

Collegevoorstel



gemeente Langedijk

Datum : 18 januari 2020
 Agendanummer : 5.
 Adviseur : J. (Jasper) de Boer
 Afdeling / team : Domein Ruimte, team projectmanagement
 Vertrouwelijk : Nee
 Onderwerp : Woningbouw hoek Voorburggracht/Lourens Bogtmanstraat
 Oudkarspel

Gevraagde beslissing(en)

1. In te stemmen met het stedenbouwkundig plan januari 2021 voor de locatie 'Voorburggracht/Lourens Bogtmanstraat' in Oudkarspel en deze ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad middels bijgaande raadsvoorstel.
2. In te stemmen met de "Grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat d.d. 23 december 2020" en deze ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad, middels bijgaande raadsvoorstel.

Afdoening

Paraaf manager					
Paraaf medeadviseur	BMO	VVH	OW	B&P	PUZA

Is preventief toezicht van de provincie op het voorstel van toepassing? : Nee

	Conform voorstel	Conform aantekening Gemeentesecretaris	Bespreken
Burgemeester			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Gemeentesecretaris			
Aantekening secretaris:			
Collegebesluit: 26-01-21 Conform.			

Burgemeester en wethouders van Langedijk,



E. (Erik) Annaert
gemeentesecretaris/directeur



L.A.M. (Leontien) Kompier
Burgemeester

Inleiding

Begin 2020 is onderzoek verricht naar de locatie op de hoek van de Voorburggracht en de Lourens Bogtmanstraat in Oudkarspel. Aanleiding hiervoor vormde de realisatie van het IKC Oudkarspel en het vrijvallen van het huidige schoolplein aan de noordzijde van de school. Ook is de gemeente eigenaar van een drietal naastgelegen woningen aan de Voorburggracht 427, 429 en 431. Inmiddels is er ook overeenstemming bereikt met de eigenaren van de aanwezige garageboxen in het gebied.

Samen met het gegeven dat de gemeente ook eigenaar is van het huidige parkeerhofje aan de Lourens Bogtmanstraat, maken dat een integrale gebiedsontwikkeling met een sterke ruimtelijke regie mogelijk is. Zie tevens het grijs gearceerde gebied in onderstaande kaart. Het betreft een gebied van 5.335 m².



Uitgangspunten

Het gewenste ruimtelijk uitgangspunt voor deze locatie betreft het wonen rondom een groen hof. Hierbij hoort het volkshuisvestelijke uitgangspunt dat de woningen geschikt zijn voor ouderen. De nabijheid van de voorzieningen speelt hierin een belangrijke rol, evenals de ruime vraag naar een type woning die levensloopbestendig is. Ook is het beleidsmatig wenselijk een sociaal huurprogramma op te nemen in het plan. Een belangrijk uitgangspunt is dat het plan financieel sluitend is, wat een behoorlijke uitdaging vormt door de hoge boekwaarde op de locatie.

Onderzoek woningbehoefte Companen

Het rapport "Woningbehoefte en planaanbod 2020-2030 gemeente Langedijk" moet nog verwerkt worden in een woningbouwprogrammering voor Langedijk.

Op voorhand zijn in het algemeen de volgende punten van belang:

Duidelijk is dat op korte termijn in alle marktsegmenten sprake is van een tekort en dat toevoeging gewenst is. Hierbij valt op dat de behoefte aan betaalbaar aanbod het meest nijpend is. Zowel voor huur als voor koop. De opgave in de sociale huursector ligt in het toevoegen van 300 tot 350 woningen, voornamelijk appartementen.

Voor wat betreft Oudkarspel is het richtinggevend beeld tot 2030, dat er toevoeging nodig is van 100-160 woningen (zoekopdracht voor extra van 60-120 woningen bovenop de huidige plancapaciteit). In Oudkarspel is het huidige planaanbod laag, geen huurwoningen en appartementen in de planning.

Er zijn weliswaar op de korte termijn in alle segmenten tekorten maar vooral valt op dat er veel te weinig sociale huurwoningen en (koop)appartementen in de planning zitten. Als je uitgaat van een minimale woningbehoefte van 880 tot 2030, waar minimaal 300 sociale huurwoningen daarvan deel uit moeten maken, dan is er een inhaalslag nodig op het gebied van sociale huurwoningen. Vooral ook omdat er dus (bijna) niets in de planning zit.

Het voorliggende plan past prima in het 'Companen' rapport vanwege het hoge aantal appartementen in combinatie met vrijstaand en rijwoningen.

Participatie

Het college acht het van groot belang om in goed overleg met omwonenden, tot een breed gedragen plan te kunnen komen.

U heeft op 21 april 2020 voorlopig ingestemd met een plan, met daarbij de opdracht het plan eerst te bespreken met omwonenden en de opbrengst daarvan terug te leggen bij uw college. In mei en juli is uitvoering gegeven aan het besluit en is het plan (versie maart 2020) voorgelegd aan de direct omwonenden en in juli 2020 op locatie besproken met hen. Dit heeft geresulteerd in een aangepast plan (d.d. 29 september 2020), waarvan u op 3 november j.l. kennis heeft genomen.

Recent overleg met omwonenden en laatste planaanpassingen

Op 16 november is dit aangepaste plan vervolgens voorgelegd aan de direct omwonenden. Ook de omwonenden die woonachtig zijn aan de oostzijde, zijn hierbij betrokken omdat ook het oostelijke deel van het plangebied ook herverkaveld wordt. Het merendeel van alle omwonenden gaf aan zich te kunnen vinden in het aangepaste plan. Een aantal omwonenden geeft aan bezwaren te hebben tegen het plan en dan met name tegen de massa van het appartementengebouw en benodigde parkeerplaatsen langs de Voorburggracht.

Als gevolg hiervan, zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Nagenoeg de gehele parkeerbehoefte is nu opgelost binnen het plangebied. Dit is ten koste gegaan van één vrijstaande woning c.q. vrije kavel. In plaats van 14, zijn er nu twee parkeerplekken langs de Voorburggracht toegevoegd.
- Er is meer groen aan de noordzijde van het plangebied toegevoegd. Dit ter afscherming van de nieuwe bebouwing.

Het nu aangepaste plan van januari 2021 gaat uit van in totaal 30 nieuwe woningen. Alle aanwezige opstallen in het gebied worden gesloopt, waaronder garageboxen en drie bestaande woningen aan de Voorburggracht. Ook is een garagebox ingepast aan de westzijde. Dit is ter compensatie van een te slopen garagebox van een particuliere eigenaar.

	<i>Voorlopig plan, 21 april 2020</i>	<i>Voorlopig plan, 29 september 2020</i>	<i>Plan januari 2021</i>
Appartementen Sociale huur	6	7	7
Appartementen Koop	-	11	11
Vrije kavel/ vrijstaande woningen nieuw	-	3	2
Grondgebonden hofwoningen	14	10	10
Te handhaven woningen	3	-	-
Totaal	23	31	30

Financieel

Het stedenbouwkundig plan van januari 2021 is doorgerekend. Het resultaat laat zien dat dit plan een positief saldo heeft van € 18.000,- op contante waarde. De ontwikkeling is daarmee financieel sluitend. Zie voor de detailberekening de "Grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat d.d. 23 december 2020" van PAS BV.

Het vorige plan sloot af op een positief saldo van € 220.000,-. Het resultaat is teruggelopen door het wegvallen van één vrije kavel ten behoeve van extra parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Beoogd resultaat

Invulling van de locatie Voorburggracht/ Lourens Bogtmanstraat Oudkarspel met woningen. Een deel ervan betreffen sociale huurwoningen en woningen rondom een hof, geschikt voor ouderen.

Argumenten

1.1 Locatie leent zich ruimtelijk goed voor woningbouw

Het college heeft in haar collegeprogramma prioriteit gesteld bij inbreiden boven uitbreilocaties. Deze locatie betreft een inbreilocatie.

1.2 *Volkshuisvestelijk belang*

De druk op de woningmarkt is erg hoog, met name voor betaalbare koop- en huurwoningen (cat. 1 en 2) en één en twee persoons huishoudens. De plannen voor sociale huurwoningen zijn echter schaars. Het project bevat een mix van huur- en koopwoningen die met name geschikt zijn voor senioren vanwege de nabijheid van voorzieningen. Met Woonstichting Langedijk zijn er gesprekken gaande over de zeven sociale huurwoningen in het plan. Onderzocht zal worden of deze woningen in het appartementengebouw een plek kunnen krijgen.

1.3 *Programma past binnen onderzoeksresultaten Companen*

Het plan past prima in het 'Companen' rapport vanwege het hoge aantal appartementen in combinatie met vrijstaand en rijwoningen.

1.4 *Tegemoet wordt gekomen aan de politieke wens om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten langs de Voorburggracht*

Met het voorliggende plan wordt tegemoet gekomen aan de politieke wens tot het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit langs de Voorburggracht middels sloop van de twee bestaande woningen

1.4 *Alle adviezen van omwonenden zijn binnen de gestelde kaders geheel en/of zoveel mogelijk gehonoreerd in het voorliggende plan*

Er zijn in 2020 twee digitale bewonersavonden georganiseerd. Geïnterviewd is welke wensen omwonenden hebben. Ook heeft er afgelopen zomer een locatiebezoek plaatsgevonden door de portefeuillehouder en projectleider en hebben omwonenden ter plekke aangegeven wat hun wensen zijn. Dit heeft geleid tot diverse aanpassingen in het plan waar u tussentijds kennis van hebt genomen. Gelet op de ingezette procesgang is het voorliggende plan het optimale resultaat van deze participatie met omwonenden, ondanks dat het draagvlak geen 100% is. Zie tevens de kanttekening.

2 *Financieel sluitend*

Het plan heeft een positief saldo van € 18.000,- op netto contante waarde per 1-1-2021 en is daarmee sluitend.

3 *De gemeenteraad beslist over ruimtelijke kaders en heeft het budgetrecht*

De gemeenteraad beslist over ruimtelijke kaders en heeft vanuit het budgetrecht de bevoegdheid om een grondexploitatie vast te stellen. Bijgaande stedenbouwkundig plan betreft het ruimtelijk kader en bijgaande grondexploitatie betreft het financieel kader. Vanaf het moment dat de grondexploitatie is vastgesteld kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgrond in exploitatie) op de balans.

Kanttekeningen

1.1 *Het aangepaste plan van januari 2021 zal evengoed leiden tot weerstand*

De locatie betreft een inbreilocatie. Dit gaat in de regel gepaard met maatschappelijke weerstand, gelet op het individuele belang van direct omwonenden. Ondanks dat het plan nu in ruime mate tegemoet komt aan de wens van omwonenden die ten westen wonen van het plangebied, middels het opschuiven van het hof naar het oosten, kan het evengoed weerstand oproepen. Drie huishoudens aan de westzijde hebben recent in een schrijven aangegeven dat zij zich niet kunnen vinden in het plan. Ook hebben een tweetal huishoudens aan de noord- en oostzijde aangegeven zich niet te kunnen vinden in het plan dat zij op 16 november 2020 hebben gezien.

Binnen de uitgangspunten voor dit plan (stedenbouwkundig goede inpassing, wonen rondom een hof, sociale huurwoningen en financieel sluitend) is in grote mate rekening gehouden met de wensen van omwonenden die woonachtig zijn aan de westzijde. Verdere optimalisaties in

de vorm van minder woonprogramma is niet haalbaar binnen de gestelde kaders. Omwonenden aan de oostzijde van het ontwikkelgebied wonen op ruimere afstand van het gebied. Ook zijn de woningen aan de oostzijde voornamelijk noord-zuid georiënteerd en niet op de Voorburggracht. Toch is ook zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan hun wensen middels het aanbrengen van meer groen aan de noordzijde en het toevoegen van parkeerplaatsen binnen het plangebied. In het vorige plan waren immers veel parkeerplaatsen toegevoegd langs de Voorburggracht.

Kortom, er is serieus werk gemaakt om alle wensen van omwonenden te honoreren. Binnen de gestelde kaders is dit echter niet voor 100% te realiseren. Dit is echter inherent aan planontwikkeling op dergelijke inbreilocaties.

1.2 Het plan voldoet niet geheel aan de uitgangspunten van een 'Knarrenhof'

De verkaveling en het woningprogramma voldoen niet geheel aan de uitgangspunten van het landelijk inzette 'Knarrenhof'. Een groep van initiatiefnemers en een deel van de omgeving bepleit de komst van een dergelijk concept op deze locatie. Echter, binnen de uitgangspunten van een financieel sluitende exploitatie, sociale huurwoningen en het uitgangspunt uit de nota grondbeleid om dergelijke locaties via een openbare biedprocedure op de markt te brengen, is een dergelijk concept niet verenigbaar. Een groot deel van het woonprogramma voldoet wel aan het uitgangspunt van wonen, geschikt voor ouderen, aan een hof.

Communicatie

Omwonenden aan de west-, noord- en oostzijde worden na uw besluit zo snel mogelijk geïnformeerd. Met de brieven schrijvers zal de projectleiding in gesprek treden, teneinde de overwegingen van uw besluit toe te lichten. Hier zal verslaglegging van plaatsvinden. Gezien de corona-crisis zal dit op een passende wijze plaatsvinden. Geadviseerd wordt te noteren welke nog te realiseren verbeteringen omwonenden wensen in de verdere planvorming. Het gaat daarbij vooral om de inrichting van het openbaar gebied en zaken waar de gemeente rekening mee kan houden bij de gronduitgifte van de toekomstige bouwkavels.

Voorgesteld wordt uit te gaan van een vertrouwelijk besluit en een persbericht te laten uitgaan nadat de brieven schrijvers en omwonenden zijn geïnformeerd door de projectleiding.

Participatie (Interactief werken)

Tot op heden zijn er twee bewonersbijeenkomsten geweest en heeft op locatie overleg plaatsgevonden met een groot deel van de omwonenden. Tijdens de bijeenkomsten is geïnventariseerd welke bezwaren en wensen omwonenden hebben. Binnen de gestelde kaders is dit zoveel mogelijk verwerkt. Tijdens de laatste bijeenkomst is de bewoners toegezegd dat zij na uw besluit in kennis worden gesteld over het plan dat aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Gelet op inhoud van de twee brieven die sindsdien zijn verstuurd, wordt geadviseerd een zorgvuldige terugkoppeling te geven over de gemaakte keuzes in het voorliggende plan. Ook zal duidelijk worden gemaakt op welke planelementen nog invloed mogelijk is.

Juridisch

Na het vaststellen van de stedenbouwkundige verkaveling door de gemeenteraad, zal een ontwikkelstrategie worden opgesteld. Hieruit zal blijken hoe het woningprogramma in de markt zal worden gezet. Dit zal moeten leiden tot selectie van een marktpartij die het woonbouwprogramma zal realiseren. In dit proces zal geborgd dienen te worden dat de sociale huurwoningen in eigendom komen bij de woonstichting Langedijk. Op dit moment worden de mogelijkheden verkend samen met de Woonstichting. Ook vinden er oriënterende gesprekken plaats met de landelijke ontwikkelaar van het Knarrenhof en pleitbezorgers van dit concept. Binnen de kaders van het grondbeleid zal u in het eerste kwartaal van 2021 een voorstel worden gedaan.

Financiën

Ten behoeve van de haalbaarheid is het stedenbouwkundig plan van januari 2021 doorgerekend. Het netto resultaat bedraagt € 18.000,- positief. Dit is verwoord in de "Grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat d.d. 23 december 2020" van PAS BV.

Preventief toezicht

Het voorliggende betreft een besluit tot vaststelling van een grondexploitatiebegroting en daarmee is preventief financieel toezicht in het kader van de Wet arhi van toepassing. Het besluit tot vaststelling van de grondexploitatie behoeft geen goedkeuring van de provincie Noord-Holland, maar het is gewenst de grondexploitatie wél ter kennisname naar de provincie toe te sturen.

Vervolgstappen

1. Informeren omwonenden
2. Besluitvorming gemeenteraad stedenbouwkundig plan en grondexploitatie
3. Versturen grondexploitatie t.k.n. aan provincie Noord Holland
4. Selectie marktpartij voor realisatie van het woningbouwprogramma
5. Contractvorming met marktpartij en/of Woonstichting Langedijk
6. Bestemmingsplanprocedure doorlopen, incl. besluitvorming gemeenteraad
7. Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte
8. Bouwrijp maken plangebied
9. Uitgifte bouwrijpe kavels
10. Bouw woningen
11. Woonrijp maken plangebied

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Stedenbouwkundig plan Lourens Bogtmanstraat januari 2021, bureau Ursem
2. Grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat d.d. 23 december 2020, PAS BV (VERTROUWELIJK)
3. Raadsvoorstel

Bijlagen ter informatie

1. Verslag bewonersavond 16 november 2020.
2. Brief 2 december 2020, bewoners L. Bogtmanstraat 2, Oudkarspel
3. Brief 21 december 2020 bewoners Hoefblad 5 en 7 en L. Bogtmanstraat 9, Oudkarspel
4. Collegebesluiten d.d. 21 april 2020 en 3 november 2020 en bijbehorende plannen.