Aan de Raad

Made, 25 juli 2023

Raadsvergadering 28 september 2023	**Registratienummer:** 2023264739 2023264739 **Casenr:** 23.00412
Onderwerp: Vaststelling grondexploitatie Norbartstraat-Romboutsstraat (IKC Stuifhoek) te Made	

Portefeuillehouder: J.G.M. Vissers **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** T. Besselink / P. Kuijten	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit	**Ter inzage:** 1. Grondexploitatie inclusief bijlagen (geheimhouding); 2. Begrotingswijziging (geheimhouding).

SAMENVATTING
De herontwikkeling ‘Gebiedsontwikkeling IKC Stuifhoek’ voorziet in de bouw van een Integraal Kindcentrum voor basisschool de Stuifhoek, maximaal 10 appartementen en 10 grondgebonden woningen. De raad heeft hierover in februari 2022 een besluit genomen wat betreft de stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Op basis van een ontwerp bestemmingsplan is dit een vervolg op dat besluit. Voorgesteld wordt om de grondexploitatie Norbartstraat-Romboutsstraat (Stuifhoek) te Made vast te stellen.

VOORGESCHIEDENIS

Planvorming
In februari 2022 heeft de gemeenteraad van Drimmelen een besluit genomen over de stedenbouwkundige invulling van gebiedsontwikkeling IKC de Stuifhoek en omgeving. Onderdeel van dit besluit is het toevoegen van een woonlaag op het nieuwe Integraal Kindcentrum, het in totaal realiseren van 15 tot 20 woningen in het plangebied, de afronding van het bestaande woonblok aan de Norbartstraat en Romboutsstraat, een centraal gelegen groenstructuur met een langzaam verkeersverbinding en een woonstraat en voldoende parkeergelegenheid. Op basis van dit besluit is verder gewerkt aan een stedenbouwkundig plan en de planologische procedure. Een ontwerpbestemmingsplan is hiervan het resultaat.



Nieuw bestemmingsplan
Thans gaat het ontwerp bestemmingsplan in de publicatie wat ook betekent dat de economische haalbaarheid vastgesteld moet worden. De locatie is van de gemeente en daartoe voert zij een actieve grondexploitatie om de gevraagde economische haalbaarheid vast te stellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Met het vaststellen van het bestemmingsplan en de grondexploitatie wordt het mogelijk om de (woningbouw)plannen en de nieuwe school op de huidige locatie te realiseren.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
Het ontwerp bestemmingsplan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de Wet ruimtelijke ordening en de geldende beleidsdocumenten van de gemeente, regio, provincie en Rijk. Belangrijkste beleidsdocumenten hierbij zijn de Omgevingsvisie en het Programma Wonen. De doelen van dit nieuwe bestemmingsplan sluiten aan op de Omgevingsvisie, die ziet onder andere op het aanbieden van een gevarieerd woonmilieu en gebruikmaken van inbreidingslocaties. De locatie zijn opgenomen in het Programma Wonen.

De grondexploitatie Norbartstraat-Romboutsstraat (Stuifhoek) is opgesteld binnen wettelijke kaders die gelden. Via het vaststellen van een grondexploitatie stelt u als raad de ruimtelijke, kwalitatieve, financiële en programmatische kaders voor de ontwikkeling aan de Norbartstraat-Romboutsstraat vast conform de gemeentewet.

Voorschriften, regels op het gebied van de gemeentefinanciën en het geldende gemeentelijk grondbeleid schrijven voor dat de grondexploitatie door de gemeenteraad moet zijn vastgesteld alvorens de gemeente verplichtingen aangaat. De grondexploitatie Norbartstraat-Romboutsstraat (Stuifhoek) bevat een financiële weergave van kosten en opbrengsten die in dit plan betrokken zijn en tot een bepaald financieel resultaat leidt.

In de grondexploitatie voor de locatie Norbartstraat-Romboutsstraat (Stuifhoek) is voor de gemeente bedrijfsgevoelige informatie opgenomen, waarvan openbaarmaking de financiële en economische belangen van de gemeente kan schaden. In de eerste plaats betreft dat de opbrengsten die zijn geraamd voor de verkoop van de bouwkavels. Openbaarmaking daarvan geeft de koper een onevenredig voordeel omdat “in de kaarten” van de gemeente kan worden gekeken. In de tweede plaats betreft het de ramingen van de civiele werken binnen het plangebied. Bij openbaarmaking kunnen aannemers een onevenredig voordeel verkrijgen omdat zij op de hoogte zijn van de door de gemeente gereserveerde budgetten.

Gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid) hebben wij op grond van artikel 87 van de Gemeentewet een verplichting tot geheimhouding op de grondexploitatie Norbartstraat-Romboutsstraat (Stuifhoek) (bijlage 2) met alle daarbij behorende bijlagen en de begrotingswijziging (bijlage 4) opgelegd.

Deze verplichting tot geheimhouding duurt voort totdat het orgaan dat de verplichting heeft opgelegd deze opheft. Als de raad over de geheime informatie beschikt (ook al hebben wij deze opgelegd) kan alleen de raad de geheimhouding opheffen (artikel 89 Gemeentewet). De raad hoeft de geheimhouding dus niet meer, zoals voorheen, te bekrachtigen.

De grondexploitatie met haar bijlagen en de begrotingswijziging ligt onder geheimhouding ter inzage voor de raad bij de griffie.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF
De plannen voor de ontwikkeling Norbartstraat-Romboutsstraat (Stuifhoek) dragen in meerder opzicht positief bij aan duurzaamheid. Er wordt namelijk duurzame woningbouw mogelijk gemaakt op de ruime kavel van de huidige school. Daarmee wordt optimaal gebruik gemaakt van het bestaand stedelijk gebied en er wordt geen extra druk gelegd op locaties in het buitengebied. Niet alleen het gebied zelf maar ook de directe omgeving krijgen hiermee een impuls en worden toekomstbestendiger, niet in de laatste plaats door het nieuwe groen, dat goed aansluit op het bestaande groen.

De woningen moeten voldoen aan de BENG-eisen voor nieuwbouw (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) die vanaf 1 januari 2021 gelden. Het natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen zal daarbij worden gestimuleerd.

De openbare ruimte zal door de gemeente zoveel mogelijk duurzaam worden ingericht. Ook liggen er bij de inrichting van de openbare ruimte kansen voor natuurinclusief bouwen.

WAT GAAN WE DOEN?
De voorbereidingen voor het bouwrijp maken van de locatie voor de nieuwe school worden getroffen zodat deze werkzaamheden eind van dit jaar kunnen worden gestart mitsdien het bestemmingsplan in werking treedt. Ook wordt de grondverkoop van de bouwkavels voorbereid.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
De gemeente, de onderwijsstichting, omwonenden en andere geïnteresseerden, waaronder (lokaal) woningzoekenden, zijn betrokken partijen.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
De (geraamde) kosten en (getaxeerde) opbrengsten van de woningbouw-ontwikkeling en het geprognotiseerde eindresultaat zijn in de grondexploitatie Norbartstraat-Romboutsstraat (Stuifhoek) opgenomen.

De grondexploitatie van het woningbouwplan Norbartstraat-Romboutsstraat (Stuifhoek) leidt tot een verwacht resultaat van € 350.688,53 netto contant negatief op prijspeil 1 januari 2023 (€ 409.793,23 op eindwaarde). Voorgesteld wordt om voor dit geprognosticeerde tekort op eindwaarde een verliesvoorziening in te stellen ten laste van de algemene reserve grondbedrijf (via de exploitatie). Aan het vaststellen van de grondexploitatie is een risicoprofiel van € 363.064,69 gekoppeld. De risico’s van de grondexploitatie zullen, na vaststelling door de raad, worden opgenomen in de risicoparagraaf van de gemeente (NARIS) bij de jaarrekening 2023.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
Het bestemmingsplan gaat voldoen aan wet- en regelgeving. De beoogde ontwikkelingen passen binnen het gemeentelijk beleid. Er worden geen alternatieven geboden. Indien uw raad het niet eens is met de grondexploitatie en de daarin opgenomen kosten, opbrengsten en parameters, kunt u besluiten de grondexploitatie niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
Omdat de (inhoud van de) grondexploitatie geheim is, vindt hierover geen communicatie plaats, behoudens bekendmaking van het besluit.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
Na vaststelling van de grondexploitatie wordt het ontwerp bestemmingsplan in de formele procedure gebracht. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan komen wij in een volgende gelegenheid bij u terug.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening
Laten staan ivm handtekening

,

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.;25 juli 2023

gelet op 3.38 Wet ruimtelijke ordening ;

B e s l u i t :

1) de grondexploitatie Norbartstraat-Romboutsstraat (Stuifhoek) te Made (bijlage 1) vast te stellen;
2) de financiële consequenties te verwerken in de najaarsnota 2023 conform bijgaande begrotingswijziging (bijlage 2);

Made, 28 september 2023

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening