GEMEENTE BEUNINGEN

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Aanvraag investeringskrediet de Linten	Raadsvergadering	:	21 september 2021
Nummer(agenda)	:		Commissie 1	:	
Registratienummer	:	bb21.00485	Datum	:	7 september 2021
Registratiecode	:		Commissie 2	:	
Auteur	:	Amy van Eijk	Datum	:	
Status	:	Beperkt openbaar	B&W-vergadering	:	9 juli 2021
Persgesprek	:		Portefeuillehouder	:	J.J. Driessen

Samenvatting
Op 19 december 2017 heeft u als raad het besluit genomen om bouwen in de linten in Ewijk mogelijk te maken. Hieruit volgend heeft het college op 18 juni 2019 het besloot genomen om het perceel H. 1232 te Beuningen in ontwikkeling te brengen. Op 22 september 2020 heeft u als raad het bestemmingsplan Koningstraat ong. kad. nr. H1232 vastgesteld. De gemeente is momenteel grondeigenaar en wilt het perceel in de markt brengen, dit vereist een investeringskrediet voor het bouwrijp en woonrijp maken en de plankosten.

Besluit om
1. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van €300.000 voor de werkzaamheden bouwrijp en woonrijp maken en plankosten
2. De 7de begrotingswijziging 2021 vast te stellen. (bijlage 5)

Inleiding
Op 19 december 2017 heeft u het besluit genomen om bouwen in de linten in Ewijk mogelijk te maken. Vanuit dit besluit is het 'Toetsingskader Historische Linten Ewijk' (bijlage 1) vastgesteld op 16 april 2019. Het toetsingskader legt de kwalitatieve spelregels vast en stuurt op aantal en beeldkwaliteit van woningbouwinitiatieven.

Op 18 juni 2019 heeft het college besloten om de ontwikkeling van een gemeentelijk perceel aan de Koningstraat ong. in Beuningen met kadastrale aanduiding Beuningen, sectie H, perceelnummer 1.232 in ontwikkeling te brengen. Momenteel is het perceel nog onbebouwd.
De kavel zal binnen de spelregels zoals opgenomen in het 'Toetsingskader Historische Linten Ewijk' uitgewerkt moeten worden. Binnen de spelregels zijn twee varianten mogelijk gemaakt, met drie dan wel vier nieuwe woningen. Op 22 september 2020 is het bestemmingsplan 'Koningstraat ong. kad. nr. H 1232 Beuningen' vastgesteld door de raad van de gemeente Beuningen - inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk. Aan de hand van de uitgangspunten beschreven in het bestemmingsplan is er een uitwerking gemaakt in de vorm van een inrichtingsplan (zie bijlage 2). Dit inrichtingsplan borgt de kwaliteit van de landschappelijke, architectonische en ruimtelijke uitgangspunten.

De grond is in bezit van de gemeente Beuningen, en wil dit perceel aanbieden aan de markt. Om invulling te geven aan het bestemmingsplan heeft het college een voorgenomen (concept) verkoopstrategie vastgelegd. Bij het verkopen van gemeentegrond is het voornemen dat de gemeente de grond bouwrijp- en woonrijp maakt. Om deze activiteiten uit te voeren is een investeringskrediet nodig.

Beoogd effect
Uitvoering geven aan raadsbesluit van 19 december 2017 om bouwen in de Linten in Ewijk mogelijk te maken. Met instemming van voorliggend besluit wordt kavel H. 1232 te Ewijk, gelegen in de 'Historische

Linten Ewijk', uitgegeven voor een beoogde woningbouwontwikkeling. Dit draagt kwalitatief bij aan de versterking van de linten, en draagt bij aan de uitbreiding van het eigen woningvoorraad.

Argumenten

1.1 *Aan de uitwerking van het plangebied zijn kosten verbonden, hiervoor is een (investering)krediet benodigd van € 300.000,-*

Voor de uitwerking van het plangebied valt o.a. de totstandkoming van het bouwrijp maken en woonrijp maken inclusief de daarbij behorende plankosten voor het perceel te grote van 4885 m2. Hier onder vallend: onderzoeken, saneren & grondwerken, voorzieningen bouwrijp, voorzieningen woonrijp, plankosten POK & VTU. Planschade is hierin niet meegenomen.

1.2 Het perceel heeft een onherroepelijke bestemmingsplan en vraagt om een ontwikkeling.

Het bestemmingsplan voor het perceel H.1232 is vastgelegd op 22 september 2020. Het perceel heeft een onherroepelijk bestemmingsplan waar woningen ontwikkeld kunnen worden. Het perceel draagt bij aan de uitbreiding van het eigen woningvoorraad, en is rijp voor ontwikkeling.

Kanttekeningen

Mocht de grondverkoop niet een marktconformiteit aantonen, kan het college besluiten om niet over te gaan tot investering.

Financiën

In 2018 is de GREX van De Linten afgesloten. De Linten vallen nu onder de Materiele Vaste Activa. Op gemeentelijke grond zijn binnen de Linten maximaal 6 bouwlocaties, voor maximaal 23 woningen beschikbaar. Voorliggend voorstel betreft de ontwikkeling van één bouwlocatie waar 3 tot 4 woningen gerealiseerd worden.

Na een onvoorwaardelijke inschrijving, gunning en ondertekening koopovereenkomst is een investering van de gemeente voor een bedrag van € 300.000 noodzakelijk. De investeringsraming is in hoofdlijnen opgebouwd uit:

- Bouw- en woonrijp maken: € 225.000
- Plankosten: € 75.000

Uitgaande van de marktconforme grondprijs levert de som van de grondopbrengst min de boekwaarde en het investeringskrediet een positieve opbrengst. Mocht de verkoop niet marktconform zijn kan het college besluiten om niet tot investering over te gaan. (zie bijlage 4 voor de financiële toelichting)

Het eenmalig beschikbare gestelde budget van € 40.000 voor voorbereidingskosten De Linten Ewijk is in 2020 nauwelijks aangewend. Voorgesteld wordt in de Raad juli 2021, deze middelen via de reserve budgetoverheveling over te hevelen naar 2021. De overheveling van het budget is bestemd voor de overige linten ontwikkelingen.

Planschade:

Mede als gevolg dat de gemeente bouwrijpe grond verkoopt zijn mogelijke planschadeverzoeken voor rekening en risico van de gemeente. De planschade analyse is tijdens de bestemmingsplanprocedure gemaakt en bijgevoegd als bijlage 3.

Tijdspad

De procedure start na vaststelling en het beschikbaar maken van het investeringskrediet. De uiteindelijke investering vindt plaats in 2022, na ondertekening van koopovereenkomst, (uiterlijk 1 december 2021). Uiterste datum van levering van bouwrijpe gronden is op 1 december 2022.

Duurzaamheid
Er moet worden voldaan aan de geldende wettelijke bepalingen met betrekking tot duurzaamheid. De invulling zoals nu in het plan wordt voorgelegd beantwoord het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Communicatie
n.v.t

Evaluatie
n.v.t

Bijlagen
01 'Toetsingskader Historische Linten Ewijk' – AT21001513
02 Inrichtingsplan perceel H1232 – AT21001514
03 Planschadescan perceel H1232 – AT21001515 (niet openbaar)
04 Financiële toelichting – AT21001516 (niet openbaar)
05 De 7e begrotingswijziging 2021 – AT21001517 (niet openbaar)

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d. 21/09/2021
Akkoord

De griffier

de voorzitter