

Vergadering: 11 april 2017
Agendanummer: 11
Status: Besluitvormend
Portefeuillehouder: B.G. Westerink
Behandelend ambtenaar A. Spier
E-mail: a.spier@winsum.nl

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp: Munster

Voorgestelde besluit:

1. De nieuwe woonwijk de naam Munster te geven
2. In te stemmen met de zienswijzennota
3. Het ontwerp bestemmingsplan Winsum-Dorp, Munster (fase 1) gewijzigd vast te stellen met imro nummer NL.IMRO.0053.BPWI2016INBR1-VA01
4. Het beeldkwaliteitsplan Munster vast te stellen
5. De door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25 van de Gemeentewet, van het financieel overzicht met bijlagen behorend bij de grondexploitatie Munster, aan uw raad kenbaar gemaakt door ter inzage legging bij de griffier en gekenmerkt door het woord 'Geheim'.
6. De standaard verkoopovereenkomst vast te stellen
7. De Algemene uitgiftevoorwaarden van 1992 in te trekken
8. De akte van erfdienstbaarheden vast te stellen
9. De grondprijzen voor fase 1 vast te stellen.

Samenvatting

Ten oosten van Winsum wordt een nieuwe woonwijk ontwikkeld. Om te komen tot kaveluitgifte zijn diverse besluiten nodig. In dit voorstel wordt u meegenomen met deze ontwikkeling en vragen wij u de noodzakelijke besluiten te nemen zodat overgegaan kan worden tot kaveluitgifte.

Aanleiding

Al in de dorpsvisie Winsum (2004) wordt gesproken over het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk ten oosten van Winsum. Vervolgens is er in 2008 voor deze ontwikkeling een globaal bestemmingsplan Winsum Oost fase 2 opgesteld en is op diverse gronden de wet voorkeursrecht van kracht geworden.

De provincie Groningen heeft destijds alleen het gebied ten zuiden van het Winsumerdiep goedgekeurd en aan de ontwikkeling ten noorden van het Winsumerdiep haar goedkeuring onthouden. Reden hiervoor was dat de ontwikkeling, aldus de provincie, te grootschalig was. Door de crisis is de ontwikkeling vervolgens in de ijskast gezet om hem vervolgens in 2015 weer op te pakken.

Duurzaam

Begin 2016 hebben wij besloten om de nieuwe woonwijk duurzaam en gasloos te ontwikkelen. Hiertoe is een haalbaarheidsonderzoek opgesteld en hieruit blijkt dat er zeker mogelijkheden zijn om de wijk duurzaam en gasloos te ontwikkelen. Dit onderzoek treft u aan als bijlage bij het bestemmingsplan. In het onderzoek wordt ingezoomd op vier mogelijke scenario's van ontwikkeling. Gekozen is om te onderzoeken of een laag temperatuur warmtenet als collectief systeem kan worden aangelegd.

Deze wens spreekt van ambitie en durf, maar vraagt ook om ontwikkeltijd. Om de kavels in 2017 op de markt te kunnen brengen is ervoor gekozen om in fase 1 weliswaar geen gasaansluitingen aan te leggen, maar komt de aanleg van een laag temperatuur warmtenet waarschijnlijk nog te vroeg. Ons doel is om een collectief systeem, indien haalbaar, in fase 2 en 3 in te voeren. Het uitgangspunt gasloos blijft. Voor de nieuwe bewoners betekent dit dat er op een andere manier moet worden voorzien in de warmtevraag. Dit kan door middel van lucht- of aardwarmtepompen. Inmiddels is wel duidelijk dat, op het gebied van duurzaamheid, het weinig uitmaakt of gekozen wordt voor een individueel systeem of een collectief systeem. Mogelijk is voor fase 1 nog een individueel systeem met warmtekorven te realiseren. Dit zou dan op de schaal van Munster uniek zijn voor Nederland. In Duitsland, waar dit systeem is uitgedacht, is hier al veel ervaring mee opgedaan en functioneert het goed.

Naast dit systeem van een duurzaam energie netwerk is ook onderzocht in hoeverre de wijk duurzaam kan worden ontwikkeld op het gebied van inrichting van de openbare ruimte. Wij kiezen voor het gebruik van duurzame materialen. Verder willen wij een duurzaam rioolsysteem aanleggen en zal de hemelwateropvang op eigen perceel moeten geschieden.

Verder wensen wij dat de woningen zoveel mogelijk energieneutraal en aardbevingsbestendig worden gebouwd. Hierin stellen wij voor bij individuele kavels verkoop niet meer te eisen dan de landelijke richtlijnen. Bij verkoop van kavels aan projectontwikkelaars en de woningbouwcorporatie zullen wij voorstellen om de woningen te bouwen met een lagere energieprestatiecoëfficiënt (EPC) dan 0,4 (de landelijk enorm) en aardbevingsbestendige bouwen.

In het kader van de ontwikkeling van een gasloze wijk hebben wij ons aangesloten bij Green Deal Aardgasvrije Wijken.

De Green Deal Aardgasvrije Wijken is een landelijke overeenkomst tussen de Rijksoverheid, een aantal gemeenten, en koepelorganisaties zoals de VNG, het IPO en Netbeheer Nederland. Deze overeenkomst is erop gericht om speelruimte te creëren voor de versnelde ontwikkeling van aardgasvrije wijken.

Naamgeving

Bij een nieuwe woonwijk hoort ook een naam. Hiertoe hebben wij advies ingewonnen bij de Erfgoedcommissie. De Erfgoedcommissie adviseert om de nieuwe wijk de naam Munster te geven gezien de ligging aan de Munsterweg en het feit dat de gronden vroeger behoorden tot de eigendommen van het Dominicaner klooster in Winsum.

Gezien het advies van de commissie leggen wij deze naamgeving ter besluitvorming aan u voor.

Bestemmingsplan

Voor de ontwikkeling is een bestemmingsplan opgesteld met weinig regels en veel ruimte voor diversiteit in de woningbouw. Tegen het bestemmingsplan zijn diverse zienswijzen ingediend die staan beschreven in de zienswijzen nota en voorzien zijn van een reactie. Wij stellen u voor de zienswijzennota en het bestemmingsplan vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan

In het opgestelde beeldkwaliteitsplan wordt veel ruimte gegeven aan diverse bouwvormen. Langs de randen van het gebied zijn meer regels van kracht dan in de binnengebieden. Zo ontstaat er veel vrijheid voor nieuwe bewoners om naar eigen inzicht een woning te ontwikkelen zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Van een geheel welstandsvrije wijk is afgezien omdat uit ervaringen blijkt dat bewoners toch graag enige houvast willen hebben t.a.v. wat mag worden ontwikkeld en natuurlijk ook willen weten aan welke regels hun burens zich moeten houden.

Het beeldkwaliteitsplan geeft ook aanwijzingen voor de inrichting van de openbare ruimte en hoe om te gaan met de plasbermen in het gebied die onderdeel zullen uitmaken van de uit te geven kavels.

Het beeldkwaliteitsplan is besproken met de welstandscommissie Libau en naar aanleiding daarvan op onderdelen aangepast.

Exploitatie

De exploitatie is sluitend. Het is ons gelukt om de vierkante meterprijs voor de kavels zeer laag te houden vergeleken met die in omliggende gemeenten. Met een gemiddelde kavelprijs van 130 euro ex. Btw. per vierkante meter constateren wij dat dit zeer marktconform is. Deze conclusie is tevens gebaseerd op de adviezen van twee plaatselijke makelaars die wij in deze hebben geraadpleegd. Hogere kavelprijzen zijn als gevolg van nieuwe regelgeving moeilijk te verantwoorden bij de accountant en er zal over de opbrengst vennootschapsbelasting moeten worden betaald.

Hierbij merken wij voor de volledigheid op dat de herstructurering van de Trekweg (aanleg brug) en de Munsterweg/Lombok apart gefinancierd wordt door dekking via de post bovenwijkse voorzieningen. Hierover heeft u in 2016 reeds een besluit genomen.

Openbaarmaking van de grondexploitatie kan de belangen van derden en de gemeente schaden. Om die belangen te beschermen geeft de wetgever de

mogelijkheid om geheimhouding op te leggen. In de wet openbaarheid van bestuur gaat het met name om de belangen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g. De economische of financiële belangen van de gemeente kunnen worden geschaad door bekendmaking van de gegevens. Een concreet gevolg in de praktijk kan prijsopdrijving zijn. Daarnaast dient geheimhouding ter voorkoming van onevenredige bevoordeling of benadeling van betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

Wij stellen u dan ook voor om de geheimhouding te bekrachtigen.

Uitgiftevoorwaarden en verkoopovereenkomst

In overleg met Plas en Bossinade is gewerkt aan een standaard verkoopovereenkomst voor de kaveluitgifte van Munster. Verder is geconstateerd dat de algemene uitgifte voorwaarden van de gemeente van 1992 gedateerd zijn.

In plaats daarvan is een akte van erfdiensbaarheden opgesteld waarin algemene uitgiftevoorwaarden worden genoemd. Nieuwe eigenaren zullen met deze akte moeten instemmen. Dit houdt onder andere in dat men ervoor tekent geen gasaansluiting aan te vragen. Met het ministerie van Economische Zaken zijn wij nog in overleg hoe dit zich verhoudt tot de aansluitplicht zoals genoemd in de gaswet.

Aangezien de algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente zijn verouderd stellen wij u voor deze in te trekken en de akte van erfdiensbaarheden en de standaard verkoopovereenkomst, zoals bij dit raadsvoorstel gevoegd, vast te stellen.

Planning

Nadat u over dit raadsvoorstel heeft besloten zullen wij de aanbesteding en het bouwrijp maken oppakken.

Wij verwachten dat de kavels dan na de zomervakantie op de markt kunnen worden gebracht.

Op dit moment zijn er ver gevorderde onderhandelingen gaande met twee projectontwikkelaars om aan hen ongeveer de helft van de kavels in fase 1 te verkopen. Hierbij zal wel worden bedongen dat dit van toegevoegde waarde moet zijn voor de gemeente. Dit kan er bijvoorbeeld uit bestaan dat de projectontwikkelaar een locatie in de gemeente saneert op zijn kosten of dat wij de beschikking krijgen over agrarische gronden die ingezet kunnen worden als compensatiegronden bij diverse projecten van de gemeente. Daarnaast is het uitgangspunt dat de woningen die de ontwikkelaars gaan bouwen 'nul op de meter' woningen zijn. Mogelijk zullen de overige kavels verloot moeten worden aangezien op dit moment circa 100 mensen staan ingeschreven als geïnteresseerde in het project.

Relatie met:

Dorpsvisie Winsum 2004

Globaal bestemmingsplan Winsum Oost fase 2 2008

Structuurvisie Winsum 2014

Woonvisie 2013

Bijlagen

Geen

Achterliggende documenten:

Ontwerp bestemmingsplan Winsum-Dorp, Munster (fase 1)

Zienswijzennota

Zienswijzen en reacties

Exploitatie Munster en overzicht grondprijzen

Standaard verkoopovereenkomst

Akte van erfdienstbaarheden

Beeldkwaliteitsplan

Advies Erfgoedcommissie

Verkavelingsplan

Haalbaarheidsonderzoek

Burgemeester en wethouders van Winsum,

M.A.P. Michels, burgemeester

drs. R.J. Bolt, secretaris

Agendnummer: 11
Vergadering: 11 april 2017

De raad van de gemeente Winsum;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 maart 2017;

b e s l u i t :

1. De nieuwe woonwijk de naam Munster te geven
2. In te stemmen met de zienswijzennota
3. Het ontwerp bestemmingsplan Winsum-Dorp, Munster (fase 1) gewijzigd vast te stellen met imro nummer NL.IMRO.0053.BPWI2016INBR1-VA01
4. Het beeldkwaliteitsplan Munster vast te stellen
5. De door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25 van de Gemeentewet, van het financieel overzicht met bijlagen behorend bij de grondexploitatie Munster, aan uw raad kenbaar gemaakt door ter inzage legging bij de griffier en gekenmerkt door het woord 'Geheim'.
6. De standaard verkoopovereenkomst vast te stellen
7. De Algemene uitgiftevoorwaarden van 1992 in te trekken
8. De akte van erfdienstbaarheden vast te stellen
9. De grondprijzen voor fase 1 vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Winsum in zijn openbare vergadering van 11 april 2017.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,