

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van ;

Besluit:

1. Kennis te nemen van de "startnotitie/projectopdracht Parkbuurt".
2. Ten behoeve van de definitiefase een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 500.000,--.
3. Het krediet te activeren als kosten voor onderzoek en ontwikkeling met het oogmerk deze kosten binnen 5 jaar in te brengen in de nog in te stellen grondexploitatie.
4. De gemeentebegroting 2023 overeenkomstig te wijzigen.

Gedaan in de openbare vergadering van

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

A.J. Gerritsen

Naam: P. Jonkman
Datum: 16 januari 2023
Team/teamonderdeel: ADV Regie

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Vorbereidingskrediet Parkbuurt
E.J.F.M. van Mierlo

Samenvatting raadsvoorstel

De raad besluit een voorbereidingskrediet in te stellen voor de uitvoering van het project Parkbuurt. Op basis van de uitvoeringsagenda stadsontwikkeling en de ruimtelijk programmatische visie wonen en werken wordt een gebiedsvisie voor Aalanderveld opgesteld. Naast een overkoepelende visie voor het gehele gebied zal voor het deelgebied Parkbuurt gestart worden met het uitwerken van een inrichtingsplan met een ruimtelijk kader/uitgangspunten (definitiefase). Dat betekent dat er vanuit alle thema's ruimte is om input te leveren voor de invulling van deze plek. De daaropvolgende fase is dat de locatie met bijbehorende plannen via een tender in de verkoop wordt aangeboden.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Kennis te nemen van de "startnotitie/projectopdracht Parkbuurt".
2. Ten behoeve van de definitiefase een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 500.000,--.
3. Het krediet te activeren als kosten voor onderzoek en ontwikkeling met het oogmerk deze kosten binnen 5 jaar in te brengen in de nog in te stellen grondexploitatie.
4. De gemeentebegroting 2023 overeenkomstig te wijzigen.

Inleiding

Met de Omgevingsvisie als basis heeft Almelo een uitvoeringsagenda voor Stadsontwikkeling opgesteld. In deze agenda zijn prioritaire gebiedsontwikkelingen benoemd, alsook de woningbouwopgave voor de komende jaren. In het Aalanderveld liggen kansen om verschillende deelgebieden (gedeeltelijk) te ontwikkelen tot woningbouwlocaties. De locatie Parkbuurt is één van deze deelgebieden binnen het Aalanderveld waarvan medio 2023 de gebiedsvisie voor Aalanderveld zal worden opgeleverd. Naast een overkoepelende visie zal alvast gestart worden met het opstellen van een inrichtingsplan met een ruimtelijk kader/uitgangspunten voor het deelgebied Parkbuurt waarvoor in het geldende bestemmingsplan al een woonbestemming geldt. Daarbij wordt de haalbaarheid van het plan onderzocht (financieel, ruimtelijk en technisch) en vindt er een nadere uitwerking plaats van de verkoopstrategie. Uiteindelijk wordt de uitgeefbare grond aan ontwikkelaars aangeboden middels een tender.

Beoogd effect

Door het beschikbaar stellen van voorbereidingskrediet kunnen de kosten van de opeenvolgende fasen gefinancierd worden en kan worden gestart met de uitwerking van een inrichtingsplan met een ruimtelijk kader/uitgangspunten voor uiteindelijk gebiedsontwikkeling. Dit vooruitlopend op een vast te stellen grondexploitatie voor het gebied.

Deze gebiedsontwikkeling zal leiden tot een unieke (woon)omgeving, waar mensen prettig kunnen wonen en verblijven. Een gebied dat goed is verbonden met haar (directe) omgeving en maximaal profiteert van de aanwezige groen-blauwe structuren. In combinatie met verschillende vormen van stedelijk wonen.

Argumenten voor

2.1 Het voorstel past in het ingezette beleid.

Het voorstel past binnen de besluitvorming over de uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling en het ruimtelijke programmatische visie wonen en werken. De ontwikkeling van het plangebied Parkbuurt maakt hier onderdeel van uit.

2.2 Door gebiedsgericht te werk te gaan zetten we onze middelen maximaal in.

De uitdagingen waar de gemeente en haar partners voor staan bevinden zich op een grotere schaal; meer, sneller en betere woningen, een veranderend klimaat en een dynamische economie. De gemeente speelt op verschillende opgaven in door steeds gebiedsgericht te gaan werken. Dit is ook noodzakelijk omdat bouwen veel afstemming vraagt aan de randen van projecten.

Deze gebiedsontwikkeling vereist een goede voorbereiding. De startnotitie/projectopdracht Parkbuurt (bijlage 1) schetst het proces op hoofdlijnen om deze gebiedsontwikkeling tot stand te laten komen en de uitgeefbare grond aan te bieden aan marktpartijen. De kosten gaan hierbij voor de baten uit. Voor het doorlopen van het proces wordt een voorbereidingskrediet gevraagd.

3.1 De raad is bevoegd tot het instellen van kredieten.

Op grond van de Gemeentewet en de gemeentelijke financiële verordening is de raad bevoegd om kredieten in te stellen. Met dit voorstel wordt hieraan tegemoet gekomen.

Kanttekeningen

3.1 Niet alle voorbereidingskosten kunnen rechtstreeks verrekend worden binnen de totale Gebiedsontwikkeling.

Voor het uitvoeren van dit project, de benodigde onderzoeken en uitwerken van het inrichtingsplan met een ruimtelijk kader/uitgangspunten worden kosten gemaakt. Deze kosten kunnen vooruitlopend op de ontwikkelingen niet rechtstreeks verrekend worden met eventuele toekomstige financiële voordelen (bv. verkoopopbrengsten uitgeefbare gronden). Een voorbereidingskrediet is om die reden noodzakelijk. Na de volgende fase wordt de grondexploitatie opgesteld die later wordt vastgesteld door uw raad.

3.2 De (woning)markt blijft onvoorspelbaar.

De (woning)marktontwikkeling is nog positief, maar vlakt af. Een eventuele neergang kan zorgen voor vertraging. De uitdaging zit in het bouwen voor de juiste doelgroepen (vraag gestuurd). Vanuit onze maatschappelijk gestelde doelen (Woonvisie) zoeken we de juiste verhouding van typen woningen voor de gewenste doelgroepen.

3.3 Kosten zijn onderhevig aan prijsstijgingen en inflatie.

Recent kennen aanbestedingen in bijna alle sectoren enorme prijsstijgingen, met name als gevolg van hoge materiaalkosten en personeelsgebrek en vanwege inflatie. Goed monitoren van de kosten, faseren en inspelen op de markt zijn de enige manieren die dit beheersbaar houden.

3.4 Wijzigingen scope of plangebied leiden tot meerkosten.

In het project wordt actief gestuurd op het beheersen van risico's en een optimaal resultaat en wordt toegewerkt naar minimaal een positieve grondexploitatie. Er bestaat een risico dat wanneer tussentijds de scope of het plangebied wordt gewijzigd dit direct gevolgen heeft op de grondexploitatie met als gevolg dat die niet financieel sluitend is. Voor het gehele tekort zal dan een voorziening getroffen moeten worden.

Kosten, opbrengsten en dekking

Om de gebiedsontwikkeling Parkbuurt in de komende periode verder uit te werken, is naar verwachting € 500.000,- benodigd voor de fase tot en met het verkopen van de uitgeefbare grond middels een tender. Bij de uiteindelijke vaststelling van de grondexploitatie worden de kosten overgeboekt in de desbetreffende grondexploitatie.

De voorbereidingskosten bestaan o.a. uit:

- Kosten voor het opstellen van een inrichtingsplan met een ruimtelijk kader/uitgangspunten (het overeenkomen van ontwikkelingsdoelen, een toets op de haalbaarheid en het bepalen van de meeste wenselijke ontwikkelstrategie);

- Kosten als gevolg van benodigde onderzoek(en)
(Onder andere onderzoek naar mogelijke komst woonwagens, geluid, verkeer, etc.);
- Opstellen van verkoopovereenkomsten.

Deze voorbereidingskosten leiden tot verkoop van uitgeefbare gronden en een actieve grondexploitatie en worden overgeboekt naar de desbetreffende grondexploitatie. Indien binnen 5 jaar geen grondexploitatie wordt vastgesteld dienen de volledige kosten tot dan aan toe te worden afgeboekt. Het risico dat het proces niet leidt tot een actieve grondexploitatie binnen vijf jaar is zeer laag en de verwachting is dat de ontwikkeling van Parkbuurt doorgaat.

Om de gebiedsontwikkeling Parkbuurt de komende periode verder uit te werken worden voorbereidende (plan)kosten gemaakt. De (plan)kostenscan van de VNG is gebruikt als basis voor de berekening van de te verwachten kosten. Hiermee is het totaal aan (plan)ontwikkelingskosten berekend voor de gehele duur van het project tot en met de verkoop van de uitgeefbare grond en mogelijk aanpassing van het bestemmingsplan (in verband met het eventueel realiseren van standplaatsen voor enkele woonwagens). Ten slotte zijn er uren (en kosten) toegevoegd die geen onderdeel uitmaken van de plankostenscan, zoals de uren voor een jurist die betrokken is bij het opstellen van de vervolgovereenkomst(en), uren voor projectondersteuning en uren voor de benodigde communicatie.

Vervolg

Indien uw raad besluit het voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen dan wordt gestart met het opstellen van:

1. Een inrichtingsplan met een ruimtelijk kader/uitgangspunten voor het gebied;
2. Een verkoopstrategie voor de uitgeefbare gronden;
3. Verankering van de mogelijke komst van enkele woonwagenstandplaatsen en aanwijzing van een locatie daartoe in het bestemmingsplan.

Rekening houdende met procedurele termijnen van deze plannen is het de verwachting dat deze plannen tussen 2023 tot en met 2024 vastgesteld worden.

Bijlagen

Bijlage 1: Projectopdracht/Startnotitie Parkbuurt (INT-85611)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen