gemeente Opsterland

0086152649

RAADSVOORSTEL

MET BESLUIT

Raadsvergadering	:	27 mei 2024
Agendapunt	:	
Onderwerp	:	Voorbereidingskrediet grondexploitatie Beetsterzwaag De Trime
Portefeuillehouder	:	Marcel van Opzeeland

Beetsterzwaag, 16 april 2024

Voorstel

1. Op basis van de eerder opgestelde plannen van Stichting Koningshof, de locatie De Trime in Beetsterzwaag te herontwikkelen en daarvoor de volgende drie activiteiten vast te stellen.
   1.1 Te starten met de sloop van de voormalige basisschool De Trime en de daarbij horende onderzoeken uit te voeren.
   1.2 Een participatieproces te starten ter voorbereiding op de planologische procedure voor locatie De Trime, onderdeel van het bestemmingsplan Bebouwde Kom Beetsterzwaag.
   1.3 De selectieprocedure voor het vermarkten van de locatie op te starten.
2. Om hiervoor een voorbereidingskrediet van €343.861 exclusief BTW beschikbaar te stellen voor de nog uit te werken grondexploitatie Beetsterzwaag locatie de Trime.

Inleiding

Na de fusie van basisscholen De Trime en De Paedwizer in Beetsterzwaag is het terrein van basisschool De Trime vrijgekomen. In 2018 heeft stichting Koningshof in samenwerking met de gemeente Opsterland plannen gemaakt voor de invulling van levensloopbestendige woningen op de voormalig locatie van basisschool De Trime. Op 13 februari 2023 heeft de gemeenteraad unaniem een motie aangenomen met betrekking tot De Trime. In deze motie wordt het college verzocht op de locatie “De Trime” in Beetsterzwaag een ontwikkeling te initiëren met minimaal 24 levensloopbestendige woningen, waarbij de plannen van Stichting Koningshof het uitgangspunt zijn.

Het bestuur van Stichting Koningshof heeft het beëindigen van het traject juridisch aangevochten. Recentelijk heeft de rechter uitspraak gedaan. De stichting Koningshof is in het ongelijk gesteld. Wij hebben contact met de Stichting opgenomen om afspraken te maken over de financiële afhandeling.

Het hier gevraagde voorbereidingskrediet biedt de mogelijkheid om vooruitlopend op de vaststelling van de grondexploitatie al uitgaven te doen.

Beoogd effect en/of resultaat

Realiseren van ouderenwoningen in Beetsterzwaag, zodat er meer ruimte voor starters en jonge gezinnen ontstaat op de woningmarkt. Hiermee kunnen we voldoen aan de veranderende vraag.

Argumenten

1.1 Er is behoefte aan ouderenwoningen door toenemende vergrijzing.

Er is in Opsterland sprake van vergrijzing en ontgroening in de bevolkingssamenstelling. Hierdoor komen er steeds meer oudere en kleinere huishoudens. Dit zorgt voor een veranderende vraag naar vooral aanpasbare woningen. Door meer woningen te bouwen die gericht zijn op ouderenbewoning voldoen we aan deze vraag, zodat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit is ook in lijn met de Omgevingsvisie 2015-2030, waarin nadruk wordt gelegd op alternatieve vormen van woningen in de gemeente. De vraag naar ouderenwoningen blijkt ook uit de landelijke Monitor Ouderenhuisvesting 2020.

1.2 Er is behoefte aan ruimte voor starters en jonge gezinnen op de woningmarkt.
Door te voldoen aan de veranderende vraag op de woningmarkt en het bevorderen van de doorstroming van ouderen komen er ook meer woningen vrij voor de starters en jonge gezinnen. Deze groep zoekt vaak betaalbare woningen, maar deze zijn niet altijd beschikbaar. Door ouderen meer ruimte te geven om door te stromen naar een alternatieve woonvorm komt er meer ruimte op de woningmarkt voor de groep starters en jonge gezinnen.

1.3 Herontwikkelen van bestaande locaties zorgt voor behoud van ruimtelijke kwaliteit.
Herontwikkeling de Trime zorgt voor een nieuwe ontwikkeling op een bebouwde locatie binnen de kom van Beetsterzwaag. Dit heeft een aantal voordelen. Het grootste voordeel van deze inbreiding is dat er gebruik kan worden gemaakt van bestaande infrastructuur en voorzieningen. Er hoeft geen volledig nieuw plan te worden opgezet om woningbouw te realiseren en beperkt daarmee de noodzaak van uitbreiding aan de rand van het dorp. Daarnaast zorgt het project voor behoud van ruimtelijke kwaliteit van de huidige locatie. Het voorkomt leegstand en verval van het schoolgebouw op de huidige locatie.

1.4 Een participatieproces leidt tot meer draagvlak.
Een participatieproces is een handig instrument om te zorgen voor voldoende draagvlak. Met de invoering van de omgevingswet is een participatieproces vereist. Een zorgvuldige procedure kan in het verdere verloop van het project (tijds)voordelen opleveren, omdat de omgeving tijdig en vooraf is meegenomen in het traject. Voor dit proces volgt een publicatie waarin de buurt wordt geïnformeerd en er één of meerdere omgevingstafels worden georganiseerd.

1.5 Dit biedt gegadigden een gelijke kans en biedt de gemeente mogelijke concurrentievoordelen.
Na een arrest in 2021 van de Hoge Raad in de zaak Didam is bepaald dat overheden potentiële gegadigden voor de uitgifte van gronden een gelijke kans moet bieden. Dit betekent dat de gemeente niet meer onderhands grond kan verkopen aan één marktpartij. Er is na publicatie van de plannen in de SA! interesse getoond door verschillende marktpartijen, waardoor er een selectieprocedure moet worden opgestart. Daarnaast zorgt een selectieprocedure voor concurrentie, wat kan leiden tot hogere opbrengst voor de grond.

2.1. De grondexploitatie zal voor of gelijk met het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden worden aan uw raad.
De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt verzekerd door een tijdige vaststelling van de grondexploitatie.

2.2. De (voorbereidings-)kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie wordt vastgesteld door uw raad, mogen nog niet op het onderhanden werk (BIE) worden geboekt.
De lasten mogen wel maximaal 5 jaar geactiveerd worden onder de immateriële vaste activa (IVA). Als de grondexploitatie door uw raad is vastgesteld, worden de lasten van de IVA overgeboekt naar de BIE. De lasten maken dan onderdeel uit van de (fiscale) winstbepaling van de grondexploitatie.

Kanttekeningen

1.1 Specifieke toepassing kan leiden tot minder hoge opbrengst bij verkoop grond.
Het kan zijn dat de specifieke toepassing leidt tot een minder hoge opbrengst. Het risico bestaat dat de specifieke toepassing van ouderenwoningen leidt tot een verminderde vraag naar de grond en dus ook een lagere prijs. Gezien de vergrijzing in de bevolkingssamenstelling en de hoger wordende vraag naar ouderenhuisvesting is de verwachting dat de verminderde opbrengst voor de grond mee zal vallen.

1.2 Economische ontwikkelingen of tegenvallende belangstelling kan leiden tot minder hoge opbrengst bij verkoop grond.
De daadwerkelijke herontwikkeling van de locatie wordt uitgevoerd door een externe partij. De grond wordt in de markt gezet inclusief een wijziging in het bestaande bestemmingsplan. Gezien de huidige situatie op te woningmarkt bestaat het risico dat de belangstelling vanuit de markt de komende jaren gaat zakken. Dit kan leiden tot een verminderde opbrengst bij verkoop van de grond. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt en de belangstelling voor koopwoningen wordt hier weinig risico verwacht.

1.3 Een participatieproces kan leiden tot vertragingen.
Het uitvoeren van een gedegen participatietraject kost tijd. Het organiseren van één of meerdere omgevingstafels is een belangrijke manier om de omgeving tijdig en volledig mee te nemen in de plannen. In het proces kan blijken dat er meerdere omgevingstafels nodig zijn. Dit kan leiden tot vertragingen, maar een zorgvuldig traject vergroot de participatie en voorkomt problemen later in het proces.

1.4. Natuurwaarden vleermuizen kunnen bij sloop leiden tot extra kosten.
Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat de schoorsteen in de binnentuin van het gebouw wordt gebruikt als kraam- en mogelijk paarverblijf voor de gewone dwergvleermuis. In het vooroverleg met het bevoegd gezag voor de Wet Natuurbescherming, de provincie Fryslân, is gebleken dat een ontheffing nodig is voor de werkzaamheden. Hiertoe worden de mogelijke maatregelen onderzocht en nader uitgewerkt.

2.1 De kosten die niet ten laste van de grondexploitatie komen worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.
In het geval er geen grondexploitatie vastgesteld wordt, moeten de lasten die onder de IVA staan direct ten laste van het resultaat gebracht worden.

Middelen
Het voorbereidingskrediet benodigd voor de werkzaamheden voorafgaand aan het vermarkten van locatie De Trime wordt geschat op €343.861 exclusief BTW.

De gemeente zorgt voor voorfinanciering van de plankosten en verantwoordt deze op de balanspost immateriële vaste activa. Daarnaast zet de gemeente de GREX op waarin de gronden en kosten worden ingebracht en uiteindelijk verrekend met de verkoop van bouwgrond aan een toekomstige ontwikkelende partij. Dat betekent dat we verwachten wanneer u in het vervolg besluit de grondexploitatie vast te stellen, dit voorbereidingskrediet ten laste van de grondexploitatie gebracht kan worden.

SDG’s
De woningbouw zal zodanig plaatsvinden, dat deze een bijdrage levert aan duurzame steden en gemeenschappen (Sustainable Development Goal 11) en betaalbare en duurzame energie (Sustainable Development Goal 7).

Evaluatie
In de planning & control cyclus wordt gerapporteerd over de voortgang.

Bijlagen
1. Bijlage 1 Kaart exploitatiegebied Beetsterzwaag locatie de Trime (doc.nr. 0086464531)
2. Bijlage 2 Kostenraming exploitatie Beetsterzwaag locatie de Trime (doc.nr. 0086464816)

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden
1. Geen

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,	De burgemeester,
Sandra van 't Hooge	Andries Bouwman

Team	:	Klimaat en Leefomgeving
Behandelend ambtenaar	:	Jaimy Post
Telefoonnummer	:	0512 386 535
Emailadres	:	jaimy.post@opsterland.nl

gemeente Opsterland

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering	**:**	27 mei 2024
Agendapunt	**:**	
Onderwerp	**:**	Voorbereidingskrediet grondexploitatie Beetsterzwaag De Trime

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2024,

besluit:

1. Op basis van de eerder opgestelde plannen van Stichting Koningshof, de locatie De Trime in Beetsterzwaag te herontwikkelen en daarvoor de volgende drie activiteiten vast te stellen.
   1.1 Te starten met de sloop van de voormalige basisschool De Trime en de daarbij horende onderzoeken uit te voeren.
   1.2 Een participatieproces te starten ter voorbereiding op de planologische procedure voor locatie De Trime, onderdeel van het bestemmingsplan Bebouwde Kom Beetsterzwaag.
   1.3 De selectieprocedure voor het vermarkten van de locatie op te starten.
2. Om hiervoor een voorbereidingskrediet van €343.861 exclusief BTW beschikbaar te stellen voor de nog uit te werken grondexploitatie Beetsterzwaag locatie de Trime.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 27 mei 2024.

De griffier,	De voorzitter,
Laura Meijer	Andries Bouwman