

Informatienota raad

Zaaknummer: Z-20-102441
Nummer: DOC-20-251181
Datum: 20-4-2020
Steller: College
Onderwerp: Bloesemgaerde-Noord te Wognum

Ter informatie

Kennis nemen van:

Stand van zaken ontwikkeling woningbouw Bloesemgaerde-Noord te Wognum.

Aanleiding

Het college heeft op 20 november 2019 opdracht gegeven om op de locatie Bloesemgaerde-Noord te Wognum woningbouw te ontwikkelen.

Ten behoeve van dit plan heeft de gemeente met diverse betrokkenen overleg gevoerd en is er op 10 april 2019 een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond hebben omwonenden wensen geuit over de thema's wonen, verkeer en water & groen. Nadien is er een quickscan uitgevoerd naar de beleidsmatige randvoorwaarden en de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

Op 5 november 2019 is het concept van de Kaderstellende notitie gepresenteerd aan de omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst heeft een groep geïnteresseerden/woningzoekenden hun zorgen geuit over de doorlooptijd. Een andere groep omwonenden had moeite met de verkeersroute. Op basis van deze input is de stedenbouwkundige tekening met betrekking tot de verkeersroute aangepast.

In december 2019 heeft uw Raad de kaderstellende notitie Bloesemgaerde-Noord vastgesteld (DOC-19-193357). In bijlage II van deze nota staan de 9 kaders beschreven met de tekeningen (bijlage I) die de basis vormen voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

In de uitwerking van het plan Bloesemgaerde-Noord houden we zoveel mogelijk rekening met de milieucirkels, de wensen van omwonenden en overige factoren en belangen die van invloed zijn op het plan.

Om te kunnen voldoen aan de vastgestelde ruimtelijke en financiële kaders, bleek het noodzakelijk om op twee punten af te wijken van de tekening in de Kaderstellende notitie. De ambtelijke organisatie heeft in samenwerking met een stedenbouwkundige een passend voorlopig ontwerp uitgewerkt. Deze uitwerking willen we met u delen en toelichten.

Kernboodschap

We informeren u over de stand van zaken en lichten het voorlopig ontwerp toe.

Intensief overleg met de betrokken taakvelden heeft uiteindelijk geleid tot twee modellen (zie bijlage I). Wij hebben ervoor gekozen om model 2 als basis te gebruiken om het stedenbouwkundig

plan uit te werken en op twee punten af te wijken van de tekening in de Kaderstellende notitie. Een uitgebreider overzicht van alle voor- en nadelen leest u in bijlage II.

Door de toegangsweg in het midden te realiseren wordt er veel meer uitgeefbaar terrein gecreëerd. Dit zorgt voor minder openbare ruimte en minder kosten in het woonrijp maken en het beheer. Ook wordt een langere knik in de weg gecreëerd waardoor een betere verkeersremmende situatie ontstaat.

Behalve dat er minder openbaar gebied in beheer komt, neemt de kwaliteit van de nieuw te bouwen woningen aan het water toe. Ook hebben de woningen van de bestaande wijk Bloesemgaerde in het naastgelegen gebied meer privacy zonder wandelpad in de openbare ruimte.

Het advies, om model 2 aan te houden, is gebaseerd op

- de vormgeving,
- de grondexploitatie (opbrengst is ca. half miljoen meer dan bij het model 1),
- meer veiligheid door de knik in de verkeersroute, hierdoor ontstaat een betere verkeersremmende situatie
- de balans tussen de wensen van omwonenden (zie bijlage II).

En op de kwaliteiten van model 2:

- het programma biedt ruimte voor kleinere woningen, met de mogelijkheid voor een knarrenhof en/of starterswoningen;
- de opbrengst is bij model 2 circa € 550.000 meer in vergelijking met model 1 en daarbij geldt dat alleen model 2 voldoet aan het kader kostenneutrale grondexploitatie;
- De ruimtelijke kwaliteit van het plan is goed. Het is een mooi plan geworden met veel ruimte voor water en groen;
- we houden zo veel mogelijk rekening met de wensen van omwonenden
 1. milieucirkel,
 2. wateruitbreiding,
 3. verkeersremmende en veilige toegang;
 4. look & feel van de bestaande wijk Bloesemgaerde en de lintbebouwing;
 5. niet hoger dan twee verdiepingen,
 6. geen dichte bebouwing tegen de bestaande wijk.

De woningbehoefte in de kern Wognum is al geruime tijd zeer groot. Beoogde woningbouwprogramma (zie bijlage I) levert een belangrijke bijdrage aan uitbreiding en verjonging van de woningvoorraad. Het resultaat is een waterrijke en groene woonwijk met daarin ruimte voor circa 50 woningen voor verschillende groepen: gezinnen, starters, 55+ers en sociale huur. De keuze voor model 2 zorgt voor voortgang van het project binnen de kaders.

Communicatie

In dit project is er voor gekozen om in een vroeg stadium de belanghebbenden te laten participeren. Dit is gedaan om in het verdere proces een betere relatie te hebben opgebouwd. Er zijn twee bewonersavonden georganiseerd op 10 april 2019 en 05 november 2019.

Ook na het besluit van het college om door te gaan met model 2, willen wij alle belanghebbenden hierover informeren. De direct betrokkenen informeren wij telefonisch. Omwonenden krijgen een

brief en nieuwsbrief-abonnees worden met een digitale nieuwsbrief op de hoogte gebracht. Ook updaten we de projectinformatie op de website.

Om de planschets goed te kunnen uitleggen is een filmpje gemaakt door de stedenbouwkundige. De link naar dit filmpje wordt opgenomen in alle bovengenoemde communicatie uitingen. U kunt dit filmpje bekijken via de [deze link](#). Ook organiseren we een digitaal spreekuur met wethouder Andrea van Langen en projectleider Natasa Bogicevic zodat betrokkenen hun vragen kunnen stellen. Op deze manier wordt er zorgvuldig gecommuniceerd met alle betrokkenen en belangstellenden.

Vervolg

De vervolgstappen zijn:

- het opstellen van een stedenbouwkundig plan en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken. Deze informatie wordt vertaald in een bestemmingsplan.
- Naar verwachting wordt in de eerste helft van 2021 het nieuwe bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.
- Wij stellen u te zijner tijd op de hoogte van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen

Bijlage I “Bloesemgaerde-Noord model 1 en 2 (april 2020)” [DOC-20-255604]

Bijlage II “Overwegingscriteria stedenbouwkundig plan Bloesemgaerde-Noord” [DOC-20-254264]