

RAADSVERGADERING d.d. 7 juli 2016

Zaaknummer	Z-16-65566:1.61 ; kaderstellende notitie DEK-terrein Medemblik
Voorstelnummer	IVR-16-04211
Onderwerp	Vaststelling kaderstellende notitie DEK-terrein Medemblik
Agendapunt	
Portefeuillehouder	Hans Tigges
Sectormanager/Staf	Mandy Postma

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 31 mei 2016;

gelet op het bepaalde in de nota Participatie bij ruimtelijke plannen, waarin bepaald is dat de gemeenteraad vooraf de kaders voor nieuwe ontwikkelingen vaststelt;

overwegende dat

- het DEK-terrein in Medemblik beschikbaar is voor de ontwikkeling van woningbouw ;
- deze locatie in de Structuurvisie en de Woonvisie is aangewezen als woningbouwlocatie ;

b e s l u i t

1. De kaderstellende notitie voor het DEK-terrein vast te stellen;
2. De grondexploitatie voor deze locatie te activeren en een voorbereidingkrediet ter beschikking te stellen van 50% van de plankosten zijnde € 215.000,-;
3. Bij het opstellen van de gebiedsvisie en het bestemmingsplan de bewoners te betrekken in een interactief ontwerpproces;
4. Het tempo van het realiseren van de woningen af te stemmen op de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 7 juli 2016

De griffier,

De voorzitter,

Voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik

Beoogd resultaat

Het ontwikkelen van woningen op het DEK-terrein te Medemblik.

Argumenten

1. Het vaststellen van de kaderstellende notitie voor het DEK-terrein is van belang om richting te geven aan de woningbouwontwikkeling en aan de gebiedsvisie en het bestemmingsplan die hiervoor opgesteld worden;
2. Het transformeren van deze locatie naar “bouwgrond in exploitatie” op grond van de voorlopige grondexploitatie zoals opgenomen in de kaderstellende notitie en een voorbereidingskrediet te verstrekken voor de noodzakelijke voorbereidende werkzaamheden voor de woningbouwontwikkeling ad € 215.000,- zijnde 50% van de plankosten ;
3. Het betrekken van de bewoners in een interactief ontwerpproces bij het opstellen van de gebiedsvisie en het bestemmingsplan zorgt voor een grotere betrokkenheid en een breder draagvlak
4. Het afstemmen van het tempo van het realiseren van de woningen op de ontwikkelingen op de woningmarkt is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de juiste woningen op de juiste tijdstippen gerealiseerd worden.

Aanleiding

Na een periode van stagnatie van de woningmarkt is er een achterstand ontstaan in de woningproductie. Als er de komende jaren niet voldoende woningen gebouwd worden kan niet voorzien worden in de woningbehoefte van starters, senioren, doorstromers op de woningmarkt en statushouders.

Communicatie

Wij maken een communicatieplan voor participatie door omwonenden, toekomstige bewoners en andere geïnteresseerden.

Participatie

Het planproces is gestart met een interactieve bijeenkomst voor omwonenden en andere belangstellenden op 15 maart 2016. In het derde kwartaal wordt er een vervolgbijeenkomst georganiseerd. Voor de duur van het project is een klankbordgroep geïnstalleerd waaraan bewoners en leden van de stadsraad deelnemen. Andere geïnteresseerden en mogelijke toekomstige bewoners worden uitgenodigd om ook te participeren in het planproces. Dit geldt ook voor geïnteresseerden in zelfbouw-projecten zoals (C)PO.

In het planproces wordt een marktverkenning uitgevoerd bij investeerders, ontwikkelaars, woningcorporaties en makelaars om een scherp beeld te krijgen van de specifiek lokale woningbehoefte.

Kantttekeningen/Risico's

Indien de kaderstellende notitie niet wordt vastgesteld kunnen de gebiedsvisie en het bestemmingsplan niet opgesteld worden. Dit levert vertraging op de woningproductie en vergroot de druk op de woningmarkt. De provincie Noord Holland moet nog goedkeuring verlenen over de motiveringnotitie in het kader van de duurzaamheidsladder.

Het in ontwikkeling nemen van deze locatie levert geen financiële risico's op, omdat:

1. het terrein een gunstige locatie is voor woningbouw;
2. er sprake is van een lokale woningbehoefte;
3. de boekwaarde van deze locatie niet groot is;
4. er mogelijkheden zijn om deze locatie tenminste kostendekkend te ontwikkelen.

Financien

Uitgangspunt is dat deze locatie tenminste kostendekkende ontwikkeld wordt.

Er wordt gewerkt op basis van een voorbereidingskrediet.

Volgens de nieuwe voorschriften uit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) dienen op basis van een globale begroting de gronden geactiveerd te worden in het grondbedrijf (artikel 52 d).

Daarom stellen wij voor om:

1. het voormalig DEK-terrein te transformeren naar "bouwgrond in exploitatie";
2. een voorlopige exploitatieopzet vast te stellen;
3. een voorbereidingskrediet voor de voorbereidende werkzaamheden ter beschikking te stellen van € 215.000,-.

Bij het maken van het bestemmingsplan stellen wij een definitieve grondexploitatie op.

Relatie beleid

De kaderstellende notitie is een uitwerking van het beleid zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie en de Woonvisie. Bij de verdere uitwerking wordt het meest actuele beleid op de verschillende beleidsterreinen zoals leefbaarheid, duurzaamheid en economie als uitgangspunt genomen.

Historie besluitvorming

In het recente verleden heeft er geen besluitvorming plaatsgevonden over deze locatie. De kaderstellende notitie sluit aan op het beleid zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie en de Woonvisie.

Bijlagen ter inzage

1. Kaderstellende notitie woningbouw DEK-terrein in Medemblik incl. de verwerking van de reactie van de omwonenden (decosnr: IO 16-29007)
2. Resultaten 1^e bewonersbijeenkomst op 23 maart 2016 (decosnr: IO 16-28850).

Commissie

Behandeld in commissie Ruimte d.d. 16 juni 2016

Behandeld in de raadsbrede commissie d.d. 23 juni 2016