Informatienota raad

Zaaknummer: Z-19-050733
Nummer: DOC-21-424149
Datum: 4-8-2021
Steller: College
Onderwerp: Informatienota augustus 2021 nieuwbouwontwikkeling Molenblik Medemblik

---

Ter informatie

Aanleiding

Wij werken aan een nieuwe woonwijk aan de rand van de kern Medemblik. Een nieuwe waterrijke woonwijk met daarin ruimte voor circa 200 duurzame woningen. De wijk voorziet in de woningbouwbehoefte en levert een belangrijke bijdrage aan de vernieuwing en verjonging van de woningvoorraad in Medemblik. Op 19 december 2019 heeft u de kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk ten zuidwesten van de kern Medemblik. In mei 2020 hebben wij u geïnformeerd over de intentieovereenkomst, de projectnaam Molenblik en de motie 'procentuele verhoging van te bouwen woningen in het goedkope segment'. 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:

1. Wij maken samen een plan:
    - Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
    - De gesprekken en afstemming met de stakeholders
2. We spreken zaken af en leggen vast:
    - Het sluiten van een exploitatieovereenkomst
3. De stand van zaken/resultaten van de aangenomen moties en toezeggingen:
    - Motie '*Procentuele verhoging van te bouwen woningen in goedkope koopsegment'*
    - Het onderzoek naar het warmtenet/duurzaamheid
    - Duurzaamheid
    - Natuurvriendelijke oevers woningbouw Schepenwijk/Weeshuis
    - Ontsluiting
4. Vervolg

Kernboodschap

<u>1. We maken samen een plan:</u>
BPD ontwikkeling en Zeeman Vastgoed hebben een stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Een stedenbouwkundig plan is een tekening van de gewenste inrichting van een bepaald gebied waarop alle elementen die ruimte vragen zijn weergegeven. Dit zijn bijvoorbeeld de kavels, het groen, de wegen, de parkeerplaatsen en het water. Een beeldkwaliteitsplan geeft sturing aan de algehele inrichting van een gebied en de architectonische vorm, verschijning en samenhang van de gebouwen. Het waarborgt de samenhang en identiteit van een gebied. Het beeldkwaliteitsplan zorgt voor een aanvulling op de welstandsnota waar de plannen bij vergunningverlening aan worden getoetst. Beide plannen zijn als bijlage bij de nota gevoegd.
Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op een aantal heldere bouwstenen. De kenmerkende polderstructuur met de verkaveling en langgerekte sloten vormt de basis voor het plan. Schuin tegenover de locatie bevindt zich de "Windmotor de Brakepolder". In de woonbuurt is vanuit verschillende plekken zicht op deze molen. Molenblik wordt een waterrijk woonmilieu. Het water door de gehele wijk is bevaarbaar en staat in open verbinding met de randsloot en de Braak. Het nieuwe woongebied krijgt groene randen met

natuurlijke oevers en groen begroeide dijkjes. Tevens komen er mooie wandelpaden en worden er speelaanleidingen in het groen gerealiseerd. De wijk is opgesplitst in deelgebieden, te weten: Terraswoningen, Singelbuurt, Kappenbuurt, Wooneilanden, Het Nieuwe Erf.

Het ontwerp bestaat uit 216 woningen, waarvan:

- 24 % sociale huurwoningen,
- 4% goedkope koop woningen met een prijs van maximaal 200.000 euro,
- 20% betaalbare koopwoningen met een prijs van maximaal 100% van de NHG grens, dat is nu ongeveer 325.000 euro.

In de wijk is aandacht voor levensloopbestendige woningen en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap CPO.

De provincie, het Hoogheemraadschap Noord Hollands Noorder Kwartier(HHNK), de inwoners, de gemeentelijke beheerders, de corporatie en de stadsraad hebben het plan bekeken.
De provincie heeft het plan getoetst op kwaliteit, bereikbaarheid en woonbehoefte. De provincie geeft aan dat er een voorontwerp bestemmingsplan moet komen zodat alle onderdelen zorgvuldig kunnen worden getoetst. Het HHNK heeft gekeken naar de inpassing en het gebruik van het water, zij geven aan dat voor de aanleg van de woonwijk een besluit nodig is en een procedure. Dit is nodig om de juiste waterstand in de nieuwe wijk en het omliggende gebied vast te stellen. En daarnaast om de gevolgen daarvan te beheersen en de rechtspositie van iedereen te waarborgen. Het overleg en onderzoek hiernaar zijn gestart.

De inwoners op de Brakeweg vragen aandacht voor hun bedrijfsvoering, het bestaande verkeer op de Brakeweg en het zicht op de nieuwe wijk. Met de inwoners die hier vragen over hebben is contact en worden gesprekken gevoerd om te komen tot een fijne leefomgeving voor iedereen. De inwoners in Schepenwijk II vragen aandacht voor het uitzicht en inkijk. Ook met deze bewoners is overleg om te kijken naar een goede leefomgeving voor iedereen. De welstandcommissie is ook betrokken bij de plannen. Zij vragen aandacht voor de dichtheid in de wijk, de hoeveelheid parkeren, de overgang van privé naar openbaar, en de aansluiting op de randen, en een centrale ruimte met speelvoorzieningen.

Gedurende het ontwerp heeft u een nieuwe LIOR vastgesteld, deze hebben we waar mogelijk meegenomen. Het ontwerp bevat geen opsluitbanden, want deze zorgen voor een toename verharding en een afname van de hoeveelheid groen en uitgeefbaar gebied.

<u>2. We spreken zaken met BPD ontwikkeling en Zeeman Vastgoed af en leggen deze vast:</u>
Op 19 december heeft u besloten om *Te verkennen of het mogelijk is de gronden te verkopen aan BPD Ontwikkeling en Zeeman Real Estate op basis van de vastgestelde kaders.* Op basis hiervan hebben wij een intentieovereenkomst gesloten met BPD ontwikkeling en Zeeman Vastgoed. In de intentieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over hoe de partijen, de gemeente, BPD Ontwikkeling en Zeeman Real Estate, met elkaar omgaan tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst.

De wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat voorafgaand aan de start van het bestemmingsplanprocedure de gemeente met de ontwikkelende partijen een exploitatieovereenkomst sluit. BPD Ontwikkeling en Zeeman Vastgoed hebben ons verzocht de bestemming van de gronden te wijzigingen naar wonen. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zijn klaar. Deze vormen de basis voor een nieuw bestemmingsplan en vervolgens een bouwplan. Het bestemmingsplan is in voorbereiding. Wij sluiten op 27 augustus 2021 een exploitatieovereenkomst. Hierin maken we afspraken over rollen en verantwoordelijkheden, kwaliteit, planning en kosten. De kaderstellende notitie vormt hiervoor de basis.

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 en natuurrijk met duurzame woningen.

3. Stand van zaken/resultaten van de aangenomen moties en toezeggingen:
De afgelopen tijd is er intensief tijd gestoken in en gekeken naar het mogelijk maken van de moties en toezeggingen. In stappen wordt onderzocht hoeveel sociale woningbouw er gerealiseerd kan worden binnen de gestelde kaders. Gekeken is naar de inpassing van natuurlijke oevers. Onderzocht is of het duurzaam, haalbaar en betaalbaar is om aan te sluiten op een warmtenet.

Motie Procentuele verhoging van te bouwen woningen in goedkope koopsegment
In de wijk is volop aandacht voor goedkopere woningen. In de vorige informatienota hebben wij u geïnformeerd over de resultaten van de rekenkundige verkenning. De resultaten van de ruimtelijke verkenning zijn nu ook bekend in het stedenbouwkundig plan. Ruimtelijk is er plek voor 216 woningen. Waarvan 24 % sociale huurwoningen, 4% goedkope koop woningen met een prijs van maximaal 200.000 euro, 20% betaalbare koopwoningen met een prijs van 100% NHG grens (dat is nu 325.000 euro). In de wijk is ook aandacht voor levensloopbestendige woningen en CPO.

De woningcorporatie ziet kans om 24% aan huurwoningen te realiseren. Dit komt voort uit de indeling van de wijk. Een huurwoning kan vanuit beheer niet worden gemixt met koopwoningen. De indeling van de wijk is opgenomen in het stedenbouwkundigplan. Deze is opgenomen als bijlage van deze informatienota.

Duurzaamheid
Molenblik heeft als vanzelfsprekend de ambitie duurzaam; de wijk wordt aardgasvrij. De potentie is aanwezig dat er in de toekomst een warmtenet komt voor bepaalde wijken in de stad Medemblik. Vanuit de ontwikkeling van Molenblik is onderzocht:

- Wat nodig is voor de haalbaarheid van het warmtenet;
- elke aardgasvrije warmteoplossingen er mogelijk zijn;
- welke warmteoplossing betaalbaar is voor de bewoners.

Uit onderzoek blijkt dat het aansluiten van de wijk niet nodig is voor de haalbaarheid van het warmtenet. Ook blijkt dat het goedkoper is om een woning gebonden oplossing te realiseren i.p.v. van een wijk gebonden oplossing. Dit komt enerzijds doordat Molenblik een relatief kleine wijk wordt, met veelal laagbouw. Voor de financiële haalbaarheid van een warmtenet zijn dit ongunstige factoren. Anderzijds komt het ook doordat de nieuwbouwwoning op basis van huidige wetgeving (BENG-norm) al zeer goed is geïsoleerd.

Een woning gebonden oplossing is een mix van zonnepanelen met een warmtepomp. Een warmtepomp kan vervolgens uit de lucht of uit de bodem zijn warmte halen. In de verdere uitwerking van het plan moet blijken wat daarbij de beste oplossing is. Ook als je kijkt naar de uiteindelijke kosten per maand voor de inwoner is een woning gebonden oplossing de beste keuze.

Stand van zaken toezegging: Natuurvriendelijke oevers woningbouw Schepenwijk/Weeshuis:
“Bij de inrichting woningbouw Schepenwijk/Weeshuis c.q. bij overleg met HHNK en stedenbouwers zal de portefeuillehouder het onderwerp natuurvriendelijke oevers aan de orde stellen als één van de onderdelen van duurzaamheid en biodiversiteit.”

Bij het opstellen van het plan is er volop aandacht geweest voor natuurvriendelijke oevers. Zowel bij het HHNK, de provincie en de gemeente is dit onderdeel van het beleid. Het toepassen van natuurvriendelijke oevers wordt bepaald door: de ligging, de aanwezigheid van openbaar gebied, voldoende ruimte en het gebruik van water.
De noordelijke zijde van het plan bevat een oever met een natuurlijke inrichting. Dit is nodig omdat anders de oever afkalft door het vaarverkeer. De westelijke zijde van het plan heeft over de gehele lengte een natuurlijke oever. De andere oevers zijn straks eigendom van de nieuwe bewoners of liggen onvoldoende gunstig ten opzichte van de zon. Hierdoor ontstaat maximale inpassing van natuurvriendelijke oevers in het plan.

Ontsluiting

De ontsluiting van de wijk ligt op een oude kreek rug. Aan de noordzijde ligt het gebied hoger dan de zuidzijde. De gronden tussen de bestaande wijk en de Bolzijl zijn in eigendom van de ontwikkelcombinatie Zeeman Vastgoed en BPD ontwikkeling. De ontsluiting is zo ingepast dat een vervolg fase van woningbouw stedenbouwkundig ook klopt. Hoogte verschillende tussen de verschillende gebieden zijn op te lossen. De Bolzijl wordt duurzaam veilig ingericht met een plateau.

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 exploitatieovereenkomst wordt een persmoment. Bij de organisatie van dit moment wordt rekening gehouden met de RIVM-maatregelen. De start van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd en er wordt en nieuwsbrief verzonden.

Vervolg

De vervolgstap is het voor-ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen en het opstellen van een koopovereenkomst. De planning is om het bestemmingsplan na de zomer in procedure te brengen. De koopovereenkomst wordt bij een onherroepelijk bestemmingsplan gesloten. 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 en beeldkwaliteitsplan. Dit moment is naar verwachting eind 2021/begin 2022. Het ontwikkelen van de woonwijk is een intensief en complex proces dat tijd inneemt. De voorbereiding van de bouw kan starten na het vaststellen van het bestemmingsplan en de afronding van de procedure van het HHNK naar schatting in 2022. In 2023 zullen 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

Bijlage 1: Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan (DOC-21-424190)