

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp:	Woningbouwontwikkeling sportvelden Schellinkhout
Zaaknummer:	840142

RTG:	10 januari 2022
Raadsvoorstel:	24 januari 2022, nr. 2021-69

Portefeuillehouder:	Y. Roos-Bakker
Programma:	7: Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening

Karakter:	Besluitvormend
-----------	----------------

Bijlagen:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Toelichting op de GREX en verschillenanalyse Schellinkhout Sportveldlocatie (GEHEIM) 2. Schellinkhout Sportveldlocatie GREX 191121 (GEHEIM) 3. Verschillenanalyse Versie 2020 en Versie 2020 gecorrigeerd 141221 (GEHEIM) 4. Verschillenanalyse Versie 2020 gecorrigeerd en Versie 2021 141221 (GEHEIM)
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Voorgesteld besluit:

1. Het stedenbouwkundig concept Woningbouwontwikkeling sportvelden Schellinkhout vast te stellen en dit concept te laten uitwerken tot een stedenbouwkundig plan.
2. Kennis te nemen van de oplegging van geheimhouding door het college op de financiële bijlagen en de beraadslagingen daarover op grond van artikel 25 tweede lid van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 onder b Wet openbaarheid bestuur en deze geheimhouding op grond van artikel 25 derde lid te bekrachtigen
3. Onder geheimhouding in te stemmen met de GREX welke deel uitmaakt van de financiële bijlagen.

Inleiding en voorgesteld nieuw stedenbouwkundig concept Woningbouwontwikkeling sportvelden Schellinkhout

De gemeente Drechterland is eigenaar van de gronden die behoren tot de sportveldlocatie aan de Havenweg in Schellinkhout. Doordat de afdeling voetbal van de Omni Vereniging te kennen heeft gegeven haar activiteiten te beëindigen, kwam deze locatie in beeld als mogelijkheid om binnen bestaand stedelijk gebied een gedifferentieerd woningbouwprogramma te realiseren. In april 2019 heeft uw raad besloten om op het huidige voetbalveld van voetbalvereniging Schellinkhout, woningbouw te realiseren.

Voor de sportveldlocatie is in 2019 bij omwonenden veel informatie opgehaald waarmee zoveel mogelijk rekening wordt gehouden bij de verdere gebiedsontwikkeling. Bijvoorbeeld op het gebied van inrichting, afstand tot bestaande bebouwing, privacy en doorzichten.

De IJsclub maakt gebruik van de voorzieningen uit de voetbalkantine, zoals sanitair en stroom. In de toekomst vervalt deze mogelijkheid. In overleg met de IJsclub worden deze voorzieningen gerealiseerd op een nieuwe locatie bij de ijsbaan.

In juni 2020 is een raadsbesluit genomen over de herontwikkeling van de sportvelden in Schellinkhout.

Nieuwe aanvullende informatie heeft ervoor gezorgd dat het raadsbesluit uit juni 2020 over de herontwikkeling van de sportvelden niet langer uitvoerbaar is en het noodzakelijk is het voorgenomen woningbouwprogramma op deze locatie te herzien. Dit vanwege technische zaken als: eisen van het Waterschap met betrekking tot de dijkverbreding wat leidt tot een verschuiving van het plangebied, waardoor het eerdere plan in de huidige vorm niet meer realiseerbaar is, verplichte ophoging van het terrein, verandering in de behoefte qua woningbouw, extreem hoge bouwkosten, de door de raad vastgestelde eis om minimaal 25 % sociale huurwoningen te gaan bouwen en inzichten over het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

In het schetsplan van juni 2020 wordt bij de herontwikkeling van de sportvelden nog uitgegaan van woonbebouwing aan de voet van de Westfriese Omringdijk. Het Waterschap heeft echter eind 2020 aangegeven dat voorgenomen woningbouw op deze locatie niet mogelijk is omdat deze gronden gereserveerd dienen te blijven ten behoeve van de bestemming en functie Waterkering. Verder heeft de raad op 31 mei 2021 de Visie op Biodiversiteit Drechterland vastgesteld. Hierin is het bosperceel en groen langs de Havenweg benoemd als ontwikkellocatie voor versterking van de biodiversiteit. Bij het woningbouwplan voor de sportvelden uit 2020 was geen rekening gehouden met deze visie.

Al deze zaken hebben consequenties voor zowel de ruimtelijke opzet als het financiële resultaat. Om tot een kwalitatief goed ruimtelijk plan te komen met een balans tussen het aantal woningen, differentiatie in het programma, rekening houdend met milieuaspecten (bomen, biodiversiteit) en de financiële haalbaarheid, is er een stedenbouwkundig concept uitgewerkt. Dit stedenbouwkundig concept met bijbehorende opzet GREX wijkt in de ruimtelijke opzet, het programma en ook in het financiële resultaat af van het eerder genomen raadsbesluit uit 2020.

Deze verschillen zijn te zien in de bijlagen, waar geheimhouding op rust.

In dit voorstel, binnen de initiatieffase, wordt aan u onderstaand stedenbouwkundig concept ter vaststelling voorgelegd en wordt u gevraagd in te stemmen met de uitwerking van dit concept tot een stedenbouwkundig plan. Het voorgestelde stedenbouwkundige concept gaat uit van 59 woningen met de volgende samenstelling: 15 sociale huurwoningen (25%), 10 goedkope koopwoningen (17%), 10 middeldure koopwoningen (17%) en 24 dure koopwoningen (41%).

Ofschoon het stedenbouwkundig concept tot gevolg heeft dat in het noordwesten van het plangebied beplanting verdwijnt, wordt bij de inrichting van de openbare ruimte rekening gehouden met het realiseren van groene verbindingen en het versterken van de biodiversiteit. Hierdoor neemt de kwaliteit en diversiteit van het groen toe. De diversiteit aan beplanting en de aanleg van natuurlijke oevers sluit aan op het maatregelenpakket biodiversiteit dat als bijlage onderdeel is van de Visie op Biodiversiteit Drechterland. Het woongebied kan hiermee een groene verbinding vormen tussen het bosperceel bij de Havenweg en de IJsbaan.



Beoogd effect

Sinds de start van het programma Vitale Dorpen is samen met stakeholders en inwoners gekeken hoe het dorp Schellinkhout nu en in de toekomst vitaal gehouden kan worden. Daarnaast wordt in dit voorstel tegemoet gekomen aan de woningbouwbehoefte in het dorp. Het realiseren van een gedifferentieerd woningbouwprogramma volgens kwantitatieve en kwalitatieve regionale woningbouwkaders, vormt een gewenste toevoeging voor het dorp Schellinkhout.

Wel dient de behoefte te worden aangetoond via het zogeheten Westfriese afwegingskader. Dit is een eerste vereiste om ook regionaal instemming te krijgen.

De woningbouwontwikkeling op de huidige sportveldlocatie maakt het mogelijk de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp Schellinkhout te bevorderen. Het realiseren van woningbouw is zodoende een goede invulling voor deze locatie. Het voorgestelde stedenbouwkundig concept heeft rekening gehouden met de stedenbouwkundige uitgangspunten (o.a. privacy en afstand tot bestaande woningen) uit 2020 en bevat een betere ruimtelijk kwaliteit en inpassing ten opzichte van het schetsplan uit 2020.

Voorafgaand aan de woningbouwontwikkeling zal worden gekeken wat de mogelijkheden zijn de door omwonenden ervaren sociale onveiligheid rond de parkeerplaats bij het Bosplantsoen aan de Havenweg weg te nemen. Hierbij wordt gedacht aan het afsluiten van de parkeerplaats voor auto's. Daarnaast zal de ontwikkeling van de sportveldlocatie in de toekomst bijdragen aan verbetering van de situatie.

Beleidsvrijheid/ -ruimte (wettelijk kader)

Rijksbeleid: "Ladder Duurzame Verstedelijking"

Het Rijk heeft de Ladder ingevoerd als instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Deze is van toepassing op woningbouwplannen (vanaf 12 woningen) die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Sinds 2018 wordt onderzocht waar in Schellinkhout mogelijkheden zijn om op beperkte schaal nieuwe woningen te bouwen. Met het beschikbaar komen van de huidige sportveldlocatie ontstaat er een nieuwe locatie om een woningbouwprogramma te realiseren.

De voorgestelde ontwikkeling op de sportveldlocatie in Schellinkhout draagt bij aan het voorzien in de woningbouwbehoefte tot 2030.

De toetsing aan de regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het oude schetsplan, 46 woningen, heeft plaatsgevonden in 2019 en het voldeed hier zonder meer aan.

De aangewezen locatie valt onder bestaand stedelijk/dorps gebied.

Het stedenbouwkundig concept bestaat uit 59 woningen, waarvan minimaal 25% sociale huurwoningen, maar er worden ook goedkope koop-, middel- en duurkoop woningen gebouwd.

Dit betekent voor dit stedenbouwkundig concept:

- Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt, aangetoond te worden. Dit wordt vervolgens in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. De behoefte aan de woningen is op grond van de provinciale prognose 2019 zowel kwantitatief als kwalitatief evident en het plan is geprojecteerd binnen bestaand stedelijk gebied. Het voorliggende stedenbouwkundig concept zal daarom voldoen aan de Ladder.

Provinciaal beleid: Provinciale Ruimtelijke Verordening (mei 2019)

In deze verordening is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Deze regionale afspraken zijn gebaseerd op het Woonakkoord met de provincie. Dit betekent voor dit stedenbouwkundig concept:

- De locatie is met 46 woningen in de lijst woningbouwplannen van het Woonakkoord opgenomen, maar het stedenbouwkundig concept met 59 woningen is nog niet opgenomen. Zodoende dient het stedenbouwkundig concept nog regionaal afgestemd te worden. De gemeente Drechterland heeft nog wel voldoende kwantitatieve ruimte, zodat dit past op de lijst van woningbouwplannen.

Regionaal beleid: Afwegingskader wonen, regio Westfriesland

Op grond van de Regionale Woonvisie heeft de regio onder andere een regionaal 'afwegingskader wonen' vastgesteld. Dit kader vormt de basis voor de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. Om

een positieve regionale beoordeling te krijgen, moet het stedenbouwkundig concept sowieso voldoen aan de zogenaamde 'Westfriese Basis' en dient het stedenbouwkundig concept aan minimaal twee ambities van het 'Westfries Vooruitdenken' invulling te geven. Dit betekent voor dit stedenbouwkundig concept:

- Het stedenbouwkundig concept voldoet onzes inziens aan het Regionaal Afwegingskader waarbij de kwalitatieve toevoeging extra aandacht vraagt. Het Afwegingskader kan hiervoor als leidraad worden gebruikt.

Gemeentelijk beleid: lokale woonvisie

In 2021 heeft de raad "Het Woonprogramma Drechterland" vastgesteld. Dit programma gaat over de periode 2021-2025. Uitgangspunten voor nieuwbouw in het woonprogramma zijn onder andere: bouwen voor effectieve vraag, bouwen voor eenpersoonshuishoudens (ouderen/starters), meer inbreiden en minder uitbreiden. Dit betekent voor dit stedenbouwkundig concept:

- Circa 59 wooneenheden met veel differentiatie op een inbreilocatie in stedelijk gebied. De sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen bieden aan starters (1- tot 2-persoonshuishoudens) mogelijkheden voor huisvesting. Hierbij wordt onder andere ook gedacht aan 1- of 2-kamerwoningen. Onder de huidige wet- en regelgeving is het niet mogelijk op voorhand inwoners uit de eigen gemeente voorrang te geven bij woningtoewijzing. Slechts in beperkte mate is dit mogelijk bij huurwoningen bij toewijzing via een woningcorporatie. Mogelijk verandert dit in de nabije toekomst met wijziging van de Huisvestingswet. Het kabinet wil dat gemeenten de mogelijkheid krijgen eigen inwoners voorrang te geven bij het kopen van een nieuwbouwwoning. Onder de wijziging van de Huisvestingswet, die momenteel ter consultatie voorligt, moeten gemeenten 30% van hun nieuwbouwwoningen tot € 355.000 kunnen toewijzen aan eigen inwoners. Het gaat dan om mensen met een „economische of maatschappelijke binding” met de gemeente.

Omgevingsprogramma Bomen:

In 2021 heeft de raad het Omgevingsprogramma Bomen vastgesteld. Een van de uitgangspunten is meer ruimte bieden aan bomen, zowel qua groeirimte als qua kroonbedekking van de openbare ruimte. Dit betekent voor dit stedenbouwkundig concept:

- Bij nieuwbouwplannen uitgaan van een uiteindelijke kroonbedekking van 30% van de openbare ruimte.

Beheerparagraaf Biodiversiteit Drechterland:

In de beheerparagraaf is de visie vastgesteld: "De groene buitenruimte is van belang voor het voortbestaan van flora en fauna. Ook in het openbaar groen is het nodig ruimte te bieden voor het versterken van de biodiversiteit. Met soortkeuze en beheermethoden gaan we bijdragen aan het versterken van de insectenpopulaties van bijvoorbeeld bijen, libellen en vlinders, want deze insecten zijn belangrijke indicatoren voor de kwaliteit van het gehele ecosysteem." Dit betekent voor dit stedenbouwkundig concept:

- Het bosperceel en omgeving is aangewezen als ontwikkellocatie voor het versterken van de biodiversiteit

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' heeft het perceel de bestemming 'Sport' en "Waarde-Archeologie 3". Woningbouw is hiermee in strijd.

Om woningbouw mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor geldt de gebruikelijke ruimtelijke procedure. Het stedenbouwkundig concept wordt verder uitgewerkt voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte.

Argumenten

De afgelopen jaren is er samen met inwoners gekeken naar wat er nodig is om Schellinkhout richting de toekomst vitaal en leefbaar te houden en te verbeteren. Hieruit is onder andere naar voren gekomen dat er behoefte is aan woningbouw en dat het behouden van sociale en maatschappelijke dorpsfuncties belangrijk is. Samen met een tweetal allianties en de betrokkenheid van vele inwoners is er een schetsplan uitgewerkt. Op grond van dit stedenbouwkundig concept is in dit voorstel een ruimtelijke en functionele vertaling gemaakt van de behoeften, wensen en mogelijkheden om deze functies een plek te geven in Schellinkhout.

Kanttekeningen/ alternatieven

Het realiseren van een woningbouw in Schellinkhout draagt bij aan het vitaal houden van het dorp. Het voorstel dat wij nu aan u voorleggen is een kwalitatief en kwantitatief belangrijke toevoeging in Schellinkhout. Wij denken met dit voorstel invulling te geven aan zoveel mogelijk wensen uit het dorp. Desondanks kunt u als raad besluiten niet in te stemmen met dit stedenbouwkundig concept.

Er zijn echter nog een aantal alternatieven en/of kanttekeningen.

Een alternatief kan zijn om alsnog een locatie in het 'centrumgebied' van Schellinkhout te overwegen voor het realiseren van een (beperkt) woningbouwprogramma. U neemt dan wel een beslissing om woningbouw op de sportvelden uit te sluiten. Ook kunt u ervoor kiezen om projectmatige woningbouw in de gemeente Drechterland alleen plaats te laten vinden in kernen waar al een redelijk tot goed voorzieningenniveau is (Venhuizen en Hoogkarspel) en in de overige kernen alleen sporadisch inbreilocaties toe te staan. Deze alternatieven moeten wel afgewogen worden ten opzichte van de behoefte aan nieuwe woningen in alle kernen van Drechterland. De behoefte aan woningen is groot en dit vraagt de komende jaren een aanzienlijke gemeentelijke inzet.

Draagvlak

Betrokkenen worden via een nieuwsbrief op de website van de gemeente geïnformeerd over de stand van zaken. Na vaststelling van dit voorstel door de raad zal in overleg worden gegaan met het CPO-Schellinkhout en de woonalliantie Schellinkhout en andere betrokkenen over de uitwerking van het stedenbouwkundig concept. Er wordt zoveel mogelijk draagvlak bij alle belanghebbenden gecreëerd om een kwalitatief en financieel aantrekkelijk project te komen.

Planning, evaluatie en verantwoording

Het stedenbouwkundig concept zoals dit nu aan u wordt voorgelegd is een integrale ontwikkeling. In dit voorstel, binnen de initiatieffase, leggen wij u het stedenbouwkundig concept met (onder geheimhouding) GREX voor. Wanneer u instemt met dit voorstel wordt een vervolgfase opgestart. Daarin wordt zoveel mogelijk, met alle stakeholders draagvlak gecreëerd. Er worden diverse onderzoeken uitgevoerd met betrekking tot milieu- en omgevingsfactoren, een stedenbouwkundig plan met bijbehorend definitieve GREX en wij bereiden een voorontwerp-bestemmingsplan voor.

Wij komen bij u terug voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Als het bestemmingsplan gewijzigd is, kan het terrein bouwrijp worden gemaakt. Vervolgens wordt een ontwikkelaar gekozen, het definitieve ontwerp gemaakt en een omgevingsvergunning aangevraagd. Dit alles maakt dat we van een aantal verschillende factoren afhankelijk zijn, waardoor op dit moment niet met de zekerheid kan worden gezegd dat de bouwwerkzaamheden voor 2023 van start kunnen gaan.

Financiën

Opzet van de GREX voor de sportveldlocatie is gebaseerd op een ontwikkeling waarbij de gemeente de gronden bouw- en woonrijp maakt. De gronden waarop de projectmatige woningen zijn voorzien, worden verkocht aan een bouwer/ontwikkelaar/woningbouwcorporatie. De vrije kavels verkoopt de gemeente aan particulieren. De GREX laat een positief resultaat zien maar minder dan verwacht in het raadsbesluit uit 2020. De uitleg over het financiële resultaat en de verschillen kunt u terugvinden in de bijlagen die voor de raadsleden zijn in te zien bij de griffie. Het positieve resultaat uit de GREX voor de 'sportveldlocatie Schellinkhout' komt ten gunste van de algemene reserve.

Geheimhouding

De opzet van de GREX voor de sportveldlocatie ligt ter inzage bij de griffie. Wij vragen u deze vast te stellen. Gelet op het bepaalde in artikel 10, lid 2, onder b, van de Wet openbaarheid bestuur (Wob) en artikel 25 lid 2 Gemeentewet hebben wij besloten geheimhouding op te leggen met betrekking tot de bijlagen GREX. Het belang van de hier vermelde economische en financiële gegevens weegt zwaarder dan het zonder meer in de openbaarheid verstrekken van deze informatie. Gelet hierop is het noodzakelijk dat ook u als raad, overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 lid 3 Gemeentewet, de geheimhouding bekrachtigt.

Hoogkarspel, 21 december 2021.

Burgemeester en wethouders van Drechterland

De secretaris,

De burgemeester,

C.M. Minnaert

M. Pijl