

Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	15 juni 2022
Voorstel van	Jonker
Team	Ruimtelijke projecten
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Vaststellen beeldkwaliteitsplan en grondexploitatiecomplex woningbouwproject Bogtmanweg te Tuitjenhorn
Openbaar	Ja

Publiekssamenvatting

De gemeente is al enige tijd bezig met de voorbereiding van het nieuwe woningbouwproject Bogtmanweg. Met het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan en de grondexploitatie bepalen we de ruimtelijke – en financiële uitgangspunten waarbinnen het project verder uitgewerkt wordt. Belangrijke randvoorwaarden voor project zijn dat er binnen het plan maximaal 80 woningen gebouwd worden waarvan minimaal 40% sociale woningbouw is. Zoals dit door de gemeente gedefinieerd is.

Deze uitgangspunten vormen de basis voor het verder op stellen van het bestemmingsplan, de contractvorming met marktpartijen over de woningbouw en de uitwerking van het technisch ontwerp van het gebied ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van het (openbaar)gebied.

Voorgesteld besluit

1.
 - In te stemmen met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan 'Bogtmanweg Tuitjenhorn', conform de bij dit besluit gevoegde bijlage 1
2. In te stemmen met de vaststelling van de grondexploitatiecomplex "Tuitjenhorn, Bogtmanweg" met een voordelig saldo van € 440.000 op eindwaarde per 31-12-2025, conform de bij dit besluit gevoegde bijlage 2;

Inleiding

Het woningaanbod in de gemeente Schagen is momenteel beperkt. Een van de gevolgen hiervan is dat er weinig doorstroming plaats vindt binnen deze kernen. Woningzoekenden, waaronder veel starters, vinden woonruimte in dorpen elders. De vergrijzing die hier gevolg van is veroorzaakt een negatief effect op het economisch potentieel en leefbaarheid van het dorp. Het plan Bogtmanweg voorziet in de behoefte aan woningen. Er kunnen maximaal 80 woningen in diverse segmenten gerealiseerd worden, waarbij de Wooncompagnie ook sociale huurwoningen zal realiseren.

Het project Bogtman kan globaal ingedeeld worden in een noordelijk en zuidelijk deel. Voor verschillende deelprojecten zijn zogenoemde ontwikkelvelden opgenomen. Zodoende wordt er flexibiliteit in het plan gerealiseerd om, samen met ontwikkelende partijen, tot een optimale stedenbouwkundige verkaveling te komen. In het zuidelijke deel zijn de volgende deelprojecten:

1. Hofje

Voor het hofje is een zogenoemd ontwikkelveld bepaald met de maximale contouren van het hofje, waarbij in ieder geval de entrees/doorgangen bepaald zijn. Binnen een ontwikkelveld bestaat de vrijheid om binnen de gegeven randvoorwaarden een woningbouwontwikkeling vorm te geven. In het hofje kunnen tussen de 24-26 woningen ontwikkeld worden waarbij het parkeren nabij de Bogtmanweg gerealiseerd dient te worden. Naar verwachting worden hier in ieder geval de sociale huurwoningen gerealiseerd.

1. Specials

De specials zijn gelegen in de zuidwest hoek van het plangebied. Het ontwikkelveld voor deze locatie staat een woningbouwprogramma toe van 4-6 woningen toe. Uitgangspunt is wel dat de "community" gedachte in beeld

blijft met het wonen aan het parkje, waarbij bijvoorbeeld ook boven-benedenwoningen mogelijk zijn. Het parkeren van deze kavels wordt opgelost op het parkeerterrein tussen het hofje en de Bogtmanweg.

In het noordelijk deel zijn de volgende deelprojecten:

1. Vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen

De bovenzijde en onderzijde van dit deel worden afgehecht door respectievelijk 5-tal vrijstaande woningen en een 8-tal twee-onder-een-kap woningen. Voor deze deelprojecten wordt binnen het beeldkwaliteitsplan geen flexibiliteit geboden met ontwikkelvelden maar deze zijn concreet gemaakt.

1. Middengebied noordzijde (voorlopige kavels voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Deze kavels zijn beoogd voor het CPO. In overleg zijn we tot een voorlopige intensievere verkaveling gekomen met meer kleinere woningen dan aanvankelijk bedacht. In dat kader zetten we voorlopig in op 16 goedkope koopwoningen en 20 middeldure woningen voor het CPO. De goedkope koopwoningen bevinden zich met name aan de Bogtmanwegzijde (Oostzijde) van het plangebied en bestaan uit smalle rijtjeswoningen en boven en benedenwoningen in combinatie met rug-aan-rug woningen. De westzijde van het plangebied is bedoeld voor de middeldure rijtjeswoningen.

In het Beeldkwaliteitsplan zijn voor dit deel wel ontwikkelvelden opgenomen zodat altijd de flexibiliteit aanwezig is om enigszins te schuiven met de verkaveling.

Beeldkwaliteit

Bebouwing en perceel

Het plan moet aansluiten bij het dorpse karakter van Tuitjenhorn, dus niet te hoog en grootschalig. Bebouwing wordt herkenbaar door bepaalde tijdgebonden stijkenmerken en details.

Openbare ruimte

De openbare ruimte aan de westzijde van de ontwikkelvelden krijgt een parkachtige uitstraling. De groene structuur straalt rust uit en vormt zoveel mogelijk een aangesloten geheel. De focus ligt op de voetganger en fietser, de auto is zo min mogelijk aanwezig in de openbare ruimte. De twee grote parkeervelden zijn dan ook zodanig gesitueerd dat de rest van het plangebied autoluw wordt. De binnenuitruimtes worden daarentegen zo effectief mogelijk gebruikt. Het beeldkwaliteitsplan is dan ook het toetsingskader voor de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Duurzaamheid

Energiebesparing en duurzame energie proberen we in het plan prioriteit te geven. Denk aan het collectief opwekken van energie en collectieve oplossingen ten aanzien van bijvoorbeeld deelauto's. Verder wordt klimaat adaptieve voorzieningen in de openbare ruimte, maar ook privé, verder verkend. Kortom, een toekomstig bestendige woonwijk.

Gelet op bovenstaande willen wij dan ook aan de gemeenteraad voorstellen om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als ruimtelijk kader voor de verdere uitwerking.

Beoogd effect

Met het project Bogtmanweg willen we invulling geven aan de grote behoefte die er is aan nieuwe woningen in de samenleving en daarmee een mooi uitbreidingslocatie voor het dorp Tuitjenhorn. De kwaliteit van de bestaande kern wordt versterkt. Het plan draagt onder andere bij aan:

- nieuwe en betaalbare woningen;
- realisatie van sociale huurwoningen;
- doorstroming in de woningmarkt;
- versterken van het voorzieningenniveau in Tuitjenhorn

Kader

- Collegebesluit Projectopdracht Tuitjenhorn, Bogtmanweg, d.d. 16 januari 2019;
- Omgevingsvisie Schagen;
- Nota Grondbeleid 2017. Gemeente Schagen;
- Grondprijzenbrief 2022. Gemeente Schagen;
- Meerjarenprognose Grondexploitaties 2021. Gemeente Schagen;
- Nota Parkeernormen 2016. Gemeente Schagen;
- Leidraad inrichting openbare ruimte. Gemeente Schagen;
- Beleidskader Tiny Houses.

Argumentatie

- De locatie is een beschikbare plek om de gewenste- en noodzakelijke woningen te ontwikkelen waarbij de gemeente de regie kan houden.
- Het is een geschikte locatie aangezien het aansluit op het bestaande dorp Tuitjenhorn, goed ontsloten is via de Bogtmanweg en Dorpsstraat en er beperkte (milieu-hinderende) belemmeringen aanwezig zijn.

Alternatieven

- Een alternatief is om de gronden niet zelf te exploiteren en in huidige staat te verkopen aan ontwikkelende partijen. Het voordeel hiervan is in potentie een lager risicoprofiel dan dat het geval is bij een grondexploitatie. Nadelen hiervan zijn potentieel lagere winsten en minder directe sturingsmogelijkheden op het bouwprogramma en kwaliteit van de nieuwe openbare ruimte.

Maatschappelijk draagvlak

Met de uitgebreide participatie, die met name in 2021 is doorlopen, is het voorliggende plan als resultaat tot stand gekomen. In maart 2021 is de laatste informatiebijeenkomst gehouden voor inwoners van Tuitjenhorn. Tijdens deze avond is onder andere het stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Er is nauw samengewerkt met de klankbordgroep en de dorpsraad Tuitjenhorn bij het tot stand komen van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Recent is in overleg met de klankbordgroep en de dorpsraad de laatste plannen besproken. Het beeldkwaliteitplan kan daarom nu vastgesteld worden waarna het plan gedeeld wordt op het participatieplatform samen.schagenl.nl. Hierop worden inwoners op de hoogte gehouden van recente ontwikkelingen.

Financiële consequenties

Om uitvoering te kunnen geven aan het plan Bogtmanweg, moet de grondexploitatie worden vastgesteld. De gronden in het plangebied, ongeveer 3,3 hectare is gemeentelijk eigendom en is nu agrarische grond. Na de bestemmingsplanwijziging worden uitgifbare kavels grond in eigendom uitgegeven aan meerdere partijen (waaronder wellicht de Wooncompagnie). De verdere niet uitgifbare grond, de openbare ruimte, zal in eigendom en beheer komen van de gemeente.

- De grondexploitatie kent bij vaststelling een begroot voordelig saldo van € 440.000 op eindwaarde per 31-12-2025 en een gewogen risicoprofiel van € 473.000 nadelig.
- Na vaststelling van deze grondexploitatie door de raad wordt een bouwgrond in exploitatie (BIE) geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans.
- Omdat de baten en lasten van de grondexploitaties op jaarschijfniveau via de rekening van baten en lasten worden begroot en verantwoord, geldt het budgetrecht op het niveau van de jaarschijf zoals vastgesteld in de begroting.
- Het resultaat komt ten laste/gunste aan de reserve grondexploitatie. Eventuele financiële tegenvallers komen in eerste instantie ten laste van het positief saldo. Indien de kosten de opbrengsten overstijgen dan vangt de reserve grondexploitatie dit tekort op.
- Areaaluitbreiding van openbaar gebied wordt het jaar voorafgaand aan de oplevering van het openbaar gebied verrekend bij de gemeentebegroting. In de grondexploitatie is reeds rekening gehouden met de kosten van onderhoudstermijn van 3 jaar op gemeentelijk groen.

Gelet op bovenstaande willen wij dan ook de bij het beeldkwaliteitsplan behorende grondexploitatie vast stellen

Communicatie

Het beeldkwaliteitplan delen we ter kennisname op het online platform. Verder informeren we betrokken partijen zoals de dorpsraad, klankbordgroep en de Wooncompagnie over het besluit. Ook de informatie op de website wordt hierop aangepast.

Realisatie van het besluit

Na vaststelling van de grondexploitatie wordt het bestemmingsplan opgesteld.

Verder benaderen we voor de ontwikkeling van woningen in marktpartijen om te komen tot contractvorming. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan start de gemeente met het bouwrijp maken van de locatie. De gemeente voert de grondexploitatie uit conform de daarin gestelde kaders. Minimaal één keer per jaar wordt de grondexploitatie herzien via de Meerjarenprognose Grondexploitaties.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer A. Meijer

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. BMW_Beeldkwaliteitsplan Bogtmanweg_211124_FINAL apr2022.pdf
2. Grondexploitatie Tuitjenhorn Bogtmanweg definitief.pdf
3. Vragen PvdA Bogtmanweg Tuitjenhorn.docx
4. Vraag en antwoord PvdA Bogtmanweg Tuitjenhorn.docx

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Vaststellen beeldkwaliteitsplan en grondexploitatiecomplex woningbouwproject Bogtmanweg te Tuitjenhorn

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

De gemeenteraad voor te stellen om:

- In te stemmen met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan 'Bogtmanweg Tuitjenhorn', conform de bij dit besluit gevoegde bijlage.
- In te stemmen met de vaststelling van de grondexploitatiecomplex "Tuitjenhorn, Bogtmanweg" met een voordelig saldo van € 440.000 op eindwaarde per 31-12-2025, conform de bij dit besluit gevoegde bijlage 2;

besluit

1.
 - In te stemmen met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan 'Bogtmanweg Tuitjenhorn', conform de bij dit besluit gevoegde bijlage 1
2. In te stemmen met de vaststelling van de grondexploitatiecomplex "Tuitjenhorn, Bogtmanweg" met een voordelig saldo van € 440.000 op eindwaarde per 31-12-2025, conform de bij dit besluit gevoegde bijlage 2;

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,