

Informatienota raad

Zaaknummer: Z-21-165913
Nummer:
Datum: 8-2-2022
Steller: College
Onderwerp: Stand van zaken woningbouw centrum Abbekerk

Ter informatie

Kennis nemen van:

De stand van zaken ontwikkeling woningbouw centrum Abbekerk.

Aanleiding

U bent al enige tijd niet geïnformeerd over de voortgang van het woningbouwproject centrum Abbekerk. Middels deze informatienota brengen wij u op de hoogte van de laatste stand van zaken.

Wat is er tot nu toe gebeurd?

In december 2017 heeft u de kaderstellende notitie Abbekerk vastgesteld. Het uitgangspunt was destijds dat er op de locatie gemeentewerf en de ijsbaan circa 20 woningen gerealiseerd zouden worden.

In september 2019 bent u middels een informatienota geïnformeerd over het voorontwerp bestemmingsplan Abbekerk. In deze informatienota is toen gemeld dat het project zou worden uitgebreid met de locatie “Het Nieuwe Bonte Paard”. Door de sloop van het huidige restaurant (Het Nieuwe Bonte Paard) kunnen er op deze plek 16 appartementen aan het totale programma worden toegevoegd. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft tot eind 2019 ter inzage gelegen.

Vanaf begin 2020 (tot heden) zijn de onderhandelingen opgestart met de ontwikkelende partijen binnen het projectgebied en is het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de openbare ruimte verder uitgewerkt.

Kernboodschap

Via deze informatienota informeren wij u over de stand van zaken van het project en over de planning ten aanzien van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader. Naar verwachting kunnen we u in het voorjaar het ontwerp bestemmingsplan aan u presenteren.

Stand van zaken

Achtereenvolgens wordt u geïnformeerd over (a) het voorontwerp bestemmingsplan, (b) het Stedenbouwkundig Plan, (c) het woningbouwprogramma en de afstemming binnen de regio, (d) het Ontwerp

bestemmingsplan, (e) de overeenkomsten met partijen, (f) de grondexploitatie en (g) en het risico naar aanleiding van een uitspraak van de Hoge Raad in november 2021.

a. Voorontwerp Bestemmingplan

Op 13 september 2019 heeft Voorontwerp Bestemmingsplan gemeentewerf Abbekerk voor een periode van vier weken ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn enkele inspraakreactie geweest die zullen worden verwerkt in het Ontwerp Bestemmingsplan.

b. Stedenbouwkundig Plan

Het Stedenbouwkundig plan (SP) is inmiddels verder uitgewerkt en voorgelegd aan de Welstandscommissie. De welstandscommissie heeft op 20 oktober 2021 in een pré-advies aangegeven akkoord te gaan op hoofdlijnen. Het stedenbouwkundig plan vormt onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan.

c. Het woningbouwprogramma en de afstemming binnen de regio Westfriesland

Er worden in totaal 38 woningen gerealiseerd. Het woningbouwprogramma wordt ontwikkeld voor verschillende doelgroepen. Het totale programma bestaat uit: 5 vrijstaande woningen, 9 rijwoningen (1 blok met 5 starterswoningen, met opties voor zelf-afbouw, en 1 blok met 4 eengezinswoningen), 8 huurappartementen (sociale huur) voor kleine huishoudens en 16 koopappartementen voor kleine huishoudens.

Het woningbouwplan is afgestemd binnen de regio Westfriesland en getoetst aan het regionale afwegingskader wonen. Het woningbouwplan voor Abbekerk past binnen de regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De ambtelijke werkgroep wonen heeft het plan op 6 augustus 2019 positief geaccordeerd.

d. (Ontwerp-) Bestemmingsplan

Het SP en het ontwerp bestemmingsplan kunnen door ons worden vastgesteld zodra er privaatrechtelijke overeenstemming is met de twee partijen die daar gaan ontwikkelen, te weten Botman B.V. en de corporatie De Woonschakel. Tevens dient er met de ijsbaan (ALIJV) overeenstemming te komen inzake de beëindiging van de gebruiksovereenkomst en de levering van een stukje grond. De gesprekken met deze partijen zijn inmiddels in een vergevorderd stadium. De verwachting is dat er begin Q1 2022 tot overeenstemming zal worden gekomen met deze partijen.

e. Overeenkomsten met partijen

Op het moment dat de handtekening van voornoemde partijen onder de overeenkomsten is gezet, wordt het bestemmingsplan daarmee economisch uitvoerbaar. Volgens de huidige planning wordt dan in februari/maart 2022 het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan kan dan in mei/juni 2022 aan u ter vaststelling worden voorgelegd.

f. De grondexploitatie

Het resultaat op de grondexploitatie (grex) sluit op ca 12.000,- positief (CW). Dit is een minimaal resultaat. De grex wordt begin 2022 geactualiseerd. De verwachting is dat het resultaat verslechtert. Deze resultaten

worden verwerkt in de jaarrekening 2021 en de nog op te stellen meerjarenprognose grondexploitaties. U wordt hierover medio 2022 separaat geïnformeerd

G. Risico

Door een uitspraak van de Hoge Raad in november 2021 kleven er risico's aan de één op één gronduitgifte in het project Abbekerk. Op dit moment worden de uitspraak en de eventuele gevolgen voor het project Abbekerk en andere projecten geanalyseerd. Hierover wordt uw Raad in de loop van 2022 geïnformeerd.

Consequenties

De genoemde planning voor wat betreft het ontwerp bestemmingsplan hangt nauw samen met de privaatrechtelijke overeenstemming tussen partijen. Indien er niet tot privaatrechtelijke overeenstemming wordt gekomen leidt dit tot vertraging in de bestemmingsplanprocedure.

Communicatie

Overige belangstellenden zullen via de nieuwsbrief op de hoogte gehouden worden.

Vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan in uw Raad en nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kunnen de omgevingsvergunningen worden verleend. Vervolgens kan worden begonnen met de sloop van de gemeentewerf, de locatie Nieuwe Bonte paard en het bouwrijp maken, waaronder het saneren van vervuilde grond.

Bijlagen

- Geen