

RAADSVERGADERING d.d. 20 april 2023

Zaaknummer	Z-22-427683
Voorstelnummer	DOC-22-597614
Onderwerp	Aanvragen voorbereidingskrediet De Zeehoek
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders
Afdelingshoofd(en)	Daniël van Delden

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 21 maart 2023;

gelet op de bevoegdheid van de raad om de uitgaven van de gemeente te accorderen (budgetrecht);

overwegende dat we een aanvraag van het voorbereidingskrediet voor leggen aan de raad, ten einde een plan te maken voor de transformatie van De Zeehoek ten bate van woningbouw;

b e s l u i t

In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 290.000,-- voor het woningbouwproject De Zeehoek in Wervershoof.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 20 april 2023.

De griffier,

De voorzitter,



Ter besluitvorming

Onderwerp

Vorbereidingskrediet De Zeehoek te Werverhoof.

Aanleiding

Het zwembad De Zeehoek is verouderd. Het vraagt om een aanzienlijke investering om het gebouw te upgraden en te verduurzamen. Deze investering is niet rendabel en maatschappelijk onverantwoord. Het zwembad wordt geëxploiteerd door stichting De Zeehoek. Het bestuur van de stichting heeft daarom besloten de exploitatie van het zwembad De Zeehoek te beëindigen.

Woningbouw:

Doordat het zwembad De Zeehoek medio 2023 sluit komt de locatie beschikbaar voor herontwikkeling. De gemeente is eigenaar van de grond. Uitgangspunt is een transformatieplan te maken voor de herontwikkeling van de locatie ten bate van woningbouw. Om de noodzakelijke voorbereidende werkzaamheden te kunnen uitvoeren is in het kader van de grondexploitatie een voorbereidingskrediet noodzakelijk.

Voorstel

1. Een voorbereidingskrediet van € 290.000,-- beschikbaar te stellen voor het woningbouwproject De Zeehoek te Wervershoof.
2. De kosten te dekken uit de reserve grondbedrijf.

Beoogd resultaat

1. Een transformatieplan op basis waarvan een investeringsbesluit wordt gevraagd.

Argumenten

- 1.1 *Er wordt een plan gemaakt voor de transformatie van het gebied ten bate van woningbouw op locatie De Zeehoek.*
- 1.2 *Het ontwikkelen van het plan brengt kosten met zich mee en daarvoor is een voorbereidingskrediet benodigd.*
Nadat het transformatieplan aan de raad is gepresenteerd en vastgesteld, kan een investeringsbesluit worden genomen. Indien het investeringsbesluit genomen wordt, kunnen de kosten van het voorbereidingskrediet geactiveerd worden in de te openen grondexploitatie.

Kanttekeningen

- 1.2 Als de voorbereidende werkzaamheden niet leidt tot een investeringsbesluit zal een raadsbesluit moeten worden genomen om de gemaakte kosten ten laste te brengen van de reserve grondbedrijf.
- 1.2 In 2021 heeft de Ontwikkelcombinatie De Zeehoek een plan ontwikkeld voor het Zeehoekterrein. Het plan van de Ontwikkelcombinatie voorziet in de realisatie van 77 woningen, 13 Tiny Houses en een nieuw zwembad met parkeervoorziening en sloop van het oude zwembad. Door de raad is op 9 september 2021 een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht "om zo spoedig mogelijk in contact te treden met de initiatiefnemers om de reguliere procedure in gang te zetten". Op 13 december 2021 (DOC-21-471046) is hierover een informatienota verstrekt aan de raad. Mede in verband met deze werkzaamheden zijn er in 2021 en 2022 kosten gemaakt. Het oorspronkelijke voornemen was deze kosten van € 145.000 bij de jaarrekening af te boeken ten laste van de reserve grondbedrijf. Echter als deze kosten

dan zouden worden afgeboekt, kunnen deze kosten niet meer in de grondexploitatie worden opgevoerd waardoor de eventuele belastbare winst op het project hoger wordt. Het kan dan gaan om een bedrag van circa € 37.500 aan extra te betalen vennootschapsbelasting.

Financiën

In de voorbereidingsfase wordt onderzocht wat de mogelijkheden en wensen zijn voor een duurzame invulling van de vrij te komen locatie. De kosten voor deze fase zijn als volgt geraamd:

Interne kosten (uren begeleiding)	€ 85.000
Externe kosten (onderzoeken)	€ 35.000
Onvoorzien (20%)	€ 25.000
Reeds gemaakte kosten (2021 en 2022)	<u>€ 145.000</u>
Totaal	€ 290.000

Als de voorbereidende werkzaamheden leiden tot een door de raad te nemen investeringsbesluit worden de kosten geactiveerd in de te openen grondexploitatie. Als het niet leidt tot een investeringsbesluit zal een raadsbesluit moeten worden genomen om de gemaakte kosten ten laste te brengen van de reserve grondbedrijf.

Uitvoering/evaluatie

De raad wordt gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om een transformatieplan te maken voor de locatie De Zeehoek. De voorbereidingskosten wordt besteed aan het opstellen van uitgangspunten en randvoorwaarden in verband met de herontwikkeling, een stedenbouwkundig plan, het ontwerpomgevingsplan en de grondexploitatie voor het plangebied.

Verwacht wordt dat de nota op basis waarvan een investeringsbesluit zal worden gevraagd medio 2024 aan de raad kan worden voorgelegd.

Communicatie

Na vaststelling door de raad. Belangrijke stakeholders waaronder toekomstige bewoners, omwonenden, de dorpsraad en bedrijven worden gedurende de planontwikkeling actief betrokken bij de herontwikkeling van De Zeehoek.

Bijlagen

Geen.

Raadscommissie d.d. 6 april 2023