuisvesting en de openbare ruimte. Ten aanzien van het ingediende plan op de locatie Nieuweweg 24 is daarbij richting ontwikkelaar in lijn met het collegebesluit van 5 juli 2022, het volgende meegegeven:

- Het realiseren van woningen tot aan de Rijksweg A7 leidt niet tot een goed woon- en leefklimaat; Het huidige plan wordt zonder aanpassing als 'niet-kansrijk' beschouwd. De locatie wordt alleen bij een kleinschaliger opzet als kansrijk aangemerkt, waarbij de groene (tevens geluid)zone langs de A-7 gevrijwaard blijft van woningbouw.
- Het opleggen van de eis voor minimaal twee (volwaardige) ontsluitingen is een standaard eis voor het borgen van een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten bij ontwikkelingen van meer dan 25 woningen. Ook de veiligheidsregio adviseert dat er twee (volwaardige) ontsluitingen dienen te zijn, waarvan één kan dienen als alleen calamiteitenontsluiting.
- Een bestemming naar 'gemengd gebied' is oneigenlijk en niet passend nu het voorliggende plan uitgaat van alleen woningbouw. Een mogelijke bestemmingswijziging naar 'gemengd gebied' geeft de ontwikkelaar ook niet de ruimte om alleen woningbouw te ontwikkelen omdat dit dan niet overeenkomt met de bestemming. Daarnaast is het meewerken aan een combinatie van wonen en

bedrijvigheid op deze locatie - gelet op de ligging deels achter een woonlint - ruimtelijk niet wenselijk.

Aanvullend is nog advies gevraagd aan de Omgevingsdienst en de GGD.

De Omgevingsdienst geeft aan dat het plangebied volledig ligt binnen het brand- en explosieaandachtsgebied van de rijksweg, een transportroute voor gevaarlijke stoffen, waarbinnen altijd een verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden. Bij nieuwe woningbouwplannen zal rekening moeten worden gehouden met de maximale planologische invulling van bestemmingen. Het advies is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering 2009' van de VNG te hanteren bij woningbouwplannen, aangezien getracht moet worden een rustig woon- en leefklimaat te garanderen voor de nieuwe bewoners.

De GGD adviseert om op de locatie geen woningen te ontwikkelen vlakbij de Rijksweg A-7 wegens de luchtverontreiniging en de gevolgen daarvan voor de gezondheid van de bewoners. Zij geeft in het advies aan dat gezondheidsrisico's van omwonenden toenemen naarmate de afstand tot de weg kleiner is, ook wanneer de luchtkwaliteit daar aan de Europese grenswaarden voldoet. De GGD adviseert om afstand te houden tussen voorzieningen waar langdurig verblijf van hoog gevoelige groepen plaatsvindt en drukke wegen.

Samenvatting

De Overlegtafel heeft het woningbouwinitiatief als 'kansrijk mits' bestempeld en daarbij als voorwaarde gesteld dat het plan in volume wordt terug geschaald en beter aansluit op de aanwezige ruimtelijke structuur met aandacht voor het goed ontsluiten van het gebied. Met het sluiten van een intentieovereenkomst worden financiële- en samenwerkingsafspraken met een ontwikkelaar contractueel vastgelegd, zodat alleen aan plannen wordt gewerkt die uiteindelijk realiseerbaar zijn. De ontwikkelaar is tot op heden niet bereid zijn plan aan te passen en binnen de door de gemeente aangegeven kaders hiervoor een intentieovereenkomst te sluiten.

Kernboodschap

Het huidige plan is niet-kansrijk. Aan de ontwikkelaar zijn de kaders meegegeven voor het aanpassen van zijn plan.

Consequenties

Het huidige plan van de ontwikkelaar om woningen te bouwen tot aan de Rijksweg A-7 is beoordeeld als niet-kansrijk en daarmee afgerond. We hebben de initiatiefnemer laten weten dat ons college open staat voor een nieuw voorstel dat past binnen de door de gemeente aangegeven kaders.

Communicatie

De ontwikkelaar, evenals de omwonenden, zijn op de hoogte van het standpunt van de gemeente.

Vervolg

Het is aan de initiatiefnemer of hij met een aangepast voorstel komt.

Bijlagen

Doc-22-603936 collegebesluit 5 juli;

Doc-22-544776 definitief advies woningbouwinitiatief;

Doc-22-603938 advies omgevingsdienst;

Doc-22-603941 advies GGD