Raadsvoorstel

Onderwerp : **Grondexploitatie De Muchte**

Zaaknr/Documentnr : 19z03132/ 21.0011636
Portefeuillehouder : A.J. Prins

Losser, 11 mei 2021

Voorstel

1. De herziene grondexploitatie van De Muchte vast te stellen.
2. Een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 1.058.442,- bestaande uit de totale kosten, kostenstijging en rente.
3. Het krediet te dekken uit de grondopbrengsten uit de verkoop van bouwgrond
4. De hieruit volgende wijzigingen in de gemeentebegroting te verwerken.

Aanleiding

In de kern Losser tussen de straten Diepenbrocklaan, Muchteweg en Vlasakker ligt een beoogd herontwikkelings plangebied “De Muchte”. Op dit terrein stonden een gemeentelijke peuterspeelzaal en gebouwen van de stichting Fundament. Deze gebouwen zijn inmiddels gesloopt en het braakliggend terrein zal vooralsnog worden ingezaaid met bloemrijk gras. Voorgesteld wordt het terrein voor woningbouw te benutten. De gemeente kan kavels aan een projectontwikkelaar uitgeven en de woningcorporatie Domijn is gegadigde om een complex huurappartementen te bouwen. Uw raad wordt voorgesteld de grondexploitatie voor dit project vast te stellen zodat de herontwikkeling van dit plangebied kan plaatsvinden.

Argumenten

1. De oorspronkelijke functies van de gebouwen in het plangebied zijn vervallen.

De afgelopen decennia zijn de gebouwen in het plangebied gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. De gemeente is eigenaar van de voormalige peuterspeelzaal met ondergrond. Het gebouw was sinds geruime tijd niet meer in gebruik en stond al in de planning om gesloopt te worden.
De stichting Fundament is eigenaar van twee andere gebouwen namelijk de voormalige muziekschool “de Sleutel” en het kantoorgebouw genaamd “de Muchte”. Ook deze gebouwen stonden leeg en Fundament heeft deze gebouwen inmiddels laten slopen.

2. In het programma” Pitstop” is herontwikkeling van het plangebied geprioriteerd.

In het actieplan Pitstop is herontwikkeling van het plangebied opgenomen als een project dat is geprioriteerd. Daarmee is het belang van de herontwikkeling erkend.

3. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk

Vanwege het gewijzigde gebruik en bebouwing in het plangebied voldoet het huidige bestemmingsplan niet meer en is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

4. De stichting Fundament verkoopt de grond aan de gemeente
De stichting Fundament is bereid de benodigde grond aan de gemeente te verkopen nu de opstallen zijn gesloopt.

5. De grondexploitatie toont aan dat de herontwikkeling financieel haalbaar is
De studie op de financiële haalbaarheid van het plan afgerond.
De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- De gemeente maakt het terrein bouw- en woonrijp met inachtneming van het civieltechnische Programma van eisen en de bijbehorende inventarisatie van waardevolle bomen als opgesteld door het team BFR;
- De gemeente verwerft de percelen van de stichting Fundament tegen de boekwaarde;
- De gemeente verkoopt aan woningcorporatie Domijn een bouwrijpe kavel voor de bouw van een appartementencomplex met 16 huurwoningen tegen de getaxeerde waarde
- De gemeente richt de openbare ruimte in aan de voorzijde van het gebouw van Domijn en neemt dit op in het reconstructieplan van de Vlasakker zoals dat als in het MIP is voorzien;
- De gemeente draagt zorg voor de noodzakelijke bestemmingsplanherziening;
- De gemeente ontwikkelt 12 bouwkavels ten behoeve van de bouw van 12 woningen en stemt de planologische randvoorwaarden hierop af;
- De gemeente verkoopt deze 12 kavels via een openbare inschrijvingsprocedure;

De opgestelde grondexploitatie laat een positief resultaat zien. Het resultaat op NCW 1-1-2021 is € 59.465,--.

Risicoanalyse
Voor de financiële risico's van het plan voor de gemeente Losser is een risicoanalyse opgesteld, zie de toelichting in de bijlage . De risico's betreffen de gebruikelijke risico's op alle kostenposten met gebruikelijke bandbreedtes. De hiermee gepaard gaande risico's maken na vaststelling van de grondexploitatie onderdeel uit van de vereiste weerstandscapaciteit.

Gevolgen Vennootschapsbelasting (VPB)
Omdat het een winstgevende grondexploitatie is zal naar verwachting bij de VPB aangifte vennootschapsbelasting moeten worden betaald. Dit wordt bij de aangifte nader bepaald.

Participatie
In vervolgfase wordt een planologische procedure gevoerd omdat het huidige bestemmingsplan de herontwikkeling niet mogelijk maakt. In het kader van die procedure wordt de gelegenheid geboden om zienswijzen op het plan te geven.

Vervolg
Het inrichtingsplan inclusief civieltechnische ontwerp en verkaveling wordt voor het plangebied gedetailleerd uitgewerkt.
De planologische procedure wordt gestart om te komen tot wijziging van het bestemmingsplan.
De voorbereidingshandelingen voor de verkoop van de kavels worden uitgevoerd.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris, burgemeester,