

Raadsvoorstel

Voorstel tot vaststellen van de bouwgrondexploitatie woningbouw Kern IJzerlo

AAN DE RAAD

Samenvatting

De raad wordt voorgesteld om de grondexploitatie Woningbouw Kern IJzerlo vast te stellen. De grondexploitatie bestaat uit de uitgifte van maximaal 18 kavels. De verkaveling gaat uit van 2 twee-onder-één-kappers, 3 vrijstaande woningen, 4 seniorenwoningen, 4 tiny houses en 5 rijenwoningen. De exploitatie laat een geraamd positief resultaat zien van € 106.430,-.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024', voorziet in de toevoeging van maximaal 18 nieuwe woningen aan deze woonkern. 16 nieuwe woningen zijn geprojecteerd aan de noordzijde van de Warmelinckweg/ten westen van de Thijsweg; aan de Kruisdijk zijn twee zgn. rood-voor-rood-kavels opgenomen. Het plan maakt ook de aanleg van een parkeerterrein voor de basisschool mogelijk. Het ontwerp van het plan heeft ter inzage gelegen. Als onderdeel van het definitieve bestemmingsplan wordt ook deze grondexploitatie ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Nota vastgoed gemeente Aalten

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

In voorliggende grondexploitatie zijn de te verwachten kosten en opbrengsten met betrekking tot de realisatie van het 'bestemmingsplan Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024' verwerkt. Hierbij wordt uitgegaan van een voortvarende kavelverkoop, waarbij de kavels in 2025, 2026 en 2027 worden verkocht. De verwachting is dat als de bestemmingsplanprocedure geen vertraging oploopt dit najaar kan worden gestart met het bouwrijp maken van de locatie kan worden gestart. De verkoop van de kavels wordt na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan opgestart. Volgens de huidige planning wordt er eind juni een informatieavond gegeven voor geïnteresseerden in de bouw kavels. In deze grondexploitatie wordt uitgegaan van de volgende grondprijzen:

1. Rijwoningen: € 160/m² ex. BTW;
2. Tiny houses: € 160/m² ex. BTW;
3. Twee-onder-één-kapper: € 210,-/m² ex. BTW;
4. Seniorenwoningen: € 210,-/m² ex. BTW;
5. Vrijstaande woning: € 250,-/m² ex. BTW;
6. Vrijstaande woning Rood-voor-rood: € 175,-/m² ex. BTW.

De exploitatie laat een geraamd positief resultaat zien van € 106.430,- op NCW 01-01-2024

Alternatieve beleidskeuzes

Uw raad kan besluiten de grondexploitatie niet vast te stellen. De verkoop van de bouwkavels kan dan echter niet opgestart worden.

Financiële consequenties

De grondexploitatie kent een beoogd positief resultaat van € 106.430,-

Participatie en Communicatie

nvt

Vervolgstappen inclusief tijdspad

Na vaststelling van deze grondexploitatie, wordt het verkooptraject opgestart. De verwachting is dat aan het eind van het jaar gestart kan worden met civiel technische werkzaamheden om het plan bouwrijp te maken.

Bijlagen

1. Grondexploitatie Woningbouw Kern Ijzerlo
2. Verkavelingstekening plangebied

Aalten, 5 maart 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester