

# Informatienota raad

**Zaaknummer:** Z-19-050733  
**Nummer:** DOC-20-253302  
**Datum:**  
**Steller:** College  
**Onderwerp:** Informatienota augustus 2020 Schepenwijk

---

## Ter informatie

### Aanleiding

Op 19 december 2019 heeft u de kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk ten zuidwesten van de kern Medemblik. Een van de raadsbesluiten is: te verkennen of het mogelijk is de gronden te verkopen aan BPD Ontwikkeling en Zeeman Real Estate op basis van de vastgestelde kaders.

Tijdens de raadsvergadering is de motie: *Procentuele verhoging van te bouwen woningen in goedkope koopsegment* aangenomen. In deze motie is gevraagd een woonwijk te ontwikkelen met circa 200 woningen met ruimte voor (aankomende) gezinnen, maar ook ruimte voor starters en 55+ers. Met circa 25% sociale huur en te streven naar 25% goedkope koop.

Wij stellen u met deze informatienota graag op de hoogte over de laatste stand van zaken. De afgelopen periode is hard gewerkt. De ontwikkelingen die nu spelen zijn het sluiten van een intentieovereenkomst, het onderzoek naar de aangenomen motie en de projectnaam.

### Kernboodschap

#### Intentieovereenkomst:

Om een vervolgstap te maken in het ontwikkeltraject is het nodig afspraken vast te leggen over hoe de partijen (gemeente, BPD Ontwikkeling en Zeeman Real Estate) de komende periode met elkaar omgaan. Op basis van het raadsbesluit is een intentieovereenkomst opgesteld die binnenkort door de partijen wordt ondertekend. De intentieovereenkomst loopt tot het moment dat de vervolgovereenkomst (anterieure- en koopovereenkomst) wordt gesloten, of uiterlijk november 2020.

De afspraken moeten uiteindelijk leiden tot een nieuwe waterrijke woonwijk met daarin ruimte voor circa 200 woningen voor met name (aankomende) gezinnen, starters, 55+ers en sociale huur. Een wijk gelegen in de polder, natuurrijk en met duurzame woningen

#### Stand van zaken motie *Procentuele verhoging van te bouwen woningen in goedkope koopsegment*:

De afgelopen tijd is er intensief tijd gestoken in en gekeken naar het mogelijk maken van de motie. In stappen wordt onderzocht hoeveel sociale woningbouw er gerealiseerd kan worden binnen de gestelde kaders. De eerste stap is een rekenkundige verkenning.

Uit de rekenkundige verkenning komt naar voren dat het mogelijk is om 46% sociale woningbouw (waarvan 25% sociale huur) te realiseren binnen de gestelde kaders van de gemeenteraad. De 46% sociale woningbouw is mogelijk als de woningen met een BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) worden ontworpen. In totaal komen er dan 218 woningen in de nieuwe woonwijk. De grondexploitatie is dan minimaal kostenneutraal.

De vervolgstap is te kijken wat het percentage sociale woningbouw en het aantal woningen ruimtelijk en kwalitatief betekent voor de wijk. Naast dat het aantal woningen stijgt, stijgt ook bijvoorbeeld het aantal benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Waar bij een duurdere woning ruimte is op eigen terrein, ligt een parkeerplaats van een sociale koop/huur woning in de openbare ruimte.

De ruimtelijke verkenning kan door de woningen in te tekenen in een stedenbouwkundig plan. Uit het ontwerpproces moet blijken of het mogelijk is om voldoende leefbaarheid en kwaliteit in de wijk te behouden. Zodra wij meer weten houden wij u op de hoogte doormiddel van informatienota's en nieuwsbrieven.

#### Projectnaam Molenblik

De wijk krijgt een andere opzet dan de direct aangrenzende wijken in Medemblik. Een projectnaam die niet verwijst naar de andere wijken is hiermee gepast. Naast de wijk ligt een bijzonder rijksmonument namelijk de Windmotor. Het object is van algemeen belang vanwege cultuurhistorische en civiel-technische waarde. Hij is gaaf bewaard gebleven en zeldzaam. Het is een element geworden uit de geschiedenis van de waterhuishouding in Nederland. De windmotor is door ligging en hoofdvorm van beeldbepalende waarde in het open polderlandschap. Vanuit de wijk hebben toekomstige bewoners uitzicht (een blik) op de molen. Wij hebben besloten het project de naam Molenblik te geven.

### **Communicatie**

In de ontwerp- en voorbereidingsfase organiseren we informatie- en participatiemomenten. De kaderstellende notitie is het uitgangspunt. We maken gebruik van de nieuwsbrief, de website en andere communicatiemiddelen. De ondertekening van de intentieovereenkomst wordt een persmoment. Bij de organisatie van dit moment wordt rekening gehouden met de RIVM maatregelen.

### **Vervolg**

De vervolgstap is de plannen verder uit te werken in een ontwerpbestemmingsplan, een anterieure overeenkomst en een koopovereenkomst. De planning is deze producten eind 2020 op te leveren. Bij het uitwerken van de plannen worden o.a. het HHNK, de provincie en (toekomstige) omwonenden betrokken.

Het volgende raadsbesluit is het vaststellen van het bestemmingsplan. Dit moment is naar verwachting begin 2021. 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 december 2019.

De voorbereiding van de bouw kan starten na het vaststellen van het bestemmingsplan naar schatting in 2021, zodat in 2022 de eerste woningen 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.

### **Bijlagen**

n.v.t.