

Collegevoorstel



gemeente Langedijk

Datum : 4 december 2018
Agendanummer : 3
Adviseur : J. (Jasper) de Boer
Afdeling / team : BP/Projecten en Economische Zaken
Vertrouwelijk : Nee
Onderwerp : Madderomlocatie Sint Pancras



18SC007849

Gevraagde beslissing(en)

1. In te stemmen met de verkaveling voor de 'Madderomlocatie Sint Pancras';
2. De verkaveling en het vertrouwelijke exploitatieoverzicht 'Madderomlocatie Sint Pancras' voor te leggen aan de gemeenteraad van Langedijk middels bijgaande raadsvoorstel;
3. 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: **18 DEC. 2018** *CONFORM.*

Burgemeester en wethouders van Langedijk,

E. (Erik) Annaert
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. (Leontien) Kompier
Burgemeester

Inleiding

De Westrand van Sint Pancras ontwikkelt zich van een achterkant- naar een voorkantsituatie, waarin woningbouw is voorzien langs de Gedempte Veert. In 2011 heeft de gemeenteraad van Langedijk de gebiedsvisie voor de Westrand van Sint Pancras vastgesteld. Dit ruimtelijk kader legt globaal de toekomstige ontwikkeling van het gebied vast. Eind 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met een (gewijzigd) kostenverhaal voor de ontwikkeling. Het gaat om gemeentelijke kosten die gemaakt worden ten behoeve van deze woningbouwontwikkeling. Het gaat o.a. om de herinrichting van het openbaar gebied, de aanpassing van het bestemmingsplan en plankosten. Uitgangspunt is dat het collectief van initiatiefnemers, verenigd in de Coöperatie Gedempte Veert, 80% van de totale kosten op zich neemt. De gemeente staat aan de lat voor 20% van de kosten.

Madderomlocatie

De locatie Madderom betreft een tweetal percelen aan de noordzijde van de Gedempte Veert die begin jaren '00 zijn verworven door de gemeente Langedijk. In totaal gaat het om 2.745 m².

De locatie leent zich ruimtelijk goed voor een vorm van seniorenhuisvesting. Zowel het gezondheidscentrum als de dagelijkse voorzieningen in Sint Pancras liggen in de nabije omgeving. Bijgaande verkaveling is een resultante van verschillende onderzochte varianten. Het voorgestelde programma bestaat uit twee vrije kavels en één appartementenblok met maximaal 11 woningen, die geschikt zijn voor senioren. Uit de bijbehorende exploitatie blijkt dat het verkavelingsvoorstel op basis van dit programma nagenoeg sluitend is. Daarentegen wijkt de bebouwingsvorm af ten opzichte van de reguliere randvoorwaarden uit de Gebiedsvisie voor de Westrand. In het Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan is het verkavelingsvoorstel voor de locatie Madderom, één op één overgenomen.

Het college heeft bij de raadsbehandeling rondom het verlenen van een voorbereidingskrediet voor de Madderomlocatie op 12 december 2017, bij monde van de voormalige portefeuillehouder, toegezegd onderzoek te verrichten naar een vorm van seniorenhuisvesting op deze locatie. Door deze toezegging is de destijds ingediende motie (zie bijlage) niet in stemming gebracht. Met onderhavig voorstel wordt uitvoering gegeven aan deze toezegging.

Voor de locatie geldt ook een tweede uitgangspunt: Winstmaximalisatie.

Beoogd resultaat

Het vastleggen van de ruimtelijke randvoorwaarden voor de Madderomlocatie om hierdoor de gewenste ruimtelijke kwaliteit te borgen en de daarmee de mogelijkheid te bieden voor seniorenhuisvesting. Op de lange termijn wordt hiermee invulling gegeven aan nieuwe woningen in het plangebied.

Argumenten

1.1 Het verkavelingsvoorstel voor de Madderomlocatie voldoet aan zowel het uitgangspunt van winstmaximalisatie en de (politieke) wens om seniorenhuisvesting te realiseren en de gedane toezegging hierover richting de raad.

De locatie leent zich ruimtelijk goed voor een vorm van seniorenhuisvesting. Zowel het gezondheidscentrum als de dagelijkse voorzieningen in Sint Pancras liggen in de nabije omgeving. Voor de invulling van de locatie is uitgebreid onderzoek gedaan op basis van verschillende programma's. Het voorgestelde programma is daarvan het meest optimale plaatje, bestaat uit twee vrije kavels en één appartementengebouw met 11 woningen, geschikt voor senioren.

Met bijgaande voorstel lost het college haar belofte in die zij bij monde van de voormalige portefeuillehouder tijdens de raadsbehandeling over de Madderomlocatie op 12 december 2017 heeft gedaan. Toegezegd is onderzoek te zullen verrichten naar een vorm van seniorenhuisvesting op deze locatie. De ingediende motie (zie bijlage) is destijds niet in stemming gebracht.

2.1 De gemeenteraad stelt de ruimtelijke kaders vast.

De gemeenteraad beslist over de ruimtelijke kaders in de gemeente. Onderhavig plan vormt het ruimtelijk kader en dient voor besluitvorming voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

Kanttekeningen

1.1 *De bebouwingmogelijkheden op de Madderomlocatie wijken af ten opzichte van de andere te bebouwen kavels in het plangebied van de Westrand.*

Het klopt dat de bebouwingmogelijkheden voor het appartementengebouw afwijken ten opzichte van de omgeving, zoals deze zijn opgenomen in de Gebiedsvisie 2011 en het Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan voor de gehele Westrand. Uw college is echter bereid, evenals toegezegd richting de gemeenteraad, te onderzoeken of er mogelijkheden liggen voor een vorm van seniorenhuisvesting. Ook heeft het college als uitgangspunt gesteld dat winstmaximalisatie op deze locatie een streven is, waarbij het financiële resultaat zo goed als sluitend is.

Onderzoek wijst uit dat de twee uitgangspunten van winstmaximalisatie en seniorenhuisvesting niet binnen de ruimtelijke kaders van de Gebiedsvisie kunnen worden uitgevoerd. Een afwijking hierop is dus noodzakelijk om te kunnen voldoen aan beide uitgangspunten. Deze ruimtelijke afwijking wordt echter alleen op deze betreffende percelen toegestaan, aangezien hier een volkshuisvestelijk belang mee gemoeid is.

Met bijgaande voorstel lost het college haar belofte in die zij bij monde van de voormalige portefeuillehouder tijdens de raadsbehandeling over de Madderomlocatie op 12 december 2017 heeft gedaan. Toegezegd is onderzoek te zullen verrichten naar een vorm van seniorenhuisvesting op deze locatie. De ingediende motie (zie bijlage) is destijds niet in stemming gebracht.

Communicatie

De Coöperatie Gedempte Veert is geïnformeerd over de voorliggende verkaveling van de Madderomlocatie tijdens diverse bestuurlijke overleggen. De portefeuillehouder is uitgenodigd om na uw besluit, tijdens een ledenvergadering van de Coöperatie, de verkavelingsopzet van de Madderomlocatie toe te lichten. Ook zal er in een later stadium toelichting worden gegeven op de verkaveling, en die van de gehele Westrand, tijdens een nog te organiseren inloopbijeenkomst voor het project Westrand. Alle grondeigenaren en belanghebbenden in het gebied kunnen dan ook kennis nemen van het Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan en het nog op te stellen Inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Participatie (Interactief werken)

Zie onder het kopje *communicatie*.

Juridisch

N.v.t.

Financiën

De verkaveling voor de Madderomlocatie is doorgerekend. Het resultaat van het project is nagenoeg sluitend, waarmee de financiële uitvoerbaarheid wordt geacht te zijn aangetoond (zie de vertrouwelijke bijlage).

In een later stadium zal tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan een grondexploitatie worden geopend. Beide worden te zijner tijd voorgesteld aan de gemeenteraad. De afdracht aan het gemeentelijk kostenverhaal (op basis van het exploitatieplan) vindt plaats in een latere projectfase. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal u een voorstel ontvangen voor de wijze van gronduitgifte.

Vervolgstappen

1. Toelichting gemeente bij ALV coöperatie Gedempte Veert, medio januari 2019.
Collegevoorstel

2. Besluitvorming gemeenteraad Madderomlocatie + Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan Westrand.
3. Opstellen Inrichtingsplan openbare ruimte, advies klankbordgroep.
4. Besluitvorming college Inrichtingsplan openbare ruimte + doorrekening.
5. Informatiebijeenkomst project Westrand.
6. Afsluiten anterieure overeenkomst gemeente- coöperatie.
7. Bestemmingsplanprocedure gehele Westrand Sint Pancras.
8. Besluitvorming college strategie afzetmogelijkheden kavels.
9. Bouwrijp maken kavels en Gedempte Veert.
10. Afzet gronden Madderomlocatie.
11. Bouw woningen gehele plangebied.
12. Woonrijp maken openbaar gebied Gedempte Veert.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Verkaveling Madderom-locatie d.d. 14 juni 2018.
2. Vertrouwelijke Grondexploitatie Madderom-locatie d.d. 17 juni 2018.
3. Raadsvoorstel.
4. Persbericht.

Bijlagen ter informatie

1. Gebiedsvisie Westrand Sint Pancras 2011, vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk d.d. 22 november 2011.
2. Motie Kleurrijk (ingetrokken d.d. 12 december 2018)