



Raadsvoorstel

onderwerp	Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor diverse ontwikkellocaties
zaaknummer	Z/23/453937
documentnummer	INT/23/1186509
portefeuillehouder	
portefeuille	A. van Orden
behandelend ambtenaar/afdeling	Jos Rensen/Ruimtelijke Ontwikkeling
telefoon	0651441115
email	j.rensen@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Voor diverse gronden in de gemeente Zevenaar is op 1 november 2023 door uw raad het besluit genomen om een voorkeursrecht te vestigen. Het betreft de navolgende locaties:

- Dijkweg en omgeving Oud-Zevenaar;
- Groot Holthuizen Veld A Zevenaar;
- Groot Holthuizen Veld B Zevenaar;
- Reisenakker Zevenaar;
- Witte Kruis en omgeving Babberich.

Binnen drie jaar na vestiging van het voorkeursrecht dient een Omgevingsplan te zijn vastgesteld. Voor het opstellen van dit Omgevingsplan en de ontwikkeling van de betreffende locatie is een voorbereidingskrediet nodig. Hiermee kunnen de kosten worden gedekt voor de inventarisatie van de bereidheid tot verkoop voor het opstellen van een projectplan per locatie, het opstarten van diverse onderzoeken ter voorbereiding van het Omgevingsplan, projectleiding en andere ambtelijke kosten alsmede het opstellen van bijbehorende grondexploitatie. Het krediet wordt gevraagd vooruitlopend op een door de raad vast te stellen grondexploitatie.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor:

1. Ten behoeve van de planuitwerking van onderstaande locaties een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van:
 - a. € 100.000,-- voor de locatie Dijkweg e.o. te Oud-Zevenaar;
 - b. € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld A te Zevenaar;
 - c. € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld B te Zevenaar;
 - d. € 200.000,-- voor de locatie Reisenakker te Zevenaar;
 - e. € 200.000,-- voor de locatie Witte Kruis e.o. te Babberich.

En deze bedragen in te brengen in de nog op te stellen grondexploitaties.

3. Waarom naar de raad

De gemeenteraad heeft op grond van artikel 189 en 192 van de Gemeentewet de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen. Op basis van het nu voorliggend voorstel vragen wij de gemeenteraad het gevraagde krediet beschikbaar te stellen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het resultaat is het opstellen van een projectplan met bijbehorende grondexploitatie - voorafgegaan door een inventarisatie met benodigde onderzoeken - dat uiteindelijk moet leiden tot nieuwe woningbouwlocaties.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Zonder een voorbereidingskrediet is het niet mogelijk om de planuitwerking op te pakken.

Om verder te kunnen gaan met de planvorming (denk hierbij aan het inventariseren van de bereidheid tot verkoop, het uitvoeren van noodzakelijke onderzoeken ter voorbereiding van het Omgevingsplan, projectleiding en andere ambtelijke kosten) is een voorbereidingsbudget essentieel. Op basis van een grove raming worden de kosten ingeschat op € 900.000,--, onder te verdelen in:

- € 100.000,-- voor de locatie Dijkweg e.o. te Oud-Zevenaar;
- € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld A te Zevenaar;
- € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld B te Zevenaar;
- € 200.000,-- voor de locatie Reisenakker te Zevenaar;
- € 200.000,-- voor de locatie Witte Kruis e.o. te Babberich.

Alternatieven

Het alternatief is het niet beschikbaar stellen van de gevraagde kredieten. Hierdoor kan de gemeente niet verder met de woningbouwdoelstelling en kan geen start gemaakt worden met de voorbereiding.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na besluitvorming in de raad ten behoeve van het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet, gaat het college verder met de planuitwerking per gebied. Ook wordt de communicatie en participatie opgestart. Wij zullen u tussentijds informeren over de planuitwerking en het participatieproces door middel van onder andere raadsinformatiebrieven en/of informatieve raadsbijeenkomsten. Met het in procedure brengen van het Omgevingsplan bestaat er voldoende duidelijkheid over de contouren en inhoud van de diverse plannen, waarna de grondexploitaties kunnen worden geopend. Deze grondexploitatie dient door uw gemeenteraad te worden vastgesteld. Hierin worden dan de uitvoerings- en planbegeleidingskosten verantwoord en de grondopbrengsten verwerkt. Tot slot wordt ook het Omgevingsplan ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

7. Klimaat en duurzaamheid

Bij de planuitwerking worden uitgangspunten en eisen opgesteld en vastgesteld met betrekking tot klimaat en duurzaamheid.

8. Communicatie

De mate van participatie en communicatie werken we in de projectplannen verder uit.



9. Kosten, baten en dekking

Op basis van de voorlopige uitgangspunten is een grove raming gemaakt van de te verwachten kosten. Dit zijn de kosten voor de voorbereiding van de projectplannen en voor de benodigde inventarisaties voor de planuitwerking tot het moment van opening/vaststelling van de grondexploitatie. De totaal te verwachten kosten voor de voorbereiding – de mogelijke aankoopkosten niet inbegrepen – zijn begroot op € 900.000,--, onder te verdelen in:

- a. € 100.000,-- voor de locatie Dijkweg e.o. te Zevenaar;
- b. € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld A te Zevenaar;
- c. € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld B te Zevenaar;
- d. € 200.000,-- voor de locatie Reisenakker te Zevenaar;
- e. € 200.000,-- voor de locatie Witte Kruis e.o. te Babberich.

De aangevraagde planvoorbereidingskosten worden, conform regelgeving in het BBV, maximaal 5 jaar geactiveerd onder de zogenaamde immateriële vaste activa. Hierover wordt niet afgeschreven. Binnen deze periode dienen deze kosten te leiden tot een door de raad vast te stellen actieve grondexploitatie per locatie. Daarna kunnen deze kosten worden overgeboekt naar de vastgestelde grondexploitatie. Mocht de uitwerking van een project niet leiden tot een grondexploitatie dan worden de gemaakte kosten alsnog direct afgeboekt ten laste van het resultaat van het exploitatieresultaat in het betreffende jaar. Vanwege de activering van de kosten is op dit moment nog geen dekkingsmiddel noodzakelijk.

Door uw raad is op 3 november 2021 een bestemmingsreserve Woningbouw van € 3.000.000 ingesteld. Op basis van de notitie "Grondbeleid in begroting en jaarverslaggeving juli 2019" van de commissie BBV is het niet toegestaan om gelden uit eigen middelen (reserves) in mindering te brengen op de onderhanden werk positie van de bouwgronden in exploitatie. Om die reden vragen wij nu niet om de middelen beschikbaar te stellen uit de bestemmingsreserve Woningbouw.

10. Risico's

Onzekerheid vastgoedmarkt

De afgelopen periode is gebleken dat de woning(bouw)markt nogal een grillig verloop kent. Dit kan er toe leiden dat beoogde afzet van de woningen stagneert en dat beoogde grondopbrengsten niet worden gehaald.

Onzekerheid kostenstijgingen

Gelet op de huidige schaarste op de markt van materialen en mensen bestaat er ook een risico van kostenstijgingen welke hoger liggen dan waarmee nu rekening wordt gehouden.

Nadere onderzoeken

De uitkomsten van de benodigde onderzoeken en inventarisaties kunnen van invloed zijn op de haalbaarheid van de ontwikkelingen (flora/fauna, bodem, geluid, archeologie, stikstof etc.) en aanleiding geven voor bijsturing. Ook de verkeersafwikkeling is onderwerp van nader onderzoek.

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor diverse ontwikkellocaties
zaaknummer	Z/23/453937
documentnummer	INT/23/1186509

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat duidelijkheid dient te worden gegenereerd over de ontwikkelmogelijkheden en de daaraan verbonden consequenties van diverse woningbouwlocaties ;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 189 en 192 van de Gemeentewet

besluit:

1. Ten behoeve van de planuitwerking van onderstaande locaties een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van:
 - a. € 100.000,-- voor de locatie Dijkweg e.o. te Oud-Zevenaar;
 - b. € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld A te Zevenaar;
 - c. € 200.000,-- voor de locatie Groot Holthuizen Veld B te Zevenaar;
 - d. € 200.000,-- voor de locatie Reisenakker te Zevenaar;
 - e. € 200.000,-- voor de locatie Witte Kruis e.o. te Babberich.

En deze bedragen in te brengen in nog op te stellen grondexploitaties.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 20 december 2023.

De griffier
I.M. van Dijk

De burgemeester
drs. L.J.E.M. van Riswijk