Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 16 februari 2021
Registratienummer: R 2006446

Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststelling exploitatiebegroting ontwikkeling Noorderes

---

Samenvatting raadsvoorstel

In 2019 is in beginsel besloten om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het project Noorderes, onder voorwaarde van technische, juridische en financiële haalbaarheid en een kostenneutraal resultaat. Uit de daaropvolgende uitgevoerde onderzoeken en onderhandelingen blijkt dat dit haalbaar is. Wij stellen u voor de grondexploitatie Noorderes vast te stellen en een krediet beschikbaar te stellen van € 265.000,- voor de uitgaven voor planvoorbereiding en uitvoering en deze te dekken uit de geraamde verkoopopbrengst.

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De grondexploitatie Noorderes, zoals verwoord onder 'kosten, opbreng en dekking', vast te stellen en een krediet beschikbaar te stellen van € 265.000,- voor het doen van uitgaven voor planvoorbereiding en uitvoering en deze te dekken uit de geraamde verkoopopbrengst.

Gedaan in de openbare vergadering van 16 februari 2021,

de griffier,	de burgemeester,
drs. C.M. Steenbergen	A.J. Gerritsen

Raadsvergadering: 16 februari 2021
Registratienummer: R 2006446

Naam: R. Bokdam
Datum: 16 februari 2021
Team/teamonderdeel: ADV Advies
Telefoonnummer:

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststelling exploitatiebegroting ontwikkeling Noorderes**
Portefeuillehouder	**A.L. Langius**

Samenvatting raadsvoorstel

In 2019 is in beginsel besloten om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het project Noorderes, onder voorwaarde van technische, juridische en financiële haalbaarheid en een kostenneutraal resultaat. Uit de daaropvolgende uitgevoerde onderzoeken en onderhandelingen blijkt dat dit haalbaar is. Wij stellen u voor de grondexploitatie Noorderes vast te stellen en een krediet beschikbaar te stellen van € 265.000,- voor de uitgaven voor planvoorbereiding en uitvoering en deze te dekken uit de geraamde verkoopopbrengst.

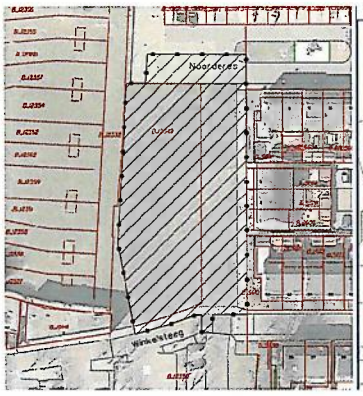
Voorgesteld raadsbesluit

1. De grondexploitatie Noorderes, zoals verwoord onder 'kosten, opbreng en dekking', vast te stellen en een krediet beschikbaar te stellen van € 265.000,- voor het doen van uitgaven voor planvoorbereiding en uitvoering en deze te dekken uit de geraamde verkoopopbrengst.

Inleiding

In 2019 is in beginsel besloten om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het project Noorderes, met als voorwaarde dat het technisch, juridisch en financieel haalbaar is en minimaal zal leiden tot een kostenneutraal resultaat. Uit de daaropvolgende uitgevoerde onderzoeken en onderhandelingen blijkt dat dit haalbaar is. Het project zal naar verwachting een financieel positief resultaat genereren. In het gebied zullen 6 patiowoningen worden opgericht. De realisatie van deze grondgebonden patiowoningen op de beoogde inbreidingslocatie is vanuit stedenbouwkundig perspectief gerelateerd aan de woningbouwontwikkeling van Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V. aan de Ootmarsumsestraat. De samenhang tussen beide woningbouwontwikkelingen volgt uit een gezamenlijk te realiseren auto-ontsluiting aan de achterzijde van de woningen. Met de realisatie van de patiowoningen wordt ingezet op woningen in een woningtypologie die nog niet in de buurt voorkomt. Er is gekozen voor een ander woningtype om meer differentiatie in het woningaanbod te verkrijgen. Met de beoogde ontwikkeling wordt ingezet op woningen voor het middensegment. De woningen zijn energieneutraal en doordat de woningen gelijkvloers zijn, zijn deze ook levensloopbestendig.

Het plan Noorderes wordt omsloten door de Ootmarsumsestraat, de Winkelsteeg en de Noorderes.





Om tot ontwikkeling van het gebied te kunnen komen dient uw raad de dexploitatiebegroting vast te stellen.

Beoogd effect

Met de beoogde ontwikkeling krijgt een braakliggend perceel een woonbestemming dat aansluit op de bestaande, omliggende bebouwing.

Argumenten voor

1.1 Om tot ontwikkeling te kunnen komen moet uw raad, als bevoegd gezag, de grondexploitatiebegroting vaststellen.

Het is een bevoegdheid van de raad een grondexploitatie in te stellen. Conform het Besluit Begroting van Verantwoording provincie en gemeenten (BBV) dient uw raad hier expliciet toe te besluiten. Het budgetrecht is een van de belangrijkste rechten van de gemeenteraad. Het budgetrecht van de raad houdt in dat het college in principe alleen uitgaven kan doen en verplichtingen kan aangaan na toestemming ofwel autorisatie van de raad.

1.2 Met de ontwikkeling wordt een bouwclaim ingelost.

In februari 2006 aan Voskamp Vastgoed B.V. een bouwclaim verstrekt voor de verkoop en levering van 20 bouwkavels in bestemmingsplan Waterrijk. Voskamp heeft deze bouwclaim op 4 juni 2019 overgedragen aan TRB Vastgoed B.V. Nu het bestemmingsplan Waterrijk niet door is gegaan, is er gekeken naar een andere invulling van de bouwclaim. Een gedeelte van deze bouwclaim zal ingevuld worden met deze ontwikkeling. De door TRB Vastgoed gewenste aankopen sluiten aan bij de ambitie van de gemeente om binnen de genoemde plannen tot ontwikkeling over te gaan. De verkoop in het plan Noorderes vindt plaats onder de gebruikelijke voorwaarden en met inachtneming van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

Kanttekeningen

1.1 Als de raad de grondexploitatiebegroting niet vaststelt wordt niet voldaan aan de BBV-regeling.

Wanneer er geen expliciet raadsbesluit wordt genomen wordt niet voldaan aan BBV regelgeving. De raad moet instemmen met de beoogde ontwikkeling alvorens overeenkomsten kunnen worden aangegaan. Daarnaast dient, voor het bestemmingsplan, de economische uitvoerbaarheid te zijn aangetoond.

1.2 De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.

Om de woningen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De eerste stap is om het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen, waarbij een ieder de mogelijkheid krijgt om een zienswijze in te dienen. Nadat uw raad de exploitatiebegroting heeft vastgesteld kunnen de overeenkomsten worden aangegaan en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Dit bestemmingsplan zal u te zijner tijd ter vaststelling worden aangeboden.

Alternatieven

Geen woningbouwontwikkeling op deze locatie. Er wordt geen kans geboden aan de markt om levensloopbestendige, energie neutrale woningen te ontwikkelen nabij het stadscentrum.

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten bestaan uit milieukundige onderzoeken, het opruimen en verwijderen van begroeiingen en verharding, kosten voor bouwrijp- en woonrijpmaken en planontwikkeling. De opbrengsten bestaan uit het verkopen van bouwrijpe grond en eventuele bijdragen. Het project beslaat een plangebied van circa 2.245 m2 groot.

Plangebied	2.245 m² waarvan:
- openbaar (verharding/groen ed.)	975 m²
- uitgeefbaar	1.270 m²

Er wordt een bijdrage voorzien in een groene afscheiding tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de bestaande Noorderes welke de begrenzing van het plangebied aan de noordzijde vormt. Er wordt tevens een bijdrage in de aanleg van een ontsluitingsweg aan de achterzijde gedaan. De ontsluitingsweg wordt aangelegd door de ontwikkelaar welke het project aan de Ootmarsumsestraat uitvoert ten behoeve van de realisatie van circa 13 stadsvilla's. Dit project vormt de begrenzing aan de westzijde.

Ten behoeve van het administreren van de kosten en opbrengsten van deze grondexploitatie zal er een complex in de financiële administratie van het grondbedrijf worden geopend. Over de voortgang van de grondexploitatie zal jaarlijks worden gerapporteerd in het MPG. De grondexploitatie-begroting ziet er samengevat als volgt uit:

Financieel overzicht	**Bedragen afgerond en in euro's**
Totale plan- en uitvoeringskosten	269.000
Totale opbrengsten	333.000
Resultaat op Eindwaarde	- 64.000 positief
Resultaat op Netto Contante Waarde	- 60.000 positief

Vervolg

Naar verwachting zal het project in de periode 2021-2022 worden uitgevoerd en afgerond.

Bijlagen

1. Exploitatiegebied (intern:74792);
2. Exploitatiebegroting (intern: 75111) - **NIET OPENBAAR EN VERTROUWELIJK-**

Burgemeester en Wethouders van Almelo,

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen