

R a a d s v o o r s t e l

Raadsvergadering van :
Agendanummer :
Portefeuillehouder : A.G.W. Jongenelen
Opsteller : J. de Boer
B&W-besluit datum : 26 januari 2021
Onderwerp : Woningbouw hoek Voorburggracht/L. Bogtmanstraat Oudkarspel
(13)

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

Gevraagde beslissing(en)

1. in te stemmen met het stedenbouwkundig plan januari 2021 voor de locatie 'Voorburggracht/Lourens Bogtmanstraat' in Oudkarspel;
2. het vaststellen van de grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat.

Inleiding

Begin 2020 is door ons college onderzoek verricht naar de locatie op de hoek van de Voorburggracht en de Lourens Bogtmanstraat in Oudkarspel. Het betreft het gebied dat begrensd wordt door de Lourens Bogtmanstraat, het Hoefblad, het Integraal Kindcentrum (IKC) en de Voorburggracht. 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 Langedijk eigenaar van een drietal woningen aan de Voorburggracht 427, 429 en 431 en is er 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.

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.

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 richtinggevende 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

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

Op 21 april 2020 hebben wij voorlopig ingestemd met een plan, om deze vervolgens eerst te bespreken met omwonenden en de opbrengst daarvan terug te leggen bij ons college. In mei en juli 2020 is uitvoering gegeven aan dit uitgangspunt 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 (van 29 september 2020), waarvan ons college op 3 november 2020 kennis heeft genomen.

Recent overleg met omwonenden en planaanpassingen

Op 16 november 2020 is dit aangepaste plan voorgelegd aan de direct omwonenden. Ook de omwonenden die woonachtig zijn aan de oostzijde, zijn hierbij betrokken omdat het oostelijk deel van het plan werd gewijzigd. Het merendeel van de 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 die zijn gelegen langs de Voorburggracht. Als gevolg hiervan, zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- nagenoeg de gehele parkeerbehoefte is 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.

Aangepast plan

Het nu aangepaste plan uit 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. In het plan is tevens een garagebox ingepast aan de westzijde. Dit is ter compensatie van een te slopen garagebox van een particuliere eigenaar.

Financieel

De grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat heeft een positief saldo van € 18.000,- op netto contante waarde per 1 januari 2021. De ontwikkeling is daarmee financieel sluitend. Zie voor de detailberekening de "Grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat van 23 december 2020" van PAS BV.

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 en rapport Companen

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

1.3 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.

2.1 Het plan is financieel sluitend

Het plan heeft een positief saldo van € 18.000,- en is daarmee sluitend te noemen.

2.2 De gemeenteraad heeft het budgetrecht

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatie ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 van de Gemeentewet. Vanaf het moment dat de grondexploitatie is vastgesteld kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans.

Kanttekeningen

1.1 Het stedenbouwkundig plan heeft geen 100% draagvlak bij omwonenden

De locatie betreft een inbreillocatie. 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 ons 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 van 29 september 2020.

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 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 inbreillocaties.

Communicatie

Omwonenden aan de west-, noord- en oostzijde zijn na ons collegebesluit geïnformeerd.

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 geïnterviewd welke bezwaren en wensen omwonenden hebben. Binnen de gestelde kaders is dit zoveel mogelijk verwerkt. Omwonenden aan de west-, noord- en oostzijde zijn na ons collegebesluit geïnformeerd. Duidelijk is gemaakt op welke planelementen invloed mogelijk is.

Financiën

De grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat heeft een positief saldo van € 18.000,- op netto contante waarde per 1 januari 2021. De ontwikkeling is daarmee financieel sluitend. Zie voor de detailberekening de "Grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat van 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

Preventief toezicht

Niet van toepassing.

Vervolgstappen

1. besluitvorming gemeenteraad stedenbouwkundig plan en te openen grondexploitatie;
2. versturen grondexploitatie t.k.n. aan provincie Noord Holland;
3. selectie marktpartij voor realisatie van het woningbouwprogramma;
4. contractvorming met marktpartij en/of Woonstichting Langedijk;
5. bestemmingsplanprocedure doorlopen, incl. besluitvorming gemeenteraad;
6. opstellen inrichtingsplan openbare ruimte;
7. bouwrijp maken plangebied;
8. uitgifte bouwrijpe kavels;
9. bouw woningen;
10. woonrijp maken plangebied.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Stedenbouwkundig plan Lourens Bogtmanstraat/Voorburggracht Oudkarspel, januari 2021;
2. Grondexploitatie L. Bogtmanstraat van 23 december 2020 (VERTROUWELIJK).

Bijlagen ter informatie

1. Verslag bewonersavond 16 november 2020;
2. Brief van 2 december 2020, bewoners L. Bogtmanstraat 2, Oudkarspel;
3. Brief van 21 december 2020 bewoners Hoefblad 5 en 7 en L. Bogtmanstraat 9, Oudkarspel.

Burgemeester en wethouders van Langedijk,

E. Annaert
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. Kompier
burgemeester

R a a d s b e s l u i t

Agendanummer :
Onderwerp : Woningbouw hoek Voorburggracht/L. Bogtmanstraat Oudkarspel

De raad van de gemeente Langedijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 januari 2021, nummer 13;

b e s l u i t:

1. in te stemmen met het stedenbouwkundig plan januari 2021 voor de locatie 'Voorburggracht/ Lourens Bogtmanstraat' in Oudkarspel;
2. het vaststellen van de grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat.

Vastgesteld in de openbare vergadering van

de raadsgriffier

de voorzitter

R. Vennik

L.A.M. Kompier