

Raadsvoorstel

**Zeewolde**

Beoogd effect

Het vaststellen en beschikken over een financieel kader, benodigde budgetten, beeldkwaliteitskader en klimaatadaptieve maatregelen voor de aangepaste ontwikkeling van de locatie Vestingveld.

Beslispunten

1. De herziene grondexploitatieberekening Vestingveld 2022 vaststellen.
2. Het aanvullende Beeldkwaliteitsplan voor het noordoostelijke deel van Vestingveld vaststellen en toevoegen aan de Welstandsnota.
3. Klimaatadaptieve maatregelen toevoegen bij de ontwikkeling van Vestingveld.
4. De door het college d.d. 1 november 2022 opgelegde geheimhouding van de bijlagen bij dit raadsvoorstel herziene grondexploitatieberekening Vestingveld 2022 met toepassing van artikel 2, derde lid, van de gemeentewet jo. artikel 5.1, tweede lid onder aanhef b (financiële belangen van de gemeente) van de Wet open overheid bekrachtigen, tot het moment van afsluiting van de grondexploitatie.
5. De 16^e begrotingswijziging vast te stellen.

Inleiding

De afgelopen tien jaar is gebleken dat de ontwikkeling van Vestingveld niet is verlopen zoals in 2011 werd verwacht. Dit is de aanleiding om het stedenbouwkundig plan tegen het licht te houden en te herzien, waarbij het bestemmingplan 2011 het uitgangspunt is en niet wijzigt. Er zijn diverse varianten uitgewerkt en is rekening gehouden met de laatste ontwikkelingen en wensen.

Door het herziene stedenbouwkundig plan ontstaat er een wijziging in de grondexploitatie (GreX). In het oorspronkelijke plan van 2011 zou het volledige terrein uitgegeven worden voor Perifere Detailhandels Vestigingen (PDV), waarbij een ontwikkelaar het volledige terrein ontwikkelt. In de nieuwe situatie, uitgaande van de voorkeursvariant B1 wordt het terrein opgedeeld in twee delen; namelijk een (zuidwestelijk) deel voor PDV en een (noordoostelijk) deel voor een gemeentelijk industrieterrein. Binnen dit laatste deel is de gemeente aan zet om het terrein bouw- en woonrijp te maken.

Dit is de aanleiding om de grex te herzien en opnieuw vast te laten stellen. De herziene grex op basis van variant B1 is weergegeven in bijlage 2.

Een grex geeft een gedetailleerd beeld van de diverse kosten en opbrengsten die zich voordoen bij de ontwikkeling van een locatie. Er wordt aangegeven welke kosten en opbrengsten al zijn gemaakt (boekwaarde) en wat de resterende begrote kosten en opbrengsten zijn, verdeeld over de verdere looptijd van de grex (faseren). Een grex wordt ieder jaar bijgesteld (geactualiseerd of herzien).

Omdat de financiële uitwerking behorend bij de verdere realisatie van dit gebied op basis van dit stedenbouwkundig plan vertrouwelijke informatie bevat is de advisering daarover in dit (kabinets) advies opgenomen en wordt dat op deze wijze aan u voorgelegd.

De herziene grondexploitatieberekening Vestingveld 2022 is de eerste planeconomische uitwerking van de herontwikkelingslocatie Vestingveld.

Peildatum voor de herziene grondexploitatieberekening Vestingveld 2022 is 1 januari 2022. De kosten en opbrengsten zijn berekend en worden vermeld in de (vertrouwelijke) bijlage grondexploitatieberekening. De grondexploitatieberekening kent een voordelig resultaat.

Argumenten

1.1 De vaststelling van de herziene grondexploitatie Vestingveld 2022 berekening is noodzakelijk voor het inzichtelijk krijgen van de te verwachten kosten en opbrengsten van de ontwikkeling locatie Vestingveld.

1.2 De grondexploitatie bevat gevoelige financiële informatie.

Om te voorkomen dat deze informatie door externe partijen voor de gemeente nadelig gebruikt kan worden wordt op grond van artikel 25

Gemeentewet en de Wet Openbaarheid van Bestuur geheimhouding opgelegd te aanzien van de grondexploitatie Vestingveld 2022.

1.3 Vaststelling van de begrotingswijziging zorgt voor een aansluiting tussen grondexploitatieberekening en financiële administratie.

Na vaststelling van de begrotingswijziging sluit de financiële administratie aan op deze nieuwe grondexploitatieberekening.

2. Het beeldkwaliteitsplan is van toepassing op het noordoostelijke deel
Voor het zuidwestelijke deel van Vestingveld (PDV-gedeelte) blijft het huidige beeldkwaliteitsplan uit 2011 van toepassing. Voor het noordoostelijke deel is na vaststelling door de raad het nieuwe beeldkwaliteitsplan van toepassing en wordt deze toegevoegd aan de welstandsnota.

3. Voor klimaat adaptatie is een extra voorziening opgenomen bij Bouwrijp maken/woonrijp maken.

Deze extra voorziening geeft invulling aan de bestuurlijke wens om nieuwe bedrijfsterreinen klimaatbestendig te ontwikkelen. Hierbij wordt geadviseerd om in te zetten op een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De gemeente neemt extra maatregelen om het bedrijventerrein klimaatbestendig te ontwikkelen en vraagt bedrijven hetzelfde. Dit is conform scenario C van het rapport Klimaatadaptieve inrichting Vestingveld. Zie bijlage 3.

Kantttekeningen

1. N.v.t.

Financiën

De herziene Grond

Reële waarde	2021	2022	Vershil
Vestingveld	€ -/- 3.885.508,-	€ -/- 2.612.181,-	€ 1.273.327,-

-/- = voordelig

Communicatie

Bij de totstandkoming van dit voorstel heeft afstemming met team communicatie plaatsgevonden en zij worden betrokken bij de publicatie.

Hoofdlijnen uitvoering

Zie bijlage 2, Herziene grondexploitatie Vestingveld 2022 incl. bijlagen.

Evaluatie

Deze grex wordt jaarlijks geactualiseerd of herzien.

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,
de secretaris, de burgemeester,

K.C. Hamstra

G.J. Gorter

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig Matenplan Vestingveld
2. Herziene grex vestingveld.
3. Rapport Klimaat adaptieve inrichting Vestingveld.
4. Raadsbesluit Vaststelling herziene grex Vestingveld, beeldkwaliteitsplan en klimaatadaptieve maatregelen.

De raad van de gemeente Zeewolde,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 november 2022;
gehoord de commissie Bestuur, Ruimte en Samenleving d.d. 8 december
2022; gelet op artikel 192 van de Gemeentewet;

Besluit



Zeewolde

1. de herziene grondexploitatieberekening Vestingveld 2022 vast te stellen
2. het aanvullende Beeldkwaliteitsplan voor het noordoostelijke deel van Vestingveld vast te stellen en toevoegen aan de Welstandsnota;
3. klimaat adaptieve maatregelen toevoegen bij de ontwikkeling van Vestingveld;
4. De door het college d.d. 1 november 2022 opgelegde geheimhouding van de bijlagen bij dit raadsvoorstel herziene grondexploitatieberekening Vestingveld 2022 met toepassing van artikel 2, derde lid, van de gemeentewet jo. artikel 5.1, tweede lid onder aanhef b (financiële belangen van de gemeente) van de Wet open overheid te bekrachtigen, tot het moment van afsluiting van de grondexploitatie;
5. de 16^e begrotingswijziging vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Zeewolde in zijn openbare vergadering van 22 december 2022.

de griffier,

de voorzitter,

L. van Heezik

G.J. Gorter