

RAADSVOORSTEL



DATUM 26 september 2022
DOCUMENTNUMMER 22.0002462
ZAAKNUMMER ZK22001093
PORTEFEUILLEHOUDER R. van Dolder
PROGRAMMA Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD Grondbedrijf
ONDERWERP RV Grondexploitatie 'Ontwikkeling Zuidermeer De Omloop deel 2'

AANLEIDING

In 2008 is de locatie Zuidermeerweg 36 gekocht door de gemeente. Aansluitend is een deel van dit perceel ontwikkeld, hierbij is de straat De Omloop aangelegd. Het resterende deel is destijds gereserveerd voor toekomstige woningbouwontwikkeling. In 2021 heeft Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Zuidermeer aangegeven het resterende deel te willen invullen, namelijk 'Ontwikkeling Zuidermeer De Omloop deel 2'. 5 juli 2022 heeft het college ingestemd met ondertekening van de intentieovereenkomst met het CPO voor de ontwikkeling van 16 woningen.

Om het gebied te kunnen ontwikkelen is het noodzakelijk, volgens de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), een grondexploitatie te openen om de ontwikkeling financieel te borgen. De gemeenteraad is het bevoegd orgaan.

KADER Structuurvisie Koggenland 2009-2020
Regionale woonvisie
Wro - Wet ruimtelijke ordening
BBV - Besluit Begroting en Verantwoording

WIJ STELLEN VOOR

1. in te stemmen met het openen van de grondexploitatie 'Ontwikkeling Zuidermeer De Omloop deel 2' en de daarbij behorende grondexploitatieberekening vast te stellen;
2. de begroting overeenkomstig per 2022 te wijzigen.

BEOOGD RESULTAAT Borging van de financiële haalbaarheid voor het ontwikkelen van de locatie 'Zuidermeer De Omloop deel 2' voor woningbouw, in samenwerking met CPO Zuidermeer.

ONDERBOUWING

1. Grondexploitatie 'Ontwikkeling Zuidermeer De Omloop deel 2'

1.1 Ontwikkeling

In 2008 is locatie Zuidermeer 36 gekocht door de gemeente. Een deel van de locatie is direct ontwikkeld en ingebracht in de reeds afgesloten grondexploitatie 'Zuidermeer 2008'. Het resterende deel wordt in de voorliggende grondexploitatie ingebracht. Het burgerinitiatief CPO Zuidermeer heeft hun woonwensen in een plan uitgewerkt. Op basis van de voorlopige verkaveling is de grondexploitatie opgesteld. De beoogde verkaveling

omvat 2 tiny houses, 3 tussenwoningen, 4 hoekwoningen, 4 twee-onder-één kapwoningen en 3 vrijstaande woningen. Totaal 16 woningen.

1.2 Grondexploitatie

In de grondexploitatie worden de geraamde kosten en baten opgenomen. Het resultaat van de grondexploitatie is berekend op een plus van € 180.000. De inbrengwaarde in de grondexploitatie voor deze grond is nu de waarde voor "Gronden algemeen, Agrarische bestemming". De grondopbrengsten in de grondexploitatie zijn overgenomen uit de intentieovereenkomst.

Geadviseerd wordt in te stemmen de grondexploitatie 'Ontwikkeling Zuidermeer De Omloop deel 2' te openen.

2. Wijzigen begroting.

De grondexploitatie is niet opgenomen in de huidige begroting, waardoor de begroting moet worden aangepast. De begrotingswijziging wordt budgetneutraal in de begroting verwerkt.

Geadviseerd wordt de begroting overeenkomstig de grondexploitatie te wijzigen.

KANTTEKENINGEN Bij de toename van kosten of afname van opbrengsten zal het resultaat van de grondexploitatie negatief worden beïnvloed. Indien dit zover gaat dat het resultaat verliesgevend wordt, zal de raad een voorziening beschikbaar moeten stellen vanuit de Reserve Grondbedrijf. Het risico is laag, gezien de hoogte van de kosten op basis van ervaring begroot zijn en de opbrengsten vastliggen in de intentieovereenkomst met CPO-Zuidermeer.

Het CPO Zuidermeer doet de participatie voor de ontwikkeling en zoekt draagvlak. Dit neemt niet weg dat er nog altijd een risico bestaat dat belanghebbenden/omwonenden bezwaar maken tegen de plannen. Dit is een niet te vermijden risico. Een bezwaarprocedure kan resulteren in een toename van kosten of afname van opbrengsten. Het risico is laag, gezien de betrokkenheid van het CPO met de woonkern Zuidermeer.

Zoals in de Kadervisie Koggenland beschreven zet gemeente Koggenland bij nieuwbouw in op 10% sociale huur. Het CPO Zuidermeer heeft deelnemers voor alle woningen binnen het plangebied. Hierdoor is er binnen het plangebied geen ruimte voor huurwoningen voor het Gemeentelijk Woningbedrijf.

Voor verkoop van de percelen zal gezien het DIDAM-arrest een publicatie plaatsvinden in de Koggennieuws, met daarin beschreven het voornemen tot verkoop. Eventuele bezwaren zouden vertragend kunnen werken.

FINANCIËN De kosten worden gedekt binnen de grondexploitatie door de opbrengst uit verkoop bouwkevels.

DUURZAAMHEID In het voorlopig stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met klimaatadaptatie.

ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN	Er zijn geen alternatieven overwogen. Bij een dergelijke gebiedsontwikkeling betreft de grondexploitatie een wettelijk verplichting vanuit de Wro.
PACT VAN WESTFRIESLAND	Het openen van de grondexploitatie betekent dat de locatie ontwikkeld gaat worden. De ontwikkeling van woningbouw heeft een relatie met het Pact van Westfriesland met betrekking tot het thema Wonen, leefbaarheid & bereikbaarheid.
COMMUNICATIE	n.v.t.
VERVOLG	Na het vaststellen van de grondexploitatie kan de locatie ontwikkeld worden. Een eerste vervolgstap is het opstellen en in procedure brengen van een bestemmingsplan.
BIJLAGEN	<ol style="list-style-type: none">1. Tekening conceptverkaveling van CPO Zuidermeer2. Grondexploitatieberekening (niet openbaar, ligt ter inzage bij de griffie)

Datum college: 6 september 2022

Burgemeester en wethouders van Koggenland.

¹ In het bestemmingsplan moet worden aangegeven of de ontwikkeling economisch haalbaar is. Door het openen van de grondexploitatie is de economische haalbaarheid aangetoond.