Raadsvergadering: 07 juni 2022
Besluit: unaniem besloten
Stemverklaring: SDW

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000250234
Onderwerp:	Start herontwikkeling locatie Nexus
Datum raadsvergadering:	07 juni 2022
Agendapunt:	10b
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma begroting:	Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

In het oude centrum van Heerhugowaard, op de hoek van de Van Teylingenlaan en de Van Duivenvoordestraat, ligt de locatie Nexus. Op de locatie is speciaal (basis)onderwijs Nexus gevestigd. Het speciaal (basis)onderwijs Nexus vertrekt begin 2023 naar de nieuwbouwlocatie van het Expertisecentrum passend onderwijs in De Vaandel-Zuid. Dit betekent dat de locatie vrij komt en het eigendom bij de gemeente komt te liggen.

We hebben de ambitie om in de komende 10 jaar 10.000 woningen te bouwen in Dijk en Waard. De locatie Nexus ligt in de Heemradenwijk, een rustige, vriendelijke dorpswijk met veel laagbouw en groen en met Dorpscentrum Centrumwaard op loopafstand. De locatie is daarom zeer geschikt voor het bouwen van woningen. Een eerste stap hiervoor is het ontwikkelen van een visie voor de locatie en het ontwikkelen van een strategie voor het vervolg.

Het college heeft op 19 april 2022 besloten om met de locatie aan de slag te gaan en hiervoor de Startnotitie herontwikkeling locatie Nexus vastgesteld. Om daadwerkelijk met de locatie aan de slag te kunnen is een voorbereidingskrediet van uw raad nodig.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Vooruitlopend op de te openen grondexploitatie, een voorbereidingskrediet ter grootte van € 90.000,- ter beschikking te stellen voor de gebiedsontwikkeling van locatie Nexus;
2. Het voorbereidingskrediet ad € 90.000 te onttrekken aan de Algemene Reserve;
3. Bij verkoop € 90.000 van de verkoopopbrengst te storten in de Algemene Reserve.

Inleiding

Aanleiding

In het oude centrum van Heerhugowaard, op de hoek van de Van Teylingenlaan en de Van Duivenvoordestraat, ligt de locatie Nexus. Op de locatie is speciaal (basis)onderwijs Nexus (hierna: SBO) gevestigd. Het SBO vertrekt begin 2023 naar de nieuwbouwlocatie van het Expertisecentrum passend onderwijs in De Vaandel-Zuid. Dit betekent dat de locatie vrij komt en het eigendom bij de gemeente komt te liggen.

Belang

Onze ambitie is om in de komende 10 jaar 10.000 woningen te bouwen in Dijk en Waard. De locatie Nexus komt begin 2023 in eigendom van de gemeente. Nadat voor de locatie een

voorbereidingskrediet is vastgesteld, kan worden gestart met het ontwikkelen van een plan voor de locatie.

Beoogd effect

Na vaststellen van het voorbereidingskrediet kan worden gestart met het maken van een visie voor de locatie en een strategie voor de gebiedsontwikkeling.

Kader

- Coalitieakkoord Meedoen in Dijk en Waard 2022-2026
- Begroting 2022
- Omgevingsvisie Dijk en Waard
- Woonvisie 2018-2050
- Woningmarktonderzoek 2020
- Woningbouwprogrammering Heerhugowaard 2020-2030
- Visie Sociaal Domein
- Groenvisie HHW 2020-2040
- Groenbeleidsplan 2021-2026
- Beleidsprogramma Klimaatadaptatie 2021-2026
- Lokale energiestrategie (LES)
- Transitievisie Warmte Heerhugowaard
- Omgevingsprogramma Mobiliteit 2021

Motivering per besluitpunt

1. *Vooruitlopend op de te openen grondexploitatie, een voorbereidingskrediet ter grootte van € 90.000,- ter beschikking te stellen voor de gebiedsontwikkeling van locatie Nexus*

   a. *Er is een investering nodig om de gebiedsontwikkeling op te kunnen starten*
   Om een eerste stap te kunnen zetten in de herontwikkeling van de locatie is een investering/voorbereidingskrediet van ca. € 90.000,- nodig. Dit bedrag wordt in 2022 besteed en is als volgt opgebouwd:

Wat?	**Hoeveel?**
Onderzoeken (verkennend bodemonderzoek, KLIC-rapportage, quickscan F&F, boomeffectrapportage, asbestinventarisatie, notitie mobiliteit & parkeren, milieuscan)	€ 16.500,-
Honorarium stedenbouwkundige (analyse van het gebied, scenario's/massastudies, begeleiding interne sessie(s), visievorming, stedenbouwkundige randvoorwaarden)	€ 40.000,-
Ambtelijke capaciteit en uren (projectleiding, planeconomie, stedenbouwkundige supervisie, strategisch advies ruimte)	€ 33.500,-
Totaal	**€ 90.000,-**

2. *Het voorbereidingskrediet ad € 90.000 te onttrekken aan de Algemene Reserve*
   Momenteel is nog geen voorbereidingskrediet beschikbaar. Hiervoor moet een onttrekking worden gedaan aan de Algemene Reserve.

3. *Bij verkoop € 90.000 van de verkoopopbrengst te storten in de Algemene Reserve.*
   Deze investering wordt later terug verdiend met de opbrengsten uit de verkoop van de grond. Zodra de grondexploitatie door uw raad wordt vastgesteld, wordt de investering van € 90.000,- teruggestort in de Algemene Reserve.

Kanttekeningen en risico's

- Zoals we later in het document ook omschrijven gaan we eerst zelf een beeld vormen van de mogelijkheden die er zijn voor de locatie. Risico is dat de omgeving zich niet vanaf het allereerste moment volledig betrokken voelt;
- Risico is dat de locatie niet tot ontwikkeling komt waardoor deze voorinvestering niet wordt terugverdiend met de verkoop. Dit risico achten we beperkt, gezien de goede ligging van de locatie en de grote behoefte aan woningbouw.

Alternatieven

- Een alternatief is om de locatie te verkopen middels een openbare verkoopprocedure en vervolgens planologisch medewerking te verlenen aan de plannen van de koper. Echter kunnen we dan beperkt sturen op onze ambities;
- Een ander alternatief is om niet met de locatie aan de slag te gaan. Om vandalisme te voorkomen wordt dan wel voorgesteld om het bestaande gebouw te slopen of tijdelijk te verhuren.

Samenwerking en participatie

Voorgesteld wordt om in de initiatieffase eerst zelf een beeld te vormen van de mogelijkheden die er zijn voor de locatie. De initiatieffase ziet op het ontwikkelen van een stedenbouwkundige visie en een ontwikkelstrategie vanuit de gemeente. In het op te stellen Plan van Aanpak (PvA) voor het vervolg wordt ingegaan op de wijze waarop in het vervolg met andere partijen en de omgeving wordt samengewerkt.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

Het door de raad te verstrekken voorbereidingskrediet wordt uiteindelijk terugverdiend door opbrengsten vanuit de grondverkoop (grondexploitatie).

Communicatie

Niet van toepassing. In deze eerste fase van het project wordt nog niet actief gecommuniceerd over het project.

Uitvoering

De uitvoering van het besluit gebeurd op basis van de aanpak zoals omschreven in de Startnotitie herontwikkeling locatie Nexus.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Startnotitie herontwikkeling locatie Nexus d.d. 29 maart 2022

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Start herontwikkeling locatie Nexus
Zaaknummer: 0000250234

Datum raadsvergadering: 07 juni 2022
Agendapunt: 10b

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

besluit:

1. Vooruitlopend op de te openen grondexploitatie, een voorbereidingskrediet ter grootte van € 90.000,- ter beschikking te stellen voor de gebiedsontwikkeling van locatie Nexus;
2. Het voorbereidingskrediet ad € 90.000 te onttrekken aan de Algemene Reserve;
3. Bij verkoop € 90.000 van de verkoopopbrengst te storten in de Algemene Reserve.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 07 juni 2022

De griffier,

B.M.M. (Bregje) de Jong

De voorzitter,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel