

Informatienota raad

Zaaknummer	Z-23-474850
Documentnummer	DOC-24-845717
Van	College
Datum	19 juni 2024
Onderwerp	Informatienota project Wognum Noord

Ter informatie

Kennis nemen van:

Voortgang gebiedsontwikkeling Wognum Noord

Aanleiding

13 juli 2023 heeft de raad voor de uitbreiding van de kern Wognum gekozen voor de richting Wognum Noord. Afgelopen najaar is er een start gemaakt met het project en de ambitie uitgesproken om aan het einde van 2023 te komen met een eerste opzet van een kaderstellende notitie. Eind vorig jaar is gebleken dat deze deadline niet haalbaar en realistisch was. Middels deze nota willen wij u informeren over de stand van zaken van het project en wat de huidige planning en vervolgstappen zijn.

Kaderstellende notitie en beleidsinput

Na de zomer is er een kick off van het project geweest. Bij deze kick off waren vertegenwoordigers vanuit verschillende gemeentelijke beleidsvelden aanwezig. In deze sessie is de eerste basis gelegd om input te verzamelen voor de kaderstellende notitie. Aan de aanwezige beleidsvelden is gevraagd om in een korte pitch de belangrijkste uitgangspunten op tafel te leggen waarmee rekening gehouden dient te worden bij de ontwikkeling van Wognum Noord. Het is helder dat dit project veel beleidsvelden raakt, vandaar dat er is gekozen voor een uitgebreide kaderstellende notitie.

Woonbeleid

Belangrijk onderdeel van de verzamelde beleidsinput is de categoriale verdeling van de te bouwen woningen. Wij gaan in dit project uit van een woningbouwverdeling op basis van de “Woondeal 2.0 regio Noord-Holland Noord”, zoals deze ten tijde van het raadsbesluit als vertrekpunt gold. Op grond van de “Woondeal” wordt de volgende verdeling aangehouden:

- 65% betaalbaar, waarvan minimaal 30% sociale huur
- 35% vrije sector

Intentieovereenkomst

Inmiddels zijn wij verheugd u te kunnen melden dat er recent een intentieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelende partijen. In deze overeenkomst is onder andere het volgende afgesproken:

- Partijen hebben de intentie afgesproken om gezamenlijk tot een kaderstellende notitie te komen voor de woningbouwontwikkeling die aan u ter vaststelling aangeboden zal worden.
- De ambtelijke kosten worden vergoed door de ontwikkelende partijen.
- Dat er minimaal 640 woningen gerealiseerd zullen worden met de volgende categoriale verdeling, met prijspeil 1 januari 2024:
 - 30% sociale huurwoningen
 - 10% goedkope koopwoningen tot €273.000,-

- 25% betaalbare koop tussen €273.000 en €390.000,-
- 35% vrije sector

In samenhang met gemeentelijk beleid en de wensen voor onder andere een goede verkeersontsluiting en een duurzame groene inrichting van het gebied, verwachten wij tot een (financieel) haalbaar project te kunnen komen met mogelijk aan te wenden subsidies

Projectgroep

Gelijktijdig met het verzamelen van input zijn een interne - en externe projectgroep opgericht.

De regie voor het opstellen van de kaderstellende notitie ligt bij de gemeente en daarmee dus bij de interne projectgroep. Daarvoor is een stedenbouwkundige ingehuurd die de penvoerder zal zijn van de kaderstellende notitie, welke in nauw overleg met de ontwikkelaars tot stand zal komen.

Vervolgproces

Het project bevindt zich op dit moment in de zogenoemde definitiefase van de projectfasering. Het eindproduct van deze fase zal de kaderstellende notitie zijn.

De komende maanden staan in het teken staan van het uitwerken van de kaderstellende notitie. Dit zal gedaan worden aan de hand van de verzamelde input vanuit de verschillende beleidsvelden en in nauw overleg met ontwikkelaars. De beide lokale woningbouwcorporaties zullen ook in een vroeg stadium betrokken worden de uitwerking van het kader voor dit woningbouwproject.

Deze notitie zal bestaan uit een woningmarktanalyse, verkeerskundige analyse, analyse van voorzieningen en stedenbouwkundige analyse en op basis hiervan aanvullende kaders.

Verder zullen we onder andere een ontwikkelstrategie opstellen, subsidiemogelijkheden verkennen en afstemmen met vooroverlegpartners zoals de Omgevingsdienst (ODNHN), Hoogheemraadschap (HHNK) en de Provincie Noord-Holland.

Ook zullen we afspraken moeten maken over de fasering van de bouw van de minimaal 640 woningen en daarbij betrekken we de woningbehoefte en het woningprogramma 2023-2029.

Planning

Aanvankelijk was de planning om eind vorig jaar een kaderstellende notitie gereed te hebben. Echter, het proces omtrent het aangaan van de intentieovereenkomst met de ontwikkelaars heeft enkele maanden geduurd. Een belangrijke reden daarvan was het bepalen van het woningbouwprogramma in relatie tot de inmiddels vastgestelde beleidsuitgangspunten uit de Woonvisie. Ten tijd van het raadsbesluit van 13 juli 2023 was er immers een wezenlijk ander uitgangspunt van kracht. In de intentieovereenkomst is naar onze mening een goed uitgangspunt bepaald voor de uitwerking van het project.

Daarnaast zijn er meer punten die hebben geleid tot de beschreven vertraging zoals de ingewikkelde verkeerskundige opgave om het project goed te ontsluiten en het ontbreken van gemeentelijk normen voor (maatschappelijke) voorzieningen. Verder is uitgebreide afstemming met belanghebbenden tijdrovend.

Het streven is om het concept van de kaderstellende notitie in november 2024 af te ronden.

De notitie zal vervolgens **na** besluitvorming in het college en bespreking met de gemeenteraad worden vrijgegeven voor communicatie/participatie aan vooroverlegpartners en de inwoners van Gemeente Medemblik. Vervolgens zal de opgehaalde input worden verwerkt in een nota waarna de kaderstellende notitie ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden kan worden.

De planning ziet er dan ook op hoofdlijnen als volgt uit:

- Afronden intentieovereenkomst met ontwikkelaars - juni 2024.
- Afronden 1^e concept kaderstellende notitie - november 2024
- Besluitvorming kaderstellende notitie in college en informeren gemeenteraad - februari 2025

- Vrijgave concept kaderstellende notitie voor communicatie/participatie met vooroverlegpartners, omgeving en inwoners van Gemeente Medemblik - maart/april 2025
- Vaststelling kaderstellende notitie in gemeenteraad - september 2025
- Aangaan anterieure overeenkomst met ontwikkelaars - september 2025

De genoemde planning van met name de afronding van het eerste concept van de kaderstellende notitie in november 2024 is ambitieus te noemen. Positief is wel dat het project bestempeld is als versnellingslocatie in het kader van de Woondeal 2.0. Voor nu zien we met name een uitdaging op het thema verkeer.

Een voorname uitdaging voor de verkeersafwikkeling zal de rotonde op de A.C. de Graafweg zijn. Het lopende verkeersonderzoek en de daaruit voortkomende verkeerskundig oplossingen hebben draagvlak nodig vanuit de Provincie Noord Holland en Rijkswaterstaat. De eerste gesprekken met de provincie zijn inmiddels geweest over de herinrichting van deze infrastructuur en zijn positief verlopen. De provincie heeft aangegeven dat in het onderzoek het (toekomstig) verkeer vanuit Opmeer moet worden betrokken. Het resultaat is dat er voor nu een basis aan verkeersgegevens ligt dat als vertrekpunt zal dienen voor het verdere verkeerskundige onderzoek voor Wognum Noord.

Deze basis aan verkeersgegevens wordt ook gebruikt voor een apart onderzoek dat aandacht zal besteden aan het verkeerseffect van Wognum Noord op de zuidzijde van Wognum, de Hoornseweg.

Verder noemen we nog de volgende punten die spelen rondom het project Wognum Noord.

1. Kerkstraat 86a

Dit perceel aan de Kerkstraat is bedrijfsmatig in gebruik. Al enige tijd is de Gemeente met de eigenaar in gesprek over de transformatie van het terrein naar woningbouw. Het zou dan logisch zijn om deze ontwikkeling te betrekken bij de ontwikkeling van Wognum Noord. Daar proberen we als gemeente regie op te houden waarbij de bedoeling is dat deze ontwikkeling het project Wognum Noord niet zal vertragen.

De komende weken zal verder met de eigenaar van het terrein verkend worden of dit perceel betrokken kan worden bij het project. Vooralsnog is er geen overeenstemming bereikt voor het sluiten van een intentieovereenkomst.

2. Flexwoningen

Vanuit de gemeenteraad is de wens uitgesproken om flexwoningen te realiseren in de gemeente. Wognum Noord was mogelijk één van de locaties om hier invulling aan te geven. De ontwikkelaar heeft voorgesteld om de focus vooral te leggen op het realiseren van één integraal mooi plan met enkel permanente woningen.

Tot zover willen wij u informeren over de voortgang rondom het project Wognum Noord.