

Collegevoorstel



gemeente Langedijk

Datum : 8 januari 2019
Agendanummer : 3
Adviseur : J. (Jasper) de Boer
Afdeling / team : BP/Projecten en Economische Zaken
Vertrouwelijk : Nee
Onderwerp : Ontwikkeling De Overbrugging



19SC000409

Gevraagde beslissing(en)

1. In te stemmen met het Stedenbouwkundig plan voor locatie De Overbrugging en deze ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad middels bijgaande raadsvoorstel.
2. In te stemmen met bijgaande persbericht.

Afdoening

Paraaf manager					
Paraaf medeadviseur	BMO	VVH	OW	B&P	PUZA

	Conform voorstel	Conform aantekening gemeentesecretaris	Bespreken
Burgemeester			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Gemeentesecretaris			
Aantekening secretaris:			
Collegebesluit: 22 JAN. 2019 <i>CONFORM.</i>			

Burgemeester en wethouders van Langedijk,

E. (Erik) Annaert
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. (Leontien) Kompier
burgemeester

Inleiding

Locatie 'De Overbrugging' in Noord Scharwoude is geschikt bevonden voor herontwikkeling met woningbouw. Op 13 december 2016 heeft u ingestemd met de ontwikkeling en een projectplan vastgesteld. Op 6 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Langedijk een krediet beschikbaar gesteld voor de sloop van het voormalige opstal. Vervolgens heeft uw college op 1 augustus 2017 de (ruimtelijke) uitgangspunten vastgesteld. Deze zijn verwoord in de "Kaders voor ontwikkeling, locatie Overbrugging". Zie ook de bijlagen. Eén van de belangrijkste uitgangspunten betreft de realisatie van 20 sociale huurwoningen. U heeft dan ook besloten de locatie, voor dit programmatische deel, aan te bieden aan de Woonstichting Langedijk. Ook heeft u hen verzocht de planvorming te begeleiden bij de totstandkoming van een stedenbouwkundig plan. De Woonstichting heeft deze per brief d.d. 1 september 2017 bevestigd en een stedenbouwkundig plan voor de gehele locatie opgesteld. Dit is tot stand gekomen via een participatietraject met de klankbordgroep, een vertegenwoordiging namens een aantal buurtbewoners en LSVV. Ook zijn er een tweetal openbare inloopbijeenkomsten georganiseerd. Het plan is getoetst aan de gemeentelijke kaders en voor akkoord bevonden.

Stedenbouwkundig Plan

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit 21 sociale huurwoningen, verdeeld over twee appartementengebouwen van drie bouwlagen en vijf geschakelde vrije sector woningen. De twee appartementengebouwen zijn geschakeld middels een 'overbrugging' die tevens een functie heeft als geluidscherm tussen de sportvelden van LSVV en de appartementen. Het parkeren ten behoeve van het wonen is opgelost op eigen terrein. De woningen zijn levensloopbestendig en energieneutraal.

PAS BV heeft het plan financieel getoetst. Het nu voorgestelde programma van 21 sociale huurwoningen en 5 grondgebonden woningen, levert een positief financieel resultaat op.

Beoogd resultaat

Invulling van locatie de Overbrugging met woningbouw.

Argumenten

1.1 *Ruimtelijk goed plan en binnen de gemeentelijke kaders*

Bureau SRO heeft in opdracht van de Woonstichting een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plan is getoetst aan de gemeentelijke kaders en is akkoord bevonden.

1.2 *Veel draagvlak*

De Woonstichting Langedijk heeft een oproep gedaan voor de vorming van een klankbordgroep. Ca. 8 deelnemers hebben zich aangemeld. Het gaat om buurtbewoners en een afvaardiging van LSVV. Tijdens een tweetal bijeenkomsten, vlak voor en na de zomer van 2018, heeft de klankbordgroep zich gebogen over het plan voor de locatie. Zij hebben advies uitgebracht op een concept plan. Dit advies is vervolgens verwerkt in het voorliggende plan. Het plan kan rekenen op veel draagvlak onder de leden van de klankbordgroep.

1.3 *Financieel passend*

Het plan is getoetst. Er is sprake van een sluitende exploitatie.

1.4 *De gemeenteraad beslist over het ruimtelijke kader*

De gemeenteraad beslist over het ruimtelijke kader in de gemeente. Bijgaande plan vormt dit kader en vormt het vertrekpunt voor de verdere planologische vertaling in een bestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1 *21 sociale huurwoningen drukken op het financiële resultaat, andere varianten leveren een hoger financieel resultaat op*

Een ander woningprogramma met meer vrije sector woningen zou een hoger financieel resultaat opleveren. Echter, 21 sociale huurwoningen voldoen aan een grote volkshuisvestelijke vraag en geven uitvoering aan de prestatieafspraken met de Woningstichting Langedijk uit 2017. Daarnaast is het financiële resultaat van het voorliggende plan zelfs sluitend.

1.2 *Een concept Stedenbouwkundig plan zou eerst voor inspraak ter inzage gelegd kunnen worden, alvorens deze door de raad te laten vaststellen.*

Collegevoorstel

De inspraakverordening van de gemeente Langedijk biedt belanghebbenden de mogelijkheid om hun mening over het Stedenbouwkundig plan kenbaar te maken. Echter, deze mogelijkheid is diverse malen geboden d.m.v. openbare inloopbijeenkomsten en zitting in de klankbordgroep.

Communicatie

Zie persbericht.

Participatie (Interactief werken)

Het stedenbouwkundig plan is mede tot stand gekomen door de klankbordgroep. De Woonstichting Langedijk heeft deze participatie georganiseerd. De gemeente is hier toevoorder in geweest.

Juridisch

Voorgesteld wordt geen formele inspraak te organiseren over het stedenbouwkundig plan conform de inspraakverordening. Tijdens een tweetal informatiebijeenkomsten en tijdens een tweetal bijeenkomsten met de klankbordgroep is het plan afgestemd met de omgeving.

De inspraakverordening van de gemeente Langedijk biedt belanghebbenden de mogelijkheid om hun mening over het Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan kenbaar te maken. Deze mogelijkheid is geboden. Anderzijds is het een hulpmiddel voor het college en de raad in het kader van de voor de beleidsvoorbereiding noodzakelijke belangenafweging.

Financiën

Uit de exploitatie blijkt dat het plan sluitend is. Tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan zal een grondexploitatie worden geopend.

Vervolgstappen

1. Bestemmingsplan in procedure
2. Besluitvorming college afzet programma 5 vrije sector woningen
3. Openen grondexploitatie en vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad
4. Bouwrijp maken terrein door gemeente
5. Gronduitgifte kavels
6. Vergunningentraject woningen
7. Bouw woningen
8. Woonrijp maken terrein door gemeente
9. Herinrichting Dr. Wilminkstraat (valt buiten project Overbrugging)

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Stedenbouwkundig plan Overbrugging, bureau SRO d.d. 21 november 2018
2. Raadsvoorstel
3. Persbericht

Bijlagen ter informatie

1. Nota van Uitgangspunten Overbrugging (kaders voor ontwikkeling, locatie Overbrugging)
2. Grondexploitatie d.d. 1 januari 2019 (vertrouwelijk)
3. Prestatieafspraken