

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

Raadsvergadering van : 29 januari 2019
Agendanummer : 12
Portefeuillehouder : A.G.W. Jongenelen
Opsteller : J. de Boer/ E. Gerritse
B&W-besluit datum : 18 december 2018
Onderwerp : Madderomlocatie Sint Pancras
(5)

Gevraagde beslissing(en)

In te stemmen met de verkaveling voor de 'Madderomlocatie Sint Pancras'.

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. De 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. Hier dient u echter separaat op te besluiten.

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 zullen verrichten naar een vorm van seniorenhuisvesting op deze locatie. Door deze toezegging is de destijds ingediende motie (zie bijlage) niet in stemming gebracht. Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan de 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 hieromtrent is destijds niet in stemming gebracht.

Kanttekeningen

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

Het klopt dat de bebouwingsmogelijkheden 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. Het 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.

Communicatie

De Coöperatie Gedempte Veert en haar leden worden geïnformeerd over de verkaveling van de Madderomlocatie. Dit zal o.a. plaatsvinden tijdens een Algemene Ledenvergadering medio januari 2019.

Participatie (Interactief werken)

Zie onder het kopje Communicatie.

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.

Tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan zal u worden voorgesteld een grondexploitatie voor de Madderomlocatie te openen.

Vervolgstappen

1. opstellen inrichtingsplan openbare ruimte, advisering door klankbordgroep;
2. collegebesluitvorming Inrichtingsplan openbare ruimte + doorrekening;
3. informatiebijeenkomst project Westrand grondeigenaren en belanghebbenden;
4. afsluiten anterieure overeenkomst gemeente – Coöperatie gehele Westrand;
5. bestemmingsplanprocedure gehele Westrand;
6. collegebesluitvorming uitgifte kavels;
7. bouwrijp maken kavels en Gedempte Veert;
8. afzet gronden Madderomlocatie;
9. bouw woningen gehele plangebied Westrand;
10. woonrijp maken openbaar gebied Gedempte Veert.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Verkaveling Madderomlocatie d.d. 14 juni 2018.
2. Vertrouwelijke Grondexploitatie Westrand Sint Pancras Madderomlocatie. PAS BV d.d. 1 januari 2018.

Bijlagen ter informatie

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

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

Agendnummer : 12
Onderwerp : Madderomlocatie Sint Pancras

De raad van de gemeente Langedijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 december 2018, nummer 5;

b e s l u i t:

in te stemmen met de verkaveling voor de 'Madderomlocatie Sint Pancras'.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 januari 2019.

de raadsgriffier

de voorzitter

drs. G.J. de Graaf

L.A.M. Kompier