Raadsvergadering	*:*	29 april 2021
Kenmerk	*:*	2474798
Afdeling	*:*	Ruimte
Nummer voorstel	*:*	RV 21-25
Agendapunt	*:*	4d
Portefeuille	*:*	Harrie Dijkhuizen

Onderwerp:
Vaststelling 'Grondexploitatie voormalig gemeentewerfterrein Molenstraat 157A'

Aan de gemeenteraad,

Voorstel tot besluit
De 'Grondexploitatie Voormalig Gemeentewerfterrein Molenstraat 157A' vast te stellen.

Inleiding
De locatie van het voormalig gemeentewerfterrein aan de Molenstraat 157A is een ontwikkellocatie van ca. 1,4 ha voor realisatie van betaalbare (huur)woningen voor starters en senioren met een laag inkomen. Op deze locatie is een ontwikkeling van in totaal 56 betaalbare huurwoningen voorzien. In twee afzonderlijke appartementencomplexen zullen 42 wooneenheden gerealiseerd worden in de categorie sociale huur. Daarnaast zijn in het plan nog eens 14 grondgebonden huurwoningen opgenomen, in zowel de sociale huursector (tot de huurtoeslaggrens) als in het midden huursegment (vanaf de huurtoeslaggrens).

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bijbehorende bestemmingsplan worden geactualiseerd. Hiervoor wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.
De omgevingsvergunning voor de bouw kan pas worden afgegeven als de status van het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Naast het bestemmingsplan, is de vaststelling van bijbehorende grondexploitatie een absolute randvoorwaarde om de financiële haalbaarheid (en daarmee het realiteitsgehalte) van het voorgenomen ontwikkelplan aan te tonen. Met dit voorstel wordt de bijbehorende grondexploitatie ter vaststelling aan u voorgelegd.

De grondexploitatie is financieel sluitend: de verwachte kosten voor verwerving, onderzoeken, sloop en sanering, bouw- en woonrijp maken, plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht, etc. zijn gedekt door de verwachte grondopbrengsten.

Beoogd resultaat
Het realiseren van een woongebied in het goedkopere huursegment voor starters en ouderen.

Argumenten
De grondexploitatie geeft inzicht in de kosten en opbrengsten van een ruimtelijke ontwikkeling.
De begrote kosten en opbrengsten in de grondexploitatie dienen als financieel kader voor de uit te voeren werkzaamheden.

Kanttekeningen/risicobeheersing
Een grondexploitatie brengt risico's met zich mee. De risico's van deze grondexploitatie zijn beperkt, omdat er in de grondexploitatie rekening is gehouden met beheersmaatregelen.
Te denken valt aan extra kostenposten die in de grondexploitatie zijn opgenomen voor bodemvervuiling, grondwerk vanwege de hoogteverschillen, behoud van bomen en maatregelen in het kader van de wet natuurbescherming.

Bestuurlijke vernieuwing
Niet aan de orde.

Aanpak/uitvoering
In het plangebied worden eerst de aanwezige materialen verwijderd en/of gesloopt, eventuele onderzoeken en saneringen worden uitgevoerd. Daarna wordt het terrein bouwrijp gemaakt.
Vervolgens wordt de grond in bouwrijpe staat aan de ontwikkelaar (woningcorporatie De Alliantie) geleverd. De bouw van de woningen start volgens de huidige planning in 2022.
Vanaf het einde van 2022 wordt de locatie woonrijp gemaakt.

Communicatie en participatie
Omwonenden en belanghebbenden zijn tot op heden in een open communicatie- en participatietraject (werfsessies) geïnformeerd en betrokken. Ook in de nabije toekomst worden zij tijdig geïnformeerd en betrokken over de ontwikkelingen en voorgenomen werkzaamheden op en rondom het plangebied.

Evaluatie en verantwoording
De gemeenteraad wordt binnen de P&C-cyclus op de hoogte gehouden over de voortgang van het project.

Kosten, baten, dekking
De grondexploitatie sluit op een financieel haalbaar en neutraal resultaat van € 0,-- op netto contante waarde per 1 januari 2021. Jaarlijks vindt een herziening plaats.

Referendabel ja/nee
Nee

Kernboodschap
Na een aantal jaren van voorbereiding realiseert gemeente Soest samen met woningcorporatie De Alliantie 56 betaalbare huurwoningen op het voormalig gemeentewerfterrein aan de Molenstraat 157A. De huurwoningen worden gebouwd voor de doelgroep starters en senioren.

Soest, 30 maart 2021

Burgemeester en wethouders van Soest,
de secretaris, de burgemeester,

Koen van Veen Rob Metz