Z-17-010287 / IO-34128

KADERSTELLENDE NOTITIE
LOCATIE GEMEENTEWERF/IJSBAAN ABBEKERK



Gemeente Medemblik

18 oktober 2017

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
2. Participatie	3
2.1. Interactieve planvorming	3
3. Ligging en begrenzing plangebied	4
3.1. Historische situatie	4
3.2. Huidige situatie	4
3.3. Relatie met dorpshuis Abbekerk	6
4. Beleidsuitgangspunten	6
4.1. Provinciaal beleid	6
4.2. Regionaal beleid	7
4.3. Gemeentelijk beleid	7
4.4. Woonvisie Medemblik 2017	7
4.5. Bestemmingsplan	7
4.6. Duurzaam Medemblik	8
4.7. Archeologie	8
4.8. Rijksmonumenten	8
4.9. Overige relevante beleidsnota's	9
5. Kaders voor ontwikkeling	9
6. Proces en planning	18
6.1. Participatie	18
6.2. Bestuurlijke organisatie	18
6.3. Planning	18

Bijlagen:

I IO-17-34164 Resultaten bewonersavond 18 september 2017
II IO-17-34167 Resultaten archeologisch onderzoek

Project: 1.72 Ontwikkeling locatie Gemeentewerf/ijsbaan Abbekerk
Onderwerp: Kaderstellende notitie ontwikkeling locatie Gemeentewerf/ijsbaan

Documentnummer: IO-17-34128
Zaaknummer: Z-17-10287
Status: Concept
Datum: 18 oktober 2017

1. Inleiding

Deze kaderstellende notitie is mede tot stand gekomen in een interactief proces met bewoners. Op 6 november 2017 is de notitie besproken met de klankbordgroep, waarin naast bewoners en andere belanghebbenden ook de dorpsraad is vertegenwoordigd. De klankbordgroep en de overige bewoners en belanghebbenden betrekken we bij de verdere uitwerking deze kaderstellende notitie.

1.1 Aanleiding

De locatie komt beschikbaar voor woningbouw als de voormalige gemeentewerf gesloopt is en er een alternatief gevonden is voor de ijsbaan. We willen op deze locatie in Abbekerk samen met omwonenden en toekomstige bewoners een nieuwe buurt ontwikkelen waar iedereen trots op kan zijn. Het is een locatie die de nieuwe bewoners veel te bieden heeft: (blijven) wonen in een aantrekkelijk dorp met voorzieningen dichtbij. De kern Abbekerk ligt door de nabijheid van de A7 en het OV-knooppunt ook gunstig ten opzichte van regionale voorzieningen. De locatie leent zich goed voor het realiseren van een onderscheidend woningaanbod dat aansluit op de lokale woningbehoefte op de korte en (middel)lange termijn.

De gemeente ontwikkelt dit project in nauwe samenwerking met de omwonenden en toekomstige bewoners. Dit participatietraject start met het opstellen van de kaders voor de raad. Het traject is afgerond als de laatste woningen bewoond zijn en de openbare ruimte is ingericht.

2. Participatie

Omwonenden en toekomstige bewoners hebben hun inbreng op de bijeenkomst van 18 september 2017 en 20 november 2017 geleverd. Als vervolg hierop stelt de raad in deze Kadernotitie de kaders voor de ontwikkeling van de locatie vast. Met deze kaders geeft de raad op hoofdlijnen sturing aan de verdere uitwerking van het plan voor deze locatie.
Samen met omwonenden en toekomstige bewoners stellen we vervolgens een gebiedsvisie op. Deze gebiedsvisie beschrijft de (stedenbouwkundige) kwaliteit en de spelregels voor de uitwerking. In de gebiedsvisie wordt ook de ontwikkelstrategie voor de locatie verder uitgewerkt. Deze gebiedsvisie is tevens de basis voor het bestemmingsplan, dat door de raad wordt vastgesteld.

2.1. Interactieve planvorming

Bij de planvorming voor dit gebied kiezen we voor een interactieve aanpak. Belanghebbenden zijn al vóór de kaderstelling betrokken. Op 18 september 2017 en 20 november 2017 hebben wij interactieve bijeenkomsten over de ontwikkeling van de locatie Gemeentewerf/IJsbaan georganiseerd. Alle omwonenden, geïnteresseerde toekomstige bewoners en bestuurders waren welkom. Er waren 49 deelnemers aanwezig. Doel van de eerste bijeenkomst was om de deelnemers de kans te geven om de ideeën, meningen en eventuele zorgen over de inrichting van het gebied in een zo vroeg mogelijk stadium kenbaar te maken (‘luisteren en verkennen’). De opgehaalde informatie is in deze kadernotitie verwerkt. De informatie die betrekking heeft op het niveau van uitwerking,

gebruiken we bij het schrijven van de gebiedsvisie. Doel van de tweede bijeenkomst was om samen met bewoners, geïnteresseerden en de stedenbouwkundige adviseurs een creatieve vertaalslag te maken van de kaderstellende notitie. Dit als eerste stap op weg naar een gezamenlijk te ontwikkelen gebiedsvisie.
In bijlage I. zijn de resultaten opgenomen van de bewonersbijeenkomst van 18 september 2017.

3. Ligging en begrenzing plangebied

3.1. Historische situatie

Abbekerk wordt in historische bronnen voor het eerst vermeld rond 1250. De oudste kaart van het dorp dateert van rond 1650. Ten westen van de kerk van “Abbekerck” is in deze periode geen bebouwing zichtbaar. Krap 200 jaar later is de situatie binnen het plangebied niet veranderd. Het gebied is nog steeds in gebruik als weide- of akkerland. De bewoning van Abbekerk concentreert zich langs het lint. Op onderstaande kaart is dit duidelijk te zien.



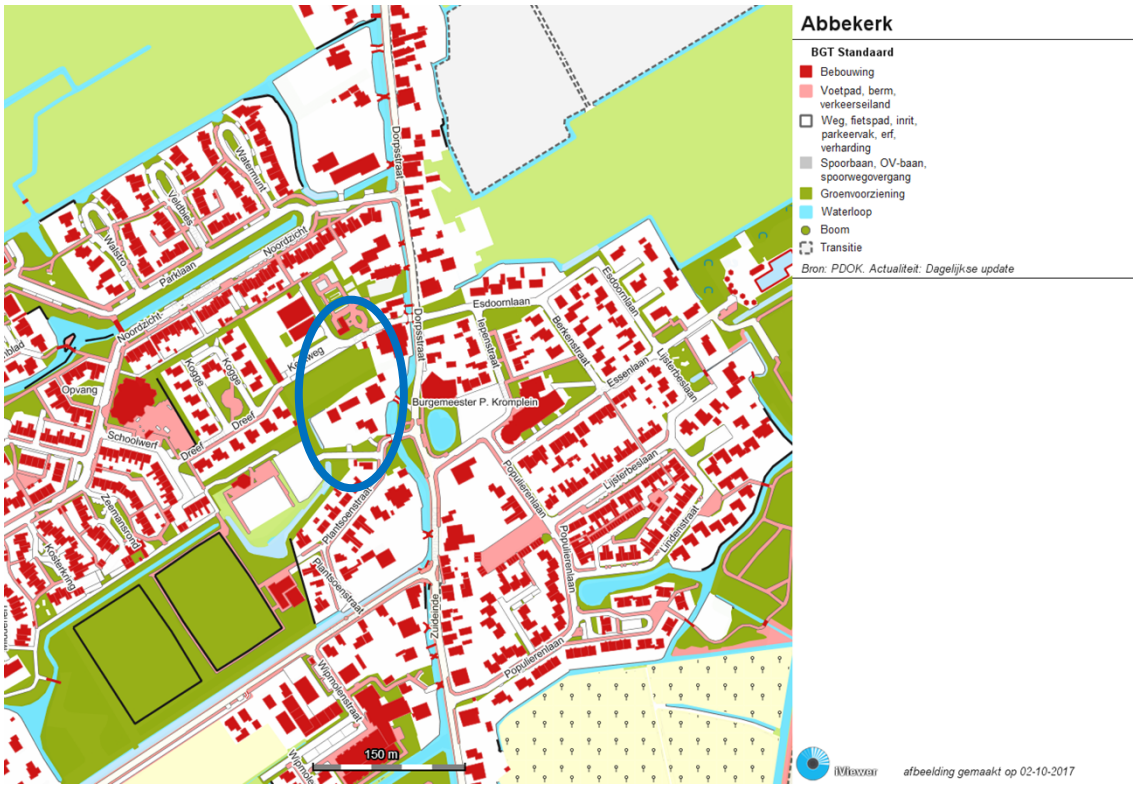
Figuur 1. Historische situatie dorpskerk Abbekerk (minuutkaart 1826)

3.2. Ligging in de huidige situatie

De locatie Gemeentewerf /ijsbaan ligt midden in de kern Abbekerk. Het terrein bestaat uit twee delen: 1. de voormalige gemeentewerf en bebouwing schietvereniging en 2. de ijsbaan. De locatie wordt grotendeels omringd door de achtertuinen van de omliggende woonbebouwing. De totale oppervlakte van de locatie is circa 1 ha (exclusief de bestaande percelen van de schietvereniging).



Figuur 2. Luchtfoto huidige situatie gemeentewerf en ijsbaan in Abbekerk



Figuur 3. Topografische kaart huidige situatie gemeentewerf en ijsbaan in Abbekerk

3.3. Relatie met nieuwbouw van Dorpshuis De Nieuwe Haven te Abbekerk
Op 6 juli 2017 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven om voor het dorpshuis scenario 3 uit te werken. Dit scenario gaat uit van een nieuw te bouwen dorpshuis op de huidige locatie (of een andere locatie). De mogelijkheden om het dorpshuis te combineren met een gymzaal, school en woningen moeten hierbij nader onderzocht worden.
De projecten dorpshuis en gemeentewerf/ijsbaan lopen parallel en worden nauwkeurig op elkaar afgestemd. In de voorstellen voor besluitvorming door de gemeenteraad zal deze afstemming expliciet aan de orde komen. Er wordt pas met de uitvoering van beide projecten gestart als de raad daarover besloten heeft. De voorbereidende onderzoeken voor beide projecten worden integraal opgestart.

4. Beleidsuitgangspunten

4.1. Provinciaal beleid
De Structuurvisie Noord-Holland 2040 schetst de visie van de provincie op de ruimtelijke ordening in de provincie op lange termijn. De provincie heeft drie hoofdbelangen beschreven: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De Structuurvisie 2040 dateert van 2010. In 2015 is de Structuurvisie voor het laatst bijgewerkt. De provincie werkt nu aan de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050. De huidige provinciale plannen komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving.

Bij de Structuurvisie hoort de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Het bestemmingsplan moet voldoen aan de bepalingen van de PRV. Op deze wijze krijgt het provinciale beleid zijn uitwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. De nieuwe PRV is in werking getreden op 1 maart 2017. Stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouwplannen voor 20 woningen, vallen onder art. 5a PRV.

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

- 1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
- 2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

De nadere regels zijn opgenomen in de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017.

Woningbouw moet voldoen aan:

- Het regionaal woningbouwbeleid;
- Het provinciale woonbeleid;
- De provinciale woningbouwprognose.

Uitgangspunt is dat woningbouw binnen Bestaand Stedelijk Gebied wordt gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten bij de ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’ uit het Besluit ruimtelijke ordening. Realisatie van woningbouw op de locatie Gemeentewerf/IJsbaan past bij de principes van duurzaam ruimtegebruik.

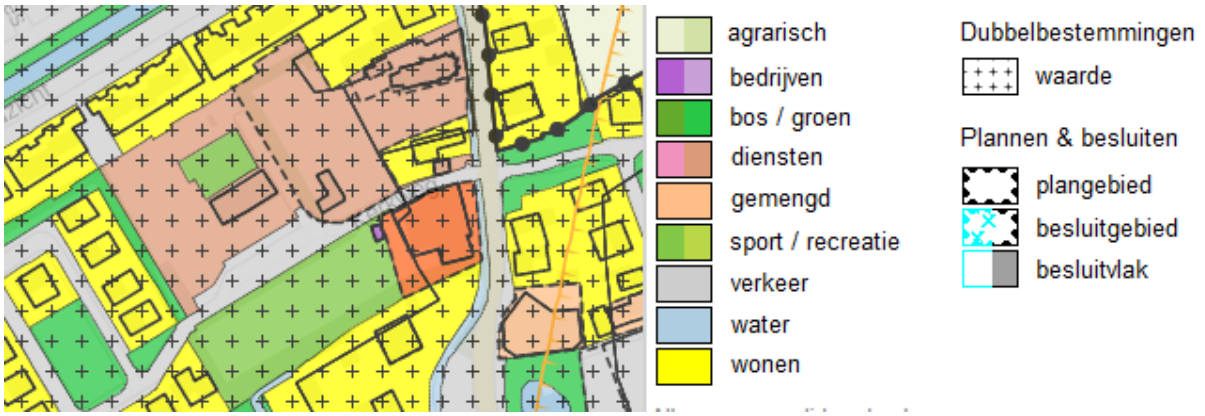
De geldende bestemming voor de locatie staat woningbouw niet toe. Het bestemmingsplan voor de locatie Gemeentewerf/IJsbaan zullen we afstemmen met de provincie.

4.2. Regionaal beleid
De regio Westfriesland hanteert voor de beoordeling van woningbouwplannen de *Regionale Woonvisie* die door de betreffende gemeenteraden in 2017 vastgesteld is. Daarin zijn afspraken gemaakt over de woningverdeling in de regio voor de periode 2017 t/m 2026. De actuele ontwikkelingen (gewijzigd huurbeleid, nieuwe wetgeving, veranderingen in woningmarkt, demografie en economie) werkt de gemeente uit in een Lokale Woonvisie Medemblik die in 2018 vastgesteld wordt.
Speerpunt is het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
Naast de regionale belangen wordt ook ruimte geboden voor nieuwe woningtypen, marktinitiatieven en langer zelfstandig wonen.

4.3. Gemeentelijk beleid
Structuurvisie 2012-2022
In de structuurvisie is de locatie Gemeentewerf/ijsbaan aangeduid als 'kwaliteitslocatie' die voor 2018 wordt ontwikkeld. Op deze locatie houden we rekening met de bouw van maximaal 20 woningen. Andere benoemde woningbouwlocaties in Abbekerk, zoals Nieuwe Veld en Reigerweg, worden niet tot ontwikkeling gebracht in verband met het geldende provinciale beleid voor weidevogels.

4.4. Woonvisie Medemblik 2017
In de Regionale Woonvisie 2017 is de locatie Gemeentewerf/ijsbaan als binnenstedelijke nieuwbouwlocatie aangewezen.
Wij starten binnenkort met het opstellen van een lokale uitwerking van de regionale Woonvisie om gericht te kunnen sturen op de afstemming van woningbouw op de toekomstige woningbehoefte.

4.5. Bestemmingsplan
De bestemming van de locatie Gemeentewerf/ijsbaan is op dit moment 'Gemengde doeleinden, Sport & recreatie en verkeer'.



Figuur 4. Geldende bestemmingen locatie Gemeentewerf/IJsbaan Abbekerk

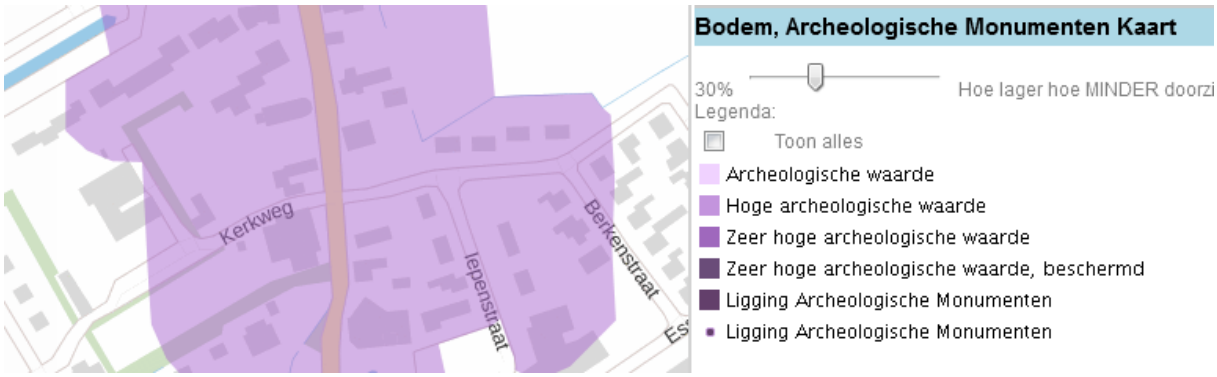
4.6. Duurzaam Medemblik

De gemeente Medemblik streeft naar een klimaat-neutrale toekomst. Onder het motto 'Duurzaam Medemblik' nemen wij extra maatregelen om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen en naar meer klimaatvriendelijke vormen van energie en producten over te gaan. Daarnaast zetten wij ons actief in om bewustwording en energiebesparing bij inwoners, bedrijven en instellingen te stimuleren. De gemeente wil 20-20-20 in 2020 bereiken: 20% minder CO2-uitstoot, 20% minder energieverbruik, 20% duurzame energie (t.o.v. 1990).

4.7. Archeologie

Nadere informatie over de archeologische aspecten is te vinden in bijlage II, archeologische quick scan opgesteld op 15 maart 2017 door Archeologie West-Friesland in opdracht van gemeente Medemblik.

Op grond van deze quick scan is geconcludeerd dat de locatie in de 20e eeuw dermate verstoord is, dat er geen sprake meer is van een hoge archeologische waarde. Bij toekomstige grondwerkzaamheden moet wel een archeoloog aanwezig zijn.

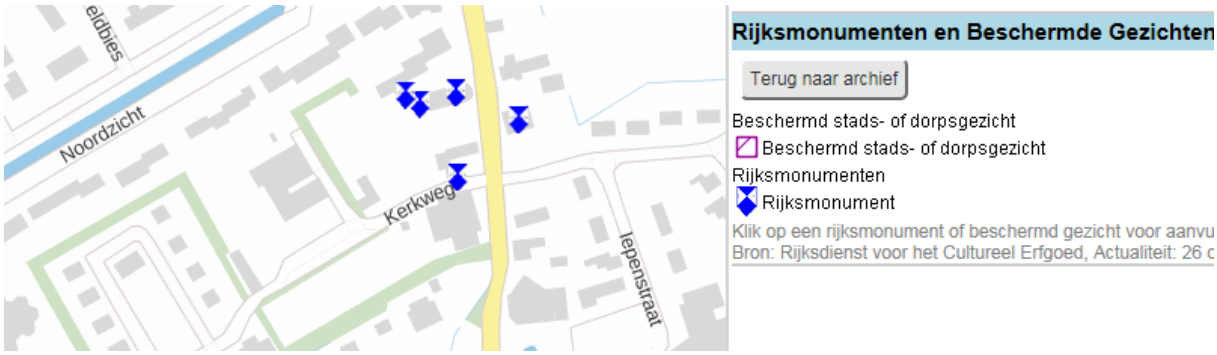


Figuur 5. Archeologische waarden op en rond locatie Gemeentewerf/IJsbaan Abbekerk

4.8. Rijksmonumenten in de buurt van locatie Gemeentewerf / IJsbaan Abbekerk

In figuur 4. Is te zien dat er geen sprake is van een beschermd dorpsgezicht

Op de locatie zelf staan geen Rijksmonumenten, maar in de omgeving staan er wel enkele. Het Regthuis aan de Kerkweg is het meest nabijgelegen. Op onderstaand kaartje zijn de monumenten weergegeven.



Figuur 6. Rijksmonumenten in de buurt van locatie Gemeentewerf/IJsbaan Abbekerk

4.9. Andere relevante beleidsnota's

Naast de hiervoor beschreven beleidsnota's zijn er nog meer relevant voor de verdere uitwerking. Op deze plaats worden ze alleen genoemd.

- Nota parkeernormen (6 maart 2014);
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (2 april 2015);
- Welstandsnota;
- Nota grondbeleid (2014).

Bij de verdere uitwerking worden deze beleidsnota's betrokken en onder andere in het bestemmingsplan wordt hier uitvoerig op ingegaan.

5. Kaders voor de ontwikkeling locatie Gemeentewerf/ijsbaan

Aan de raad wordt verzocht de onderstaande kaders 1 t/m 11 vast te stellen. Deze kaders werken we in de Gebiedsvisie verder uit. De vastgestelde kaders en de Gebiedsvisie vormen de basis voor het op te stellen bestemmingsplan en de ontwikkelingsplannen van initiatiefnemers. De toelichting staat onder de kaders.

Kader 1: Gebruiksfunctie
Op de locatie Gemeentewerf/ijsbaan realiseren we een nieuw woon- en leefgebied.

Toelichting

Het plan om op deze locatie een nieuw woon- en leefgebied te realiseren, is in lijn met het vastgestelde beleid van de provincie en de gemeente. De locatie Gemeentewerf/ijsbaan ligt midden in het dorp, dichtbij alle voorzieningen. Het is binnen de huidige beleidskaders de laatste mogelijkheid van enige omvang voor inbreiding in Abbekerk.

Kader 2: Identiteit en ambitie
De vier pijlers voor de invulling en de uitstraling van het nieuwe woongebied zijn:

1. Onderscheidend woningaanbod
2. Sociaal duurzame buurt
3. Ruimte voor diverse doelgroepen
4. Benutten van de aanwezige gebiedskwaliteiten: landschappelijke kenmerken, rustige sfeer en ruime opzet.



Figuur 7. Ruimtelijke aspecten locatie Gemeentewerf/IJsbaan Abbekerk

Toelichting
Met de nieuwe woonbuurt zorgen we ervoor dat in Abbekerk voor de komende jaren een voldoende aantrekkelijk en passend woningaanbod is voor diverse doelgroepen.
De omvang en de ligging van deze locatie bieden goede mogelijkheden voor wonen in een prettige dorpse omgeving op loopafstand van winkel- en sportvoorzieningen. We zetten in op vier pijlers:

1. *Onderscheidend woningaanbod*
   In de regio, in de gemeente Medemblik en ook in Abbekerk is er verschil tussen de potenties op de woningmarkt en de bestaande woningvoorraad. Om in te spelen op de toekomstige woningbehoefte is het belangrijk dat er niet meer van hetzelfde gebouwd wordt, maar dat de nieuwbouw onderscheidend is. Het gaat zowel om onderscheid wat betreft woningtype, prijs en architectuur.
2. *sociaal duurzame buurt*: de mens centraal, kwaliteit van leefomgeving en oog voor gezondheid en onderlinge betrokkenheid. CPO kan hier een bijdrage aan leveren.
3. *ruimte voor diverse doelgroepen*:
   aantrekkelijke en gedifferentieerde woningbouw voor verschillende woonvormen en met mogelijkheden voor werken aan huis en kangoeroewoningen.
4. *benutten van de aanwezige gebiedskwaliteiten*: aansluiten bij de sfeer en de kwaliteit van de aangrenzende woongebieden.

De uitstraling van de woonbuurt moet een toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de bestaande woonbuurten in Abbekerk

Kader 3: Aantal woningen
De toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het woongebied is belangrijker dan het exact aantal te bouwen woningen. Het aantal te bouwen woningen wordt daarom niet vastgesteld. De raad heeft in de structuurvisie van 2012 vastgesteld dat op de locatie Gemeentewerf/ijsbaan maximaal 20 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Het uiteindelijke aantal wordt bepaald door de volgende factoren:
1. de behoefte die er in Abbekerk is aan (betaalbare) woningen voor verschillende doelgroepen;
2. de ruimte die nodig is voor een goede inpassing rekening houdend met de omliggende (woon)functies;
3. We hanteren een uitgangspunt van 25 woningen per hectare.

Kader 4: Doelgroepen en differentiatie
De woningdifferentiatie sluit aan op de regionale behoefte. Het hele terrein heeft een hoge mate van woningdifferentiatie. Een bepaalde mate van flexibiliteit in de aantallen en de percentages is gewenst om indien nodig, fasegewijs in te kunnen spelen op onvoorziene ontwikkelingen in de woningmarkt en de woonwensen. Alle woningen zijn levensloopbestendig, waardoor woningen eenvoudig zijn aan te passen aan verschillende levensfasen van bewoners. Het bouwen van kangoeroewoningen wordt mogelijk gemaakt.

Toelichting
De locatie Gemeentewerf/ijsbaan biedt woningen die afgestemd zijn op 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.

Kader 5: Stedenbouwkundige en planologische 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. Creativiteit en keuzevrijheid zoeken we op blok- en/of woningniveau; hier bieden we ruimte aan creativiteit en individuele woonwensen.
We geven in dit kader een nadere invulling met de volgende uitgangspunten:

- voornamelijk laagbouw (maximaal 2 lagen met kap) op het volledige terrein, met een reservering voor een ruimtelijk accent in het midden van het gebied. Daarbij denken we aan één gebouw van eveneens maximaal 2 bouwlagen met kap;
- een heldere en veilige ontsluitingsstructuur voor auto's en praktische ontsluitingen voor fietsers en voetgangers op omliggende wegen. Geen doorgaande routes om sluipverkeer te voorkomen;
- een zorgvuldige overgang tussen de nieuwe kavels en de aangrenzende erven van omliggende bestaande woningen. Met omwonenden verkennen we in het kader hiervan in een vroeg stadium de mogelijkheden voor tuinvergroting en/of grondruil en extra overgangen door middel van groenvoorzieningen. De uitwerking en haalbaarheid hiervan gaan we bij de Gebiedsvisie onderzoeken;
- in het project zijn beperkte mogelijkheden voor het realiseren van waterpartijen. Bij de waterhuishouding wordt rekening gehouden met mogelijke effecten van klimaatverandering.

Bij de uitwerking van het plan houden we rekening met de gestelde uitgangspunten. Met deze punten borgen we de identiteit van de buurt en zorgen we voor een optimale aansluiting bij de kenmerken van de omliggende (woon)gebieden. Deze punten zijn op de bewonersbijeenkomst door veel deelnemers benoemd. De nadere invulling en uitwerking van bovenstaande punten gebeurt in overleg en nauwe samenwerking met de omwonenden en overige geïnteresseerden.

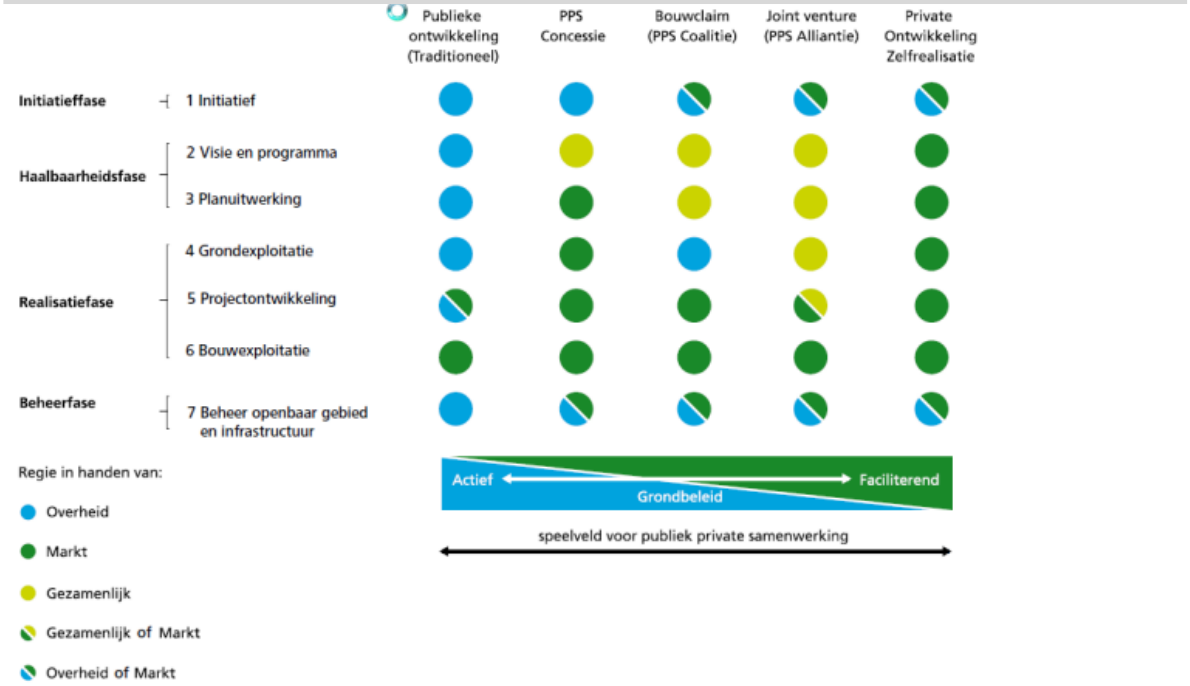
Kader 6: Welstand en ruimtelijke kwaliteit
Voor de locatie Gemeentewerf/ijsbaan ontwikkelen we in de Gebiedsvisie 'spelregels', waaraan de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing wordt getoetst. Het uitgangspunt is het borgen van een samenhangend straat-/bebouwingsbeeld.

Voor de CPO/PO locaties bieden we ruimte voor meer experimentele, vernieuwende bouw. In het kader van de Gebiedsvisie onderzoeken we of voor deze locaties een welstandsarm regime kan worden aangewezen.

Toelichting:
Volgens de Welstandsnota is voor nieuwe woongebieden deelgebied 11 'woongebied recent en nieuw' van toepassing.

Een deel van de locatie Gemeentewerf/ijsbaan is bedoeld voor CPO/PO. Creativiteit en experimenten krijgen hier de ruimte.

Kader 7: Ontwikkelstrategie
De gemeente is eigenaar van het gehele plangebied. De gemeente maakt de grond bouwrijp. Nadat de grond bouwrijp is gemaakt geeft de gemeente de bouwgrond (gefaseerd) uit aan diverse partijen die tot ontwikkeling kunnen overgaan. De gemeente neemt de aanleg van de openbare ruimte op zich. Er is sprake van actief grondbeleid.



Figuur 8. Schematische weergave modellen gebiedsontwikkeling

Toelichting
Er zijn verschillende modellen voor gebiedsontwikkeling. Variërend van een volledige publieke ontwikkeling tot een volledig private ontwikkeling. In bovenstaand schema zijn deze en de tussenliggende varianten uitgebeeld.
Voor de locatie Gemeentewerf/ijsbaan kiezen we voor het model van publieke gebiedsontwikkeling. De reden hiervoor is dat we de regie en de grip willen houden op de

ontwikkeling (programma, tempo en fasering). Deze regie is ook van belang om de beoogde kwaliteit en diversiteit op deze locatie te borgen. We willen in dit project voldoende flexibiliteit houden om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen.

Kader 8: Varianten
De “plusvariant” voor kwaliteit openbare ruimte, participatie (inclusief CPO) en duurzaamheid is uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de locatie Gemeentewerf/ijsbaan.

Toelichting
Voor de locatie Gemeentewerf/ijsbaan zijn er drie kwaliteitsaspecten van belang:
- kwaliteit openbare ruimte
- participatie (inclusief CPO)
- duurzaamheid.

Hieronder wordt dit nader toegelicht. Daarna wordt de keuze toegelicht voor het scenario dat het beste aansluit bij de ambities van de bewoners en de gemeente.

Kwaliteitsaspecten
Kwaliteit openbare ruimte
De kwaliteit van de openbare ruimte wordt bepaald door de omvang, de locatie, de inrichting en de kwaliteit van de gebruikte materialen. Ook bij de verplaatsing van de ijsbaan kan extra aandacht aan de kwaliteit van de openbare ruimte gegeven worden. Bijvoorbeeld kan de ijsbaan multifunctionel worden ingericht, zodat deze ook te gebruiken is voor (sport)activiteiten als er geen ijs ligt.

Participatie en CPO
Onder participatie wordt verstaan het actief betrekken van omwonenden, toekomstige bewoners en andere belangstellenden bij het ontwerpproces. Dit betreft de stedenbouwkundige opzet, de architectuur, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte en de bouw van de woningen. Een bijzondere vorm van woningbouw is collectieve zelfbouw. Dit wordt ook wel collectief particulier opdrachtgeverschap genoemd (CPO).

Duurzaamheid
De gemeente Medemblik streeft naar een klimaat-neutrale toekomst. Onder het motto ’Duurzaam Medemblik’ nemen wij extra maatregelen om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen en naar meer klimaatvriendelijke vormen van energie en producten over te gaan. Daarnaast zetten wij ons actief in om bewustwording en energiebesparing bij inwoners, bedrijven en instellingen te stimuleren. De gemeente wil 20-20-20 in 2020 bereiken: 20% minder CO2-uitstoot, 20% minder energieverbruik, 20% duurzame energie (t.o.v. 1990).
We gaan op deze locatie gas-loos bouwen. Hiervoor is afstemming nodig met de nutsbedrijven. We lopen daarmee vooruit op landelijke wetgeving op het verbod van het gebruik van fossiele brandstoffen. Dit verbod zal naar verwachting in gaan in 20150. Vooruitlopend hierop zullen vanaf 2020 alle woningbouwprojecten gas-loos uitgevoerd worden.

Varianten
Voor de locatie Gemeentewerf/ijsbaan zijn globaal twee verschillende varianten denkbaar.

De "basis-variant"
In deze variant wordt het project op het gebied van kwaliteit en participatie gemiddeld uitgevoerd.

De "plus-variant"
In deze variant worden er meer dan gemiddelde ambities uitgewerkt op het gebied van kwaliteit openbare ruimte, participatie en duurzaamheid.

Keuze
Omdat de locatie een bijzondere ligging en functie heeft binnen het dorp Abbekerk wordt voorgesteld om te kiezen voor de "plus-variant".

Kwaliteit openbare ruimte:
- een zorgvuldige overgang tussen de nieuwe kavels en de aangrenzende erven van omliggende bestaande woningen. Met omwonenden verkennen we in het kader hiervan in een vroeg stadium de mogelijkheden voor tuinvergroting en/of grondruil en extra overgangen door middel van groenvoorzieningen;
- meerwaarde via de kwaliteit van de inrichting openbare ruimte (straatmeubilair, bestrating en aantrekkelijk groen)
- Meerwaarde door de toekomstige ijsbaan multifunctioneel uit te voeren.

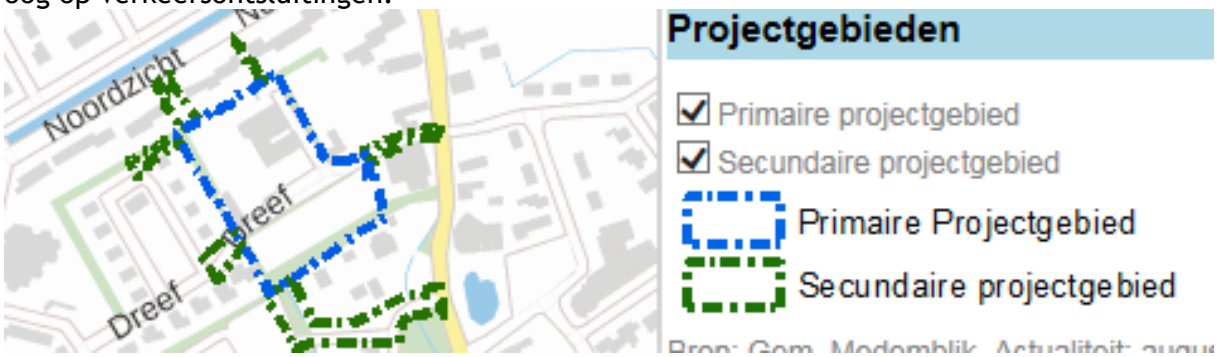
Participatie en CPO
- bieden van ruime mogelijkheden voor participatie
- mogelijkheden en begeleiding van collectief particulier opdrachtgeverschap.

Duurzaamheid
- een ambitie die verder gaat dan de wettelijke voorschriften met het oog op een toekomstbestendige woonbuurt.

Kader 9: Duurzaamheid
Voor de locatie Gemeentewerf/ijsbaan stimuleren we toepassing van energiebesparende maatregelen en duurzame energieopwekking. We gaan gas-loos bouwen op deze locatie. De waterhuishouding wordt afgestemd op mogelijke toekomstige effecten van klimaatveranderingen.
Materiaalgebruik voor bebouwing en openbare ruimte moet duurzaam zijn.

Kader 10: Begrenzing plangebied
Binnen het plangebied liggen de percelen van de Schietvereniging en aangrenzend aan het plangebied ligt Café Het Nieuwe Bonte Paard. Deze functies worden niet gewijzigd. Wel wordt voor de infrastructuur in de planvorming rekening gehouden met het feit dat deze functies mogelijk in de toekomst kunnen wijzigen.

Toelichting
De betreffende percelen zijn geen eigendom van de gemeente. Het gebruik van de percelen voldoet aan de eisen en wensen van de huidige gebruikers en levert geen bijzondere overlast op voor de omgeving.
Als de functies ooit zouden wijzigen dan zien we dat als een zelfstandige ontwikkeling. Vanuit dit project worden er geen middelen gereserveerd om functiewijziging te stimuleren of te faciliteren.
Voor de ijsbaan wordt een alternatief gezocht en hiervoor worden ook de benodigde financiële middelen geraamd.
De bebouwing van de gemeentewerf staat op gemeentegrond. De ontruiming en de sloop van de bebouwing zal plaatsvinden in overleg met de huidige gebruikers. De sloopkosten komen ten laste van dit project.
Het primaire gebied is het gebied dat herontwikkeld wordt.
In het secundaire gebied kunnen aanpassingen van de huidige inrichting nodig zijn met het oog op verkeersontsluitingen.



Figuur 9. Indeling in primair en secundair projectgebied

In het primaire projectgebied wordt de toekomstige woningbouw ontwikkeld.
In het secundaire projectgebied komen verkeersvoorzieningen voor ontsluiting van het gebied voor auto's, fietsers en voetgangers.

Kader 11: Exploitatie
Uitgangspunt is een kostendekkende exploitatie, gebaseerd op de keuze voor de 'plusvariant'.

Toelichting
De totale kosten van de ontwikkeling van het projectgebied worden gedekt door de voorgenoemde kaders én een globale normatieve berekening verwachten wij dat er sprake is van een kostendekkende exploitatie, inclusief een aantal extra's zoals beschreven bij de *'plusvariant'*
In het kader van de eisen die voortvloeien uit BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is er in eerste instantie een normatieve begroting gemaakt om het complex te transformeren naar "bouwgrond in exploitatie". Bij het maken van het bestemmingplan zal een definitieve exploitatie opzet worden opgesteld.

Op basis van deze normatieve berekening volgt hieronder de voorlopige exploitatieopzet.

Normatieve exploitatieopzet woningbouwlocatie vm gemeentev

Datum: 13 10 2017			
Opbrengsten		€ 1.028.400	
Kosten			
Boekwaarde	€ 0		
Sloopkosten	€ 50.000		
BWRM	€ 411.360		
Plankosten	€ 123.408		
Planschade	€ 15.000		
verplaatsing ijsbaan	€ 200.000		
Archeologie	€ 0		
Bodemvervuiling	p.m.		
Onvoorzien	€ 149.942		
Bijdrage bovenwijks	€ 25.710		
Rente	€ 47.486		
		€ 1.022.906	
Saldo		**€ 5.495**	**(V)**

Figuur 10. Overzicht normatieve berekening voor de exploitatie-opzet

Wij stellen u voor deze voorlopige exploitatieopzet vast te stellen en een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 62.000,- zijnde 50% van de plankosten.
In de normatieve berekening is geen bedrag opgenomen voor eventuele verwijdering van bodemvervuiling. Voordat we starten met verdere planvorming zal eerst een bodemonderzoek uitgevoerd worden. Dit is onderdeel van de risicobeheersing van het project.

6. Proces & planning

6.1. Participatie

We stellen een communicatieplan op waarin staat hoe we communiceren met de bewoners en hoe we de bewoners van Abbekerk actief betrekken bij de planontwikkeling van de locatie Gemeentewerf/ijsbaan. Hiervoor is een start gemaakt met de bewonersbijeenkomst op 18 sept. jl. Ook bij de vervolgstappen worden de toekomstige bewoners en omwonenden actief betrokken. Naast deze brede participatie bespreken we op tussenliggende momenten samen met een klankbordgroep de conceptresultaten.

6.2. Bestuurlijke organisatie

Na de vaststelling van de kaderstellende notitie door de raad doorlopen we de volgende stappen in hoofdlijnen:

- Vaststellen Gebiedsvisie, stedenbouwkundig raamwerk, spelregels en ontwikkel-strategie (college);
- Vaststellen Bestemmingsplan (raad).

6.3. Planning

Kader 12: Planning
Uitgangspunt is dat voor dit project de standaardprocedure voor een bestemmingsplan doorlopen wordt inclusief het ter visie leggen van het Voorontwerpbestemmingsplan.

Toelichting

Stappen bestemmingsplanprocedure:

- De besluitvorming over de kaderstellende notitie voor de locatie Gemeentewerf/ ijsbaan vindt plaats op 14 december 2017 in de gemeenteraad;
- Nadat we de Gebiedsvisie hebben uitgewerkt publiceren we in het 2e kwartaal 2018 het Voorontwerpbestemmingsplan. Dit is in overeenstemming met het gemeentelijke Inspraakbeleid voor Inspraak en Overleg;
- Vervolgens doorlopen we de zienswijzenprocedure voor het Ontwerp-bestemmingsplan.
- Naar verwachting stelt de raad het bestemmingsplan in het vierde kwartaal van 2018 vast, afhankelijk van de aard en de omvang van eventuele zienswijzen.

6.4. Relatie met ontwikkelingen Dorpshuis Abbekerk

Kader 13: Relatie met ontwikkelingen Dorpshuis Abbekerk
De projecten Dorpshuis en woningbouw gemeentewerf / ijsbaan worden nauwkeurig op elkaar afgestemd.

Toelichting

De projecten dorpshuis en gemeentewerf / ijsbaan lopen parallel en worden nauwkeurig op elkaar afgestemd. In de voorstellen voor besluitvorming door de gemeenteraad zal deze afstemming expliciet aan de orde komen. Er wordt pas met de uitvoering van beide projecten gestart als de raad daarover besloten heeft. De voorbereidende onderzoeken voor beide projecten worden integraal opgestart.