

Raadsvergadering d.d. 14 maart 2019

Voorstelnummer 16-2019

Agendanummer 6

Aan
de Raad.

Voorstel:

Vaststelling kaders herbestemming ontwikkellocaties Cultureel Centrum, 't Kraaiennest en De Botter.

Samenvatting:

In het coalitieakkoord 2016-2022 heeft uw raad aangegeven dat de succesvolle afronding van lopende projecten prioriteit heeft. Door uw raad is daarnaast de Nota vastgoedbeleid 2018-2022 op 14 juni 2018 vastgesteld. Daarin zijn het Cultureel Centrum, 't Kraaiennest en De Botter opgenomen als locaties die in aanmerking komen voor afstoting en herontwikkeling. In het coalitieakkoord heeft u al aangegeven dat het Cultureel Centrum zeer geschikt is als locatie voor nieuw te ontwikkelen seniorenwoningen. Met betrekking tot het Kraaiennest heeft u aangegeven dat deze locatie gebruikt kan worden voor de ontwikkeling van woningen.

In dit voorstel worden de kaders benoemd voor de verkoop en de condities met betrekking tot de herbestemming van de locaties Cultureel Centrum, 't Kraaiennest en De Botter. De wettelijke en de door uw raad en ons college vastgestelde publiekrechtelijke toetsingskaders blijven uiteraard van kracht voor de beoordeling van de uiteindelijk in te dienen plannen, met dien verstande dat medewerking aan de beoogde functiewijziging kan worden verleend indien de plannen voldoen aan de voorliggende kaders.

Financiële consequenties en dekkingsmiddelen:

Aan het vaststellen van de kaders zijn geen financiële gevolgen verbonden. De kosten voor vermarkting van de locaties worden via het reguliere inkooptraject gedekt uit de opbrengsten van de locaties.

Gevolgte Procedure:

De kaderstelling is een uitwerking van de vertrekpunten van het Coalitieakkoord 2016-2022. Hiertoe is een verkenning gedaan op basis van de beschikbare informatie over de behoefte van verschillende functies, zoals woningbouw of maatschappelijke functies.

Communicatieaspecten / burgerparticipatie / publicatievereisten:

Zoals wordt voorgesteld wordt de kopende partij de verplichting meegegeven de participatie te organiseren. Dit wordt onderdeel van de stukken voor het bestemmingsplan.

Relatie met kerntakendiscussie

Dit voorstel geeft uitvoering aan onderdelen van het Coalitieakkoord 2016-2022 en versnelt de realisatie van woningen en de invulling van eventuele andere maatschappelijke behoeften. Hierdoor kan voor het onderdeel woningbouw worden voorzien in de woningbehoefte. Voor andere functiewijzigingen kan er tegemoet worden gekomen aan een maatschappelijke behoefte. Verder plaatst het de gemeente meer in een regiefunctie en biedt dit partijen ruimte om eigen plannen te ontwikkelen.

Toetsing van het voorstel aan wettelijke kaders met analyse van de juridische risico's:

Na besluitvorming zal het uitzetten in de markt conform de desbetreffende wet- en regelgeving op het gebied van bijv. aanbesteding ter hand worden genomen.

Eventuele alternatieven en keuzebepaling:

Uitgangspunt van het huidige beleid is dat de gemeente niet meer zelf optreedt als projectontwikkelaar. Als alternatief kan ervoor gekozen worden van dat uitgangspunt af te wijken en opnieuw deze rol te nemen.

Tijdpad van realisatie:

Het tijdpad is afhankelijk van de verkoop en vervolgens de planvorming. Gelet op de reeds geconstateerde belangstelling is de verwachting dat verkoop van de voornaamste locaties kan worden afgerond. Planvorming is vervolgens in handen van de koper.

Evaluatie van voorstel na vooraf vast te stellen periode:

Van de verkoop zal verslag aan de raad worden uitgebracht. De raad zal worden geïnformeerd over de opgestelde en in procedure te brengen plannen.

Personele aspecten:

Going concern taak afhankelijk van de wijze waarop de locaties worden vermarkt.

Toelichting op het voorstel:

De fracties Kras, CDA, Zeevangs Belang en VVD hebben na de verkiezingen een coalitieakkoord bereikt, beter bekend als het Coalitieakkoord 2016-2022. In het Coalitieakkoord hebben de fracties opgenomen dat de succesvolle afronding van lopende projecten prioriteit heeft. Met betrekking tot de locaties Cultureel Centrum en 't Kraaiennest is in het coalitieakkoord reeds aangegeven dat deze locaties uitermate geschikt zijn voor woningbouw en het Cultureel Centrum meer specifiek voor seniorenwoningen. Aan de hand van de Woonvisie zou worden bepaald wat wenselijke programma's zijn voor specifieke inbreilocaties zoals De Botter in Edam.

Op 14 juni 2018 is het Vastgoedbeleid door de gemeenteraad vastgesteld. In dit document zijn diverse locaties benoemd in eigendom van de gemeente, die voor verkoop en herontwikkeling in aanmerking komen. Vastgesteld is dat de gemeente niet meer per definitie zelf plannen voor dergelijke locaties maakt. Zoals tevens in het Coalitieakkoord is aangegeven kiest de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel de rol van regisseur en niet die van projectontwikkelaar.

In het afgelopen najaar is voor alle locaties die voor herontwikkeling in aanmerking (kunnen) komen uitgebreid van gedachten gewisseld over eventuele kaders en randvoorwaarden die hiervoor gesteld zouden kunnen worden. In een tweetal integrale bijeenkomsten, waarbij vele vakgebieden vertegenwoordigd waren, is gesproken over de wenselijkheid c.q. noodzaak van aanvullende kaders op het reeds bestaande gemeentelijk beleid op het gebied van welstand, verkeer en parkeren, volkshuisvesting, stedenbouw etc. en aanvullend op alle verder van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Dit is vooral van belang omdat er aan de locaties een andere functie wordt toegekend dan die waarvoor de locaties tot nu toe werden gebruikt. De publiekrechtelijke regelingen en geformuleerd beleid gaan uit van het bestaande gebruik en niet van het toekomstige gebruik. Vandaar de noodzaak voor aanvullende kaders.

Dit heeft geresulteerd in het bijgevoegde aanvullende kaders en randvoorwaarden voor de locaties Cultureel Centrum, 't Kraaiennest en De Botter. Samengevat komen deze randvoorwaarden op het volgende neer.

M.b.t. Cultureel Centrum

Aantal woningen plangebied 16 tot 22 woningen. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen als appartementen zijn. Vanuit zowel Zeevangs Belang als de Seniorenraad wordt het belang van c.q. de vraag naar seniorenwoningen benadrukt. Deze locatie (centrum Oosthuizen, dicht bij voorzieningen) is hier bij uitstek geschikt voor.

Stakeholders

In het kader van participatie zijn naast de seniorenraad ook de Zorgcirkel, de dorpsraad en de huisartsen mogelijke stakeholders.

M.b.t. 't Kraaiennest

Aantal woningen plangebied 23 tot 30 woningen. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen als appartementen zijn. Aandacht voor betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen.

Voorgeschiedenis

In het verleden is door de voormalige gemeente Zeevang met betrekking tot de locatie 't Kraaiennest met een ontwikkelaar gesproken, hetgeen geresulteerd heeft in concrete interesse en een bod. Deze voorgeschiedenis zal bij het vermarkten van deze locatie in acht moeten worden genomen.

P&R-terrein

Bij de locatie 't Kraaiennest zal het door de gemeenteraad gewenste P&R-terrein (op het voorterrein van de ijsbaan) een rol spelen, met name de ontsluiting die in het plangebied zal moeten worden geïntegreerd. Dit kan invloed hebben op de mogelijkheden op de locatie en daarmee op de waarde/prijs. Dit zal bij de verkoop van de locatie nadrukkelijk moeten worden meegegeven.

M.b.t. De Botter

Aantal woningen plangebied 22 tot 26 grondgebonden woningen. Waarvan een deel sociale woningbouw en een deel woningbouw voor starters en jonge gezinnen.

Afwijken kaders

Afwijken van de genoemde kaders is niet mogelijk, tenzij dit resulteert in een plan dat de doelstellingen van de gemeente die met de voorgeschreven kaders worden nagestreefd op een gelijk of beter niveau ondersteunt. Dit heeft onder meer betrekking op de doelgroepen waarvoor wordt gebouwd zoals die in de Woonvisie zijn benoemd en de aantallen van de woningen.

Rol woningcorporatie

Met Wooncompagnie is overleg gevoerd over mogelijke interesse voor deze locaties. Voor de locaties geldt dat mogelijk erwils die interesse bestaat. Overleg met deze corporatie zal worden meegegeven aan potentiële kopers.

Participatie

Als aanvullend kader krijgt de ontwikkelende partij de opdracht mee om de participatie te organiseren.

Enquête

Met betrekking tot het cultureel centrum is er door Zeevangs Belang een eigen enquête uitgezet. Hieruit is gebleken dat er behoefte is aan een hybride vorm waarbij senioren en jongeren naar behoefte verdeeld kunnen worden. Daarnaast is gebleken dat er bij gestapelde bouw in appartement vorm, ruimte is oplopend tot 40 woningen.

Beleidsdocumenten en relevante wet- en regelgeving

De geschetste aanvullende kaders laten de reeds vastgestelde beleidsdocumenten en van toepassing zijnde wet- en regelgeving onverlet. Plannen die door of in opdracht van de uiteindelijke koper worden ontwikkeld, worden aan deze documenten en wetten getoetst en dienen hieraan te voldoen.

Voorstel

De raad wordt gevraagd de bijgevoegde en benoemde kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkellocaties het Cultureel Centrum, 't Kraaiennest en De Botter vast te stellen. Vervolgens kunnen deze kaders en randvoorwaarden worden meegegeven aan geïnteresseerde kopers. Ook kunnen de locaties aan de hand van deze kaders en randvoorwaarden actief 'op de markt' worden gebracht.

Vervolgprocedure

Na positieve besluitvorming door de raad zullen de locaties actief op de markt worden gezet.

Na verkoop zal de ontwikkelende partij de planvorming en de participatie oppakken. Er zal een bestemmingsplan moeten worden opgesteld en er moeten anterieure exploitatieovereenkomsten en planschadeverhaalsovereenkomsten worden opgesteld.

Edam-Volendam, d.d. 19 februari 2019

Burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,	
de secretaris,	de burgemeester,
H. van der Woude	L.J. Sievers.