GEMEENTE
Stadskanaal

Raadsvergadering : 20 februari 2023

Voorstelnr. : Z-22-110055/D/22/270368

Onderwerp : **grondexploitatie Utrechtselaan te Stadskanaal**

Stadskanaal, 3 februari 2023

Beslispunten

1. Bijgaande grondexploitatie vast te stellen voor de realisatie en verkoop van twee bouwkavels aan de Utrechtselaan te Stadskanaal;
2. De financiële consequenties te verwerken in de begroting 2023.

Aan de raad

Inleiding

De voorliggende grondexploitatie is opgesteld om de realisatie van een tweetal bouwkavels mogelijk te maken ten behoeve van vrijstaande woningen. Het betreft een kavel in de Utrechtselaan op de hoek met de Gooilandlaan. Deze locatie is al velen jaren in gebruik als openbare ruimte met de bestemming 'groenvoorzieningen'. Wij zien de beoogde invulling als kwaliteitsslag voor het gebied.



Vanwege de huidige bestemming is de invulling met twee bouwkavels voor woningen op deze locatie vooralsnog niet mogelijk. Om de beoogde invulling mogelijk te maken zal er voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld, waarvoor de procedure reeds is opgestart. Om echter reeds voorbereidende werkzaamheden te kunnen treffen om de locatie bouwrijp te maken is het vaststellen van een grondexploitatie noodzakelijk.

Beoogd effect

Het realiseren van kwalitatieve huisvestingsmogelijkheden in de vorm van een tweetal bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen.

Argumenten

1.1 De gemeente heeft in de Woonvisie 2020-2025 beschreven dat zij voldoende kwalitatieve huisvesting wil blijven bieden voor de verschillende doelgroepen.

Op basis van de Product Markt Combinaties is gebleken dat in Stadskanaal ruimte is voor het toevoegen van levensloopbestendige koop en middeldure en dure huur appartementen nabij voorzieningen en voor middeldure en dure grondgebonden koopwoningen. Tevens wil de gemeente een prettige woongemeente zijn voor haar inwoners

1.2 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening.

De locatie is momenteel in gebruik als grasland met bomen. Ondanks een gewijzigde inrichting van het gebied worden geen negatieve gevolgen verwacht voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Er zijn ook geen belemmeringen van cultuurhistorische en (steden)bouwkundige waarde. De te bouwen woningen dienen aan te sluiten bij het huidige straat- en bebouwingsbeeld waardoor deze passend zijn in het karakter van de omgeving.

Wel kan het wijzigen van een bestemming planschade veroorzaken. De waarde van onroerend goed in de nabijheid van de ontwikkeling kan minder waard worden als gevolg van de ontwikkeling. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaat hiervoor de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek tot compensatie voor de geleden planschade in te dienen. Het kan zijn dat de gemeente een belanghebbende die schade lijdt een tegemoetkoming in die schade zal moeten toekennen. Gezien de toekomstige invulling met woningbouw zien wij het niet voor de hand liggend dat er sprake zal zijn van eventuele toekenning van planschade. Een woonbestemming geeft doorgaans namelijk weinig overlast, waardoor er geen waardedaling van onroerend goed van derden te verwachten valt.

1.3 De gemeente heeft in het koersdocument Stadskanaal Koersvast gesproken over een gemeente waar het goed wonen en leven is en waar behoefte is aan kwalitatief goede voorzieningen.

In 2017 heeft de gemeente dit koersdocument opgesteld onder de noemer ‘Nair soezen, moar doun’. Voor wat betreft Stadskanaal wordt aangegeven dat gebouwd wordt aan een levendig centrum en een fijne woonomgeving. Met de invulling van woningbouw wordt hieraan gehoor gegeven.

2.1 Bijgaande grondexploitatie laat zien dat op voorhand enkele zaken voorgefinancierd moeten worden.

De financiering betreft onder andere het verleggen van de bestaande rioleringen. Om de locatie bouwrijp te maken is derhalve een krediet noodzakelijk. Het uiteindelijke nettoresultaat na verkoop van de kavels met een voorgestelde grondprijs van €130,00 per m^2 (incl btw) zal uitkomen op €95.000,00 na aftrek van initiële investeringskosten.

Aanpak/uitvoering/voortgang

Bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van het terrein is reeds een offerte van de aannemer ontvangen en hiervoor is door de aannemer reeds tijd gereserveerd. Indien u instemt met het voorstel, kan spoedig worden gestart met de werkzaamheden. Wij adviseren om hiermee te starten gelijktijdig met de procedure van het bestemmingsplan. De verwachting is dat afronding van de werkzaamheden dan in lijn zullen liggen met de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan.

Ruimtelijke procedure

Het opstarten van een ruimtelijke procedure, waarbij de huidige bestemming moet worden gewijzigd naar wonen, is reeds opgestart. Het concept bestemmingsplan is gereed en dit ontwerp zal medio februari 2023 ter inzage worden gelegd. Gestreefd wordt om medio mei/juni 2023 tot vaststelling te komen.

Verkoop
De verkoop van de kavels zal geschieden na vaststelling van het bestemmingsplan via een lokale makelaar. Gezien de vraag in de markt zal bij meerdere inschrijvingen sprake zijn van loting. De verkoop zal via vooraf gestelde condities en voorwaarden plaatsvinden.

Communicatie
Uw besluit wordt bekendgemaakt middels de gemeentelijke website en lokale huis-aan-huis krant. De verkoop geschiedt eveneens via de verkoopkanalen van de makelaar.

Lokale inclusie
De communicatie omtrent de ontwikkelingen als even het verkooptraject van de kavels zal op een dergelijke wijze worden ingezet zodoende deze voor alle doelgroepen toegankelijk is.

Juridische consequenties
Een invulling op voorgenoemde wijze voegt huisvesting toe en genereert een kwaliteitsslag voor het gebied. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de kaders die binnen de woonvisie zijn gesteld. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op andere toekomstige woningbouwontwikkelingen (van derden) in de gemeente. Zodoende hebben wij op dit moment geen juridische consequenties te benoemen. Mochten deze er zijn dan zullen deze voortvloeien uit de besluitvorming omtrent de wijziging van het bestemmingsplan.

Kosten, baten, dekking en subsidies
De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie zijn geraamd op €81.000,00. Dit is inclusief een post van 15% onvoorzien in verband met de actuele marktomstandigheden en prijsfluctuaties. De verkoopopbrengst bij een m^2 prijs van €130,00 (incl. BTW) bedraagt €180.000,00 excl. BTW.

De grondexploitatie sluit na aftrek van rente en verkoopkosten af met een voordelig saldo van € 95.000,00. Het resultaat wordt toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitatie.

Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR
N.v.t.

Burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden	de heer K. Sloots
secretaris	burgemeester

JG/