Raadsvoorstel

Raadsvergadering
21-2-23

Agendapunt

Nummer
23int00170

Onderwerp
Voorbereidingskrediet Bornsche Maten - fase 3D, De Horsten

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Voor het volgende deel van fase 3 van Bornsche Maten is het nodig een grondexploitaitie op te stellen. Het betreft fase 3D, De Horsten. Voor de voorbereiding van deze grondexploitatie is een voorbereidingskrediet nodig, welke door de raad moet worden goedgekeurd. Indien de grondexploitatie wordt vastgesteld, wordt het voorbereidingskrediet in de grondexploitatie verwerkt.

1 Inleiding
De Bornsche Maten is de nieuwbouwwijk van Borne. Ook de komende jaren worden hier nieuwbouwwoningen toegevoegd in de derde fase. Binnen het Masterplan, in de derde fase van het project, is ruimte om het volgende deel op te pakken; fase 3D, De Horsten.

Deze ontwikkeling past in het Masterplan 2019 van de Bornsche Maten.

In De Horsten kunnen 200 of meer woningen worden gebouwd en de gemeente is bijna geheel eigenaar van de grond. Voor de ontwikkeling moet een grondexploitatie wordt opgesteld.
Ten behoeve van deze grondexploitatie is een stedenbouwkundig plan nodig, een bestemmingsplan, en een voorlopige verkaveling. Zo kan ingeschat worden wat de kosten zijn die de gemeente moet maken, en wat de opbrengsten zijn uit de verkoop van kavels.
Er is een inschatting gemaakt van de plankosten, interne en externe uren, en de kosten voor ontwerp en onderzoek die bijdragen aan de grondexploitatie en in de voorbereiding nodig zijn. De inschatting is dat er €400.000,- nodig is in de voorbereiding.

2 Beoogd resultaat
Het kunnen opstellen van een grondexploitatie en de hiervoor benodigde voorbereidende stukken, ten behoeve van Bornsche Maten, fase 3D, De Horsten. De grondexploitatie en afgeleide stukken zijn gepland voor besluitvorming in 2023. Hiermee wordt de beoogde voortgang in de planontwikkeling gehouden.

3 Argumenten
In het Masterplan voor Bornsche Maten, laatst vastgesteld in 2019, is opgenomen dat fase 3 bestaat uit 4 delen.
Fase 3A is ondertussen gereed, Fase 3B is in aanbouw en ontwikkeling. Fase 3C is de aanleg van het park Oud-Borne, en staat als laatste gepland, en Fase 3D moet nu worden ontwikkeld om de Bornsche Maten te blijven uitbreiden. In het Masterplan heet fase 3D De Horsten.

De voorbereiding van de ontwikkeling van Fase 3D kost de gemeente geld voor ontwerp en onderzoek, welke een plek moeten krijgen in de grondexploitatie. Voor het maken van de grondexploitatie zelf worden ook kosten gemaakt. Daarom wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd.

De voorbereidingskosten worden verwerkt in de grondexploitatie. Het is aannemelijk dat de grondexploitatie een positief saldo heeft, en de voorbereidingskosten vanaf dan gedekt zijn in de grondexploitatie.

4 Kanttekeningen
Het kan zijn dat de grondexploitatie negatief uitvalt, en de voorbereidingskosten niet (geheel) passen in de grondexploitatie. Dit is niet erg waarschijnlijk, aangezien de gemeente al grotendeels eigenaar is van de grond, maar is een mogelijk risico. Op dat moment is het voorbereidingskrediet de dekking voor de gemaakte voorbereidingskosten.

5 Kosten, baten en dekking
Er is een inschatting gemaakt van de benodigde ambtelijke uren in de voorbereiding, extern advies en onderzoek, en ontwerpkosten. Een voorbereidingskrediet van €400.000,- zou toereikend moeten zijn. Voorgesteld wordt om dit te dekken uit de Reserve Beleidsontwikkeling.

6 Vervolg na besluitvorming
Na besluitvorming kan meteen gestart worden met het opstellen van een grondexploitatie voor fase 3D, De Horsten. Deze is gepland nog in 2023 in de raad te worden behandeld.

Voorstel
Aan de raad wordt voorgesteld om:
Een voorbereidingskrediet van €400.000,- beschikbaar te stellen voor fase 3D, De Horsten, van de Bornsche Maten en dit te dekken uit de Reserve Beleidsontwikkeling.

Bijlage(n)
Raadsbesluit – 23int00279

Borne, 21-2-23

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris, de burgemeester,

Gemeente Borne

E.S.I. ter Koele drs. J.H.R. Pierik