

RAADSVOORSTEL



DATUM	27 mei 2024
DOCUMENTNUMMER	24.0000573
PROCESNUMMER	ZK24001023
PORTEFEUILLEHOUDER	B. Krijnen
PROGRAMMA	Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD	Grondbedrijf
ONDERWERP	RV Vaststellen bestemmingsplan Dwingel te De Goorn en vaststellen van het investeringskrediet voor project Dwingel te De Goorn

AANLEIDING Voor u ligt het voorstel omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan "Dwingel" en de aanvraag voor het vaststellen van het investeringskrediet voor project Dwingel te De Goorn.

De gemeente Koggenland wil het mogelijk maken om op de locatie Dwingel in de kern De Goorn/Avenhorn een bouwproject te kunnen ontwikkelen met 40 wooneenheden, een HOED (huisartsen-onder-één-dak), een apotheek, een kinderdagverblijf (incl. buitenspeelruimte) en een herinrichting van de openbare ruimte.

Om de planologische-juridische basis te kunnen leggen voor het kunnen verlenen van de benodigde vergunningen voor de uitvoering van het bouwproject is een onherroepelijk bestemmingsplan noodzakelijk. Een investeringskrediet is nodig voor het bouw- en woonrijp maken van het omliggende openbare gebied.

KADER

- ∖ Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- ∖ Bestemmingsplan "Komplan 2008"
- ∖ Kadervisie Koggenland
- ∖ College uitvoeringprogramma (CUP)
- ∖ Woonakkoord West-Friesland
- ∖ Woondeal
- ∖ Regionaal woningbouwprogramma

WIJ STELLEN VOOR Instemmen met de volgende beslispunten:

1. Het bestemmingsplan "Dwingel" te De Goorn gewijzigd vast te stellen (bijlagen 1);
2. De ingekomen zienswijze van een omwonende ontvankelijk en ongegrond te verklaren (bijlage 2);
3. De ingekomen inspraakreacties ontvankelijk en ongegrond te verklaren (bijlagen 3);
4. Instemmen met De Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 4);
5. Instemmen met De Nota van (ambtshalve) wijzigingen (bijlage 5);
6. Vaststelling van een investeringskrediet van € 1.270.000,- (excl.btw) voor het project Dwingel te De Goorn
7. De opbrengsten van de grondverkoop te storten in de reservekapitaallasten ter dekking van toekomstige kapitaallasten van de investering.
8. Op grond van artikel 5.1 lid 4 WOO geheimhouding op te leggen ten aanzien van het documenten "DEF Haalbaarheidsonderzoek De Dwingel, Koggenland"

BEOOGD RESULTAAT

1. De juridische basis te leggen voor de vergunningverlening voor het bouwproject op de locatie Dwingel te De Goorn.
2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen om de kosten van het bouw- en woonrijp maken van het omliggende openbare gebied te dekken.

ONDERBOUWING

1. Vaststelling bestemmingsplan "Dwingel", te De Goorn

Om de planologische-juridische basis te kunnen leggen voor het verlenen van de benodigde vergunningen voor de uitvoering van voormelde bouwproject is een onherroepelijk bestemmingsplan noodzakelijk. Voorafgaand aan het vaststellen van een bestemmingsplan moet een voorbereidingsprocedure zijn doorlopen. Tijdens de voorbereidingsprocedure heeft een omwonende een zienswijze ingediend en zijn er 8 inspraakreacties binnen gekomen in het kader van het vooroverleg Bro art. 3.1.1. overleg.

2. De ingekomen zienswijze (bijlage 2) van een omwonende ontvankelijk en ongegrond te verklaren;

De zienswijze is ontvankelijk omdat deze tijdig en op de juiste wijze is ingediend.

Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken (van 13 december 2023 tot en met 24 januari 2024) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend van een omwonende, waarbij is aangegeven dat er zijn inziens te weinig rekening wordt gehouden met de leefomgeving rond de te ontwikkelen locatie. Dat er geen deugdelijk verkeersonderzoek is gedaan en de veiligheid van fietsers niet is gegarandeerd.

Met de indiener van de zienswijze is in overleg getreden om te bezien of we met te nemen maatregelen tegemoet kunnen komen aan de inhoud van de zienswijze. Helaas bleek dat niet zo te zijn. De gemeenteraad heeft op 8 april 2024 de belanghebbende gehoord. Hiervan is een verslag gemaakt.

3. Ingediende inspraakreacties ontvankelijk en ongegrond te verklaren (Bro 3.1.1. overleg)

In het kader van de voorbereidingsprocedure worden ook andere overheden geraadpleegd en in staat gesteld een inspraakreactie te geven op het ontwerpbestemmingsplan Dwingel. Er zijn acht inspraakreactie tijdig ingebracht. Deze inspraakreacties zijn tijdig ontvangen en zijn daarmee ontvankelijk.

Daar waar de inspraakreacties voor wijzigingen hebben gezorgd is dat doorgevoerd. De doorgevoerde wijzigingen hebben geen effect gehad op het nu voorgelegde bestemmingsplan. De inspraakreacties en ons antwoord erop zijn verwoord in de nota van (ambtshalve wijzigingen).

4. Nota van beantwoording zienswijzen

In de voorbereidingsprocedure is één zienswijze ingekomen van een omwonende. Tevens zijn er inspraakreacties ontvangen. De zienswijze en de inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De indiener van de zienswijze is op 8 april 2024 gehoord door de gemeenteraad. Op 27 mei 2024 zal de gemeenteraad het verslag van de hoorzitting vaststellen.

Voorts zal de gemeenteraad een oordeel geven over hetgeen naar voren is gebracht tijdens de hoorzitting. De uitkomst is nog niet in dit Collegeadvies opgenomen.

5. Nota van (ambtshalve) wijzigingen

Tussen het einde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de advisering aan het college en de gemeenteraad heeft er een aanpassing plaatsgevonden

van de speelruimte ten behoeve van het kinderdagverblijf en de aldaar gelegen openbare ruimte met de gesitueerde parkeerplaatsen.

Ook is gebleken dat het verkeerskundig onderzoek een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan vraagt. In het bestemmingsplan opgenomen verkeerskundig onderzoek waren fietsers meegerekend als zijnde onderdeel van de aantallen motorvoertuigen. Dit is niet juist. Het verkeerskundig onderzoek is aangepast waardoor de verkeersaantallen lager uitvallen en de conclusie is dat er geen extra verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn. In het verlengde van deze conclusie is gemeend dat er toch maatregelen getroffen moeten worden om de verkeersstroom motorvoertuigen af te remmen en een andere route te laten nemen.

Verkeersmaatregelen op korte en lange termijn

Voor 2024 wordt de splitsing Rietsikkel – Dwingel vernieuwd waardoor de automobilist nog minder uitgenodigd wordt te kiezen voor de Dwingel als doorgaande route. Verder zullen er nog andere maatregelen getroffen worden die gerealiseerd worden na de realisatie van het bouwproject. De te nemen maatregelen dragen allen bij aan de veiligheid van de gebruikers van de weg Dwingel.

Aanpassing buitenspeelruimte kinderdagverblijf

Na gesprekken met de vertegenwoordiger van het kinderdagverblijf is vast komen te staan dat de in eerste instantie opgenomen buitenspeelruimte te klein was volgens de gehanteerde normen van de GGD. Dit heeft ertoe geleid dat de buitenruimte is aangepast. Om dit mogelijk te maken is er een aanpassing in de openbare ruimte noodzakelijk. Het aantal parkeerplaatsen in het plan is ongewijzigd gebleven. Deze aanpassing is ook besproken met de direct omwonenden en heeft tot positieve reacties geleid.

6. Investeringskrediet

Binnen het project Dwingel wordt niet alleen het bouwproject op het voormalige perceel jozefschool gerealiseerd, maar dient ook de openbare ruimte van het plangebied na de realisatie van het bouwproject, te worden (her)ingericht.

Voorafgaande aan de gunningsproces van de ontwikkeling wordt de raad voorgesteld een investeringskrediet voor de herinrichting van de openbare ruimte rond het project Dwingel vast te stellen. Het investeringskrediet zal naderhand weggestreept worden tegen de opbrengsten van de verkoop van het perceel. Wanneer de opbrengsten van de grondverkoop niet dekkend zijn voor de kosten komen wij bij uw raad terug.

Vanwege de geringe omvang van het project is er gekozen voor een investeringskrediet in plaats van het openen van een grondexploitatie.

7. Op grond van artikel 5.1 lid 4 WOO geheimhouding op te leggen ten aanzien van het documenten "DEF Haalbaarheidsonderzoek De Dwingel, Koggenland" bijlage 6.

Gevraagd wordt om in te stemmen met het voorstel om op grond van artikel 5.1 lid 4 WOO geheimhouding op te leggen ten aanzien van het volgende documenten "DEF Haalbaarheidsonderzoek De Dwingel, Koggenland", (bijlage). Het niet wenselijk om het haalbaarheidsonderzoek openbaar te maken, omdat hier mogelijk door partijen naar toe geschreven wordt. Zodoende kan dit een negatief effect hebben op aanbesteding.

Het project draagt bij aan de doelstellingen in de kadervisie Koggenland om te werken aan een gevarieerde woningvoorraad. Een bijzondere aanvulling op het woningbouwprogramma voor de locatie Dwingel 6 te De Goorn is dat in het bouwproject ook wordt voorzien in maatschappelijke voorzieningen. Namelijk een HOED (huisartsen-onder-één-dak), een apotheek en een kinderdagverblijf.

De gemeente Koggenland wil zorgen voor een aantrekkelijke gevarieerde binnenstedelijke woonomgeving met aandacht maatschappelijke voorzieningen en passend binnen de bestaande bebouwde omgeving waar het bouwproject plaats vindt. Met de voorgestane bouwopgave wordt hieraan tegemoet gekomen.

Het bouwproject van de Dwingel draagt bij aan:

1. groei van het aantal woningen en een versnelling van de bouw projecten. De komende vier jaar zetten we in op de bouw van 600 woningen, waar de locatie Dwingel een onderdeel van is;
2. primair bouwen voor de eigen woonbehoefte van Koggenland;
3. Versterken van het maatschappelijke voorzieningenniveau.

Bouwopgave

12 rug-aan-rug wooneenheden

28 appartementen (inclusief sociale huurwoningen)

Totaal aantal wooneenheden: 40

Bedrijfsruimte voor:

- een HOED (Huisartsen-onder-één-dak)
- een apotheek
- een kinderdagverblijf (inclusief buitenspeelruimte)

In de voorbereidingsfase is onderzocht of voor de ontwikkeling alternatieve mogelijkheden zouden kunnen zijn. De nu voorgestane en aan u voorgesteld het bouwproject is voor een te ontwikkelen partij economisch en maatschappelijk haalbaar.

KANTTEKENINGEN *Risico van beroep instellen bij de Raad van State i.v.m. zienswijze Bestemmingsplan*

Zoals aangegeven is door een omwonende een zienswijze ingediend. Dit betekent dat er rekening gehouden moet worden met een langere beroepsprocedure. Ook de acht ingediende inspraakreacties zouden hiertoe kunnen leiden.

Bouwproject de Dwingel

Aan de aanbestedingsprocedure zijn risico's verbonden, bijvoorbeeld dat de onderhandelingen een langere tijd in beslag nemen dan gepland, of dat de kopende partij in gesprek gaat met de gemeente om een ander bouwproject te realiseren om kostentechnisch beter uit te kunnen komen.

FINANCIËN *WAT KOST DIT VORSTEL?*

De investering voor deze ontwikkeling bedraagt € 1.270.000 excl. btw. (zie bijlage 6, pagina 14) Dit bedrag is opgebouwd uit de boekwaarde van de schoollocatie, voorbereiding en uitvoering van het bouw- en woonrijpmaken van het omliggende openbaar gebied en een post onvoorzien.

Vanwege de geringe omvang van het project is er gekozen voor een investeringskrediet in plaats van het openen van een grondexploitatie.

HOE WORDEN DE KOSTEN GEDEKT?

Dit bedrag zal als minimale grondwaarde in de aanbesteding van de ontwikkeling Dwingel worden opgenomen.

Bij een geslaagde aanbesteding is deze ontwikkeling voor de gemeente kostenneutraal.

Het woonrijp maken van de locatie inclusief aanpassen omliggende openbare gebied is een investering ten behoeve van maatschappelijk nut en hierop zal worden afgeschreven.

DUURZAAMHEID *Energie*

We vinden het belangrijk dat het project zo duurzaam mogelijk wordt uitgevoerd, binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving. Hierbij denken we aan het gebruik van duurzame materialen, op enigerlei benutten van daken van de rug-aan-rug woningen maar ook van het gebouw zelf, klimaat adaptieve maatregelen, verwerking van streekeigen beplanting bij de herinrichting van de openbare ruimte, afkoppeling van hemelwater en aansluiting op open water, natuur-inclusief bouwen, openbare verlichting met LED lampen etc.. Dit nemen we expliciet mee in de aanbesteding.

Klimaatadaptie

De West-Friese gemeenten, waaronder de gemeente Koggenland, hebben zich geschaard achter de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam (MRA) en Noord-Holland'. Dat betekent dat klimaatbestendigheid - voorbereid zijn op onder andere hitte en wateroverlast - een standaard criterium wordt voor alle nieuwbouwplannen in West-Friesland. De zeven West-Friese gemeenten hebben samen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een klimaatadaptiestrategie vastgelegd voor de openbare ruimte. De ambities zijn vastgelegd in het Inspiratieboek Klimaatadaptie & Biodiversiteit West-Friesland (d.d. 20 december 2022). Dit nemen we mee in de aanbesteding.

ALTERNATIEVE
MOGELIJKHEDEN In de voorbereidingsfase van het project is gekeken naar alternatieve mogelijkheden voor nieuwbouw op de locatie Dwingel. Gelet op eerdere besluitvorming, het overleg met maatschappelijke partijen en belanghebbenden en de financiële haalbaarheid van het bouwproject, zien wij geen aanleiding om u een alternatief voorstel te doen.

PACT VAN
WESTFRIESLAND Deze bouwopgave draagt bij aan het realiseren van ambitie 3 van het pact: "Wonen, leefbaarheid & bereikbaarheid". West-Friesland heeft de ambitie om een leefbare, gezonde, bereikbare en duurzame regio te zijn om inwoners te behouden en aan te trekken. De regio zet hiertoe in op versnelling van de woningbouwopgave met betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod,

COMMUNICATIE De kennisgeving van uw besluit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad op www.officielebekening.nl. Het bestemmingsplan en bijbehorende bijlagen wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl
De indieners van de zienswijze en van de inspraakreacties ontvangen een afschrift van de kennisgeving en de Nota van beantwoording.

VERVOLG Zie voornoemd onder communicatie. Na de kennisgeving van uw besluit volgt een beroepstermijn van zes (6) weken. Als er geen beroep wordt aangetekend of een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

BIJLAGEN

1. Bestemmingsplan Dwingel met a. toelichting en b. regels en c. plankaart en de bij het bestemmingsplan bijbehorende bijlagen
2. Zienswijze belanghebbende (geanonimiseerd)
3. Ingediende inspraakreacties
4. Nota van beantwoording zienswijze
5. Nota van (ambtshalve) wijzigingen
6. Haalbaarheidsonderzoek Sumcity (vertrouwelijk)

Datum college: 7 mei 2024

Burgemeester en wethouders van Koggenland.