

RAADSVERGADERING d.d. 7 juli 2016

Zaaknummer	Z-16-65568:1.63 ; kaderstellende notitie SEW-terrein Nibbixwoud
Voorstelnummer	IVR-16-04210
Onderwerp	Vaststelling kaderstellende notitie SEW-terrein Nibbixwoud
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 SEW-terrein in Nibbixwoud 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 SEW-terrein vast te stellen;
2. De locatie te transformeren naar bouwgrond in exploitatie
3. Een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen ter grootte van 50% van de plankosten ad € 155.000,-;
4. Bij het opstellen van de gebiedsvisie en het bestemmingsplan de bewoners te betrekken in een interactief ontwerpproces;
5. 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 de woningen op het SEW-terrein in Nibbixwoud.

Argumenten

1. Het vaststellen van de kaderstellende notitie voor het SEW-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;
3. Een voorbereidingskrediet te verstrekken voor de noodzakelijke voorbereidende werkzaamheden voor de woningbouwontwikkeling ter grootte van € 155.000,-;
4. 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
5. 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. Op 25 mei 2016 is er een vervolgbijeenkomst georganiseerd. Voor de duur van het project is een klankbordgroep geïnstalleerd waaraan bewoners en leden van de dorpsraad 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 zal er ook een marktverkenning uitgevoerd worden bij investeerders, ontwikkelaars, woningcorporaties en makelaars om een scherp beeld te krijgen van de specifiek lokale woningbehoefte.

Kanttekeningen/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.

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

1. het 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.

Voor de ontwikkeling van woningbouw op het SEW-terrein is goedkeuring van de provincie noodzakelijk en dient voldaan te worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

Financien

Uitgangspunt is dat deze locatie tenminste kostendekkend ontwikkeld wordt.

Om de het plan te kunnen voorbereiden hebben we een voorbereidingskrediet nodig.

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 52d)

Daarom stellen wij voor om:

- het voormalige SEW-terrein te transformeren naar "bouwgrond in exploitatie";
- de voorlopige exploitatieopzet vast te stellen;
- een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen ter grootte van 50% van de plankosten ad € 155.000,-.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal een definitieve grondexploitatie opgesteld worden.

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. IO-16-28999: Kaderstellende notitie SEW-terrein
2. IO-16-29009: Resultaten 1^e bewonersbijeenkomst d.d. 12 maart 2016

Commissie

Behandeld in commissie Ruimte d.d. 16 juni 2016

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