



Memo Raad

Aan: Gemeenteraad
Van: College van B&W
PFH: E. Dijkhuis

Datum: 14 september 2021
Onderwerp: Ontwikkeling Munster fase 2 en 3
Zaaknummer: Z.HHL.029564

Geachte leden van de raad,

Door middel van dit memo willen wij u informeren over de ontwikkeling van de wijk Munster in Winsum. In het najaar van 2020 heeft ons college besloten te starten met de ontwikkeling van Munster fase 2 en 3. Wij hebben nu ingestemd met het stedenbouwkundig plan. Ook hebben wij besloten voor deze ontwikkeling de formele voorbereidingsprocedure voor vaststelling van het bestemmingsplan op te starten.

Het stedenbouwkundig plan versterkt de landschappelijke structuren en beeldkwaliteit van de wijk Munster.

In de eerste helft van 2021 is hard gewerkt aan het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp voor Munster fase 2 en 3. Hierin zijn de landschappelijke structuren en het beeld en ambitieniveau van de inrichting van de openbare ruimte vastgelegd. Ook is hierin een beeldkwaliteitsplan opgenomen, die als welstandskader zal gaan gelden voor toekomstige ontwikkelingen en plannen.

Het stedenbouwkundig plan geeft invulling aan onze doelstelling om Munster te ontwikkelen en in te richten als een gemengde en toekomstbestendige woonwijk. Waar het voor de bewoners prettig, veilig wonen en leven is. Met een woningaanbod woningen die voorziet in de actuele vraag en tevens voorziet in de woningbehoefte op de langere termijn.

Voor Munster fase 2 en 3 is gezocht naar een versterking van de landschappelijke en stedenbouwkundige structuren en meer eenheid in de beeldkwaliteit.

Water speelt een cruciale rol in het stedenbouwkundig plan van Munster. De waterstructuur is al eerder gerealiseerd en daarom leidend in het plan. Ook de verbinding van de woonkavels met het water speelt een belangrijke rol. In Munster fase 2 en 3 liggen de woningen in principe met de voorzijde aan het water. Hiermee beogen wij de ruimtelijke kwaliteit vanaf en aan de waterkant beter te waarborgen en de landschappelijke structuren te versterken.

Het verkavelingsplan gaat uit van een gedifferentieerd programma met 84 woningen.

Het is wenselijk om een zekere flexibiliteit in het plan in te bouwen, omdat de woningmarkt fluctueert. Momenteel lijkt de vraag naar wat kleinere kavels, en naar 2-onder-één- kap en rijenwoningen groeiende. E.e.a. in relatie tot de betaalbaarheid, welke onder druk staat als gevolg van de stijgende woningprijzen.

Het verkavelingsplan voorziet in de realisatie van 27 vrijstaande woningen, 32 twee-onder-een-kapwoningen of geschakelde woningen (onderling uitwisselbaar) en 25 rijwoningen. Hierbij is invulling gegeven aan contractuele verplichtingen jegens bouwers/ontwikkelaars.

Ook is rekening gehouden met de realisatie van 5 - 10 sociale woningen door Wierden en Borgen. Hiermee zullen naar verwachting 50-55 woningen projectmatig worden ontwikkeld. De overige kunnen via vrije kaveluitgifte aan particulieren worden gerealiseerd.

Wij gaan direct het ontwerpbestemmingsplan Munster fase 2 en 3 ter inzage leggen

Ook is in de afgelopen periode een bestemmingsplan opgesteld waarmee de bouw van woningen in Munster, fase 2 en 3 planologisch mogelijk wordt gemaakt. De ontwikkeling van Munster ten behoeve van woningbouw is reeds lang bekend en voor iedereen voorzienbaar. Tevens is in het geldende bestemmingsplan – waarover destijds inspraak heeft plaats gevonden – al een uit te werken woonbestemming vastgelegd. Wij gaan daarom direct over tot het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan.

De grondexploitatie voor Munster fase 2 en 3 kent een positief resultaat.

Op basis van het voorliggende stedenbouwkundig plan is voor Munster fase 2 en 3 een verkennende grondexploitatie opgesteld. Hieruit blijkt dat deze ontwikkeling naar verwachting tot een positief resultaat zal leiden. De exacte resultaten zijn uiteraard afhankelijk van verdere uitwerking van ontwerp en ontwikkeling. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zullen wij u hierover nader informeren en u ook de grondexploitatie Munster fase 2 en 3 ter vaststelling aanbieden.

Hoe gaat de ontwikkeling van Munster nu verder?

Wij zijn ons bewust van de druk op de woningmarkt en de grote vraag naar goede en betaalbare woningen. Wij gaan daarom voortvarend door met de ontwikkeling van Munster. Helaas is het ons niet gelukt om het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan nog voor de zomer ter inzage te leggen. Wij zullen deze procedure nu zo spoedig mogelijk opstarten. Tegelijkertijd zal de voorbereidingsfase van de ontwikkeling van Munster fase 2 en 3 worden opgepakt. Dit betekent dat wij het technische ontwerp en engineering van het bouw- en woonrijp maken gaan uitwerken. Hierdoor kan, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zo spoedig mogelijk worden gestart met de aanbesteding en het bouwrijp maken van Munster fase 2 en 3.

De planning gaat er vanuit dat rond de jaarwisseling 2021/2022 het bestemmingsplan definitief kan worden vastgesteld. Hierna kan de aanbesteding van het bouwrijp maken plaatsvinden en in het voorjaar gevolgd door de feitelijke uitvoering hiervan. Wij streven ernaar begin 2022 de verkoop van vrije kavels te kunnen starten. De verwachting is dat rond de zomer 2022 de realisatie van de eerste woningen zal starten.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het college van B&W,

H.J. Bolding
burgemeester

P.P.M. van Vilsteren
secretaris