

Besluitvorming Raad

Onderwerp	Grondexploitatie voormalige WA Storkschoollocatie
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2023-025326
Datum voorstel	12 augustus 2024

Beslispunten

1. Vaststellen grondexploitatie voormalige W.A. Storkschoollocatie aan de Bruges in Dwingeloo;

Kosten, baten en dekking

De grondexploitatie is het financiële resultaat van onderliggend woningbouwprogramma. De boekwaarde van de locatie is € 300.428. Na realisatie van de planvorming is er een resultaat begroot per 31-12-2024 van € -24.581 exclusief btw (netto contante waarde).

Eindresultaat berekening Storkschoollocatie in Dwingeloo

Kosten € -842.924

Opbrengsten € 839.849

Saldo op netto contante waarde per 01-01-2024 €-24.581

Saldo op eindwaarde per 31-12-2026 €-27.253

Dekking van het begrote te kort à € 27.253 vindt plaats vanuit de reservewoningbouwopgaven. Middels de financiële rapportages houden we u op de hoogte van de werkelijkheid van de financiële verwerking.

De berekening is uitgewerkt in de bijlage *Grondexploitatie Woningbouw voormalige W.A. Storkschoollocatie in Dwingeloo, 21-05-2024*. Op basis van artikel 87 van de gemeentewet heeft het college hierop, op grond van het belang, genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b. van de Wet open overheid, een verplichting tot geheimhouding opgelegd.

Inleiding

In 2016 is OBS Burgemeester W.A. Storkschool Dwingeloo verhuisd naar de Heuvelenweg 22b in Dwingeloo. Het voormalige schoolgebouw gelegen aan de Bruges in Dwingeloo kwam daardoor leeg te staan en is nadien gesloopt. Een aantal Dwingelers heeft in oktober 2017 vervolgens een notitie overhandigd aan het college van burgemeester en wethouders en daarin woningbouw voorgesteld op het braakliggende terrein.

De voorgenomen gebiedsontwikkeling geeft grotendeels invulling aan deze behoefte. Afgelopen jaren is er ambtelijk overleg gevoerd met Stichting Actium over een gemêleerd en passend woonprogramma, in lijn met de 'Prestatieafspraken Westerveld 2020 – 2025' en bijbehorende addenda. Dit is voor de locatie voormalige WA Storkschool aan de Bruges in Dwingeloo vastgelegd in intentieovereenkomst met Stichting Actium.

Inmiddels is gebiedsontwikkeling in een volgende fase beland.

Beoogd effect

Een vastgestelde grondexploitatie voor de realisatie van 13 woningen en bijbehorende openbare ruimte in Dwingeloo, waarmee de in de grondexploitatie opgenomen budgetten worden vrijgegeven.

Argumenten

De voorgenomen ontwikkeling is overeenkomstig de prestatieafspraken met Stichting Actium. Meer dan 50% van het woonprogramma dient voor de realisatie van sociale huurwoningen. In werkelijkheid komt dit neer op een achttal sociale huurwoningen. Er worden daardoor betaalbare woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Westerveld.

Door evenzeer een vijftal particuliere bouw kavels beschikbaar te stellen, met vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, ontstaat een gemêleerd woonprogramma.

Kantttekeningen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op dinsdag 19 december 2023 ingestemd met een gebiedsontwikkeling op de voormalige Storkschoollocatie in Dwingeloo.

De opbrengsten zijn gebaseerd op de Grondprijzenbrief 2024 geldend voor voorzieningendorpen en maximale kavelprijzen binnen de gestelde bandbreedte. Wanneer opbrengsten worden gebaseerd op de minimale grondprijzen dan vallen de opbrengsten € 240.440 lager uit en komt saldo op eindwaarde uit op € - 277.400 in plaats van € -27.253

Communicatie

Op 23 november 2023 zijn omwonenden via de brief 'Gebiedsontwikkeling voormalige Storkschoollocatie' in kennis gesteld van de gemeentelijke intenties op deze locatie een woningbouwplan te verwezenlijken. Hoe de participatie vorm krijgt behoeft een nadere afweging. Vast staat dat omwonenden de gelegenheid krijgen mee te denken over nadere invulling van het plangebied. Aan de stedenbouwkundige opzet kunnen geen rechten worden ontleend.

Inwonersparticipatie

Omwonenden worden bij participatie betrokken.

Omwonenden krijgen de gelegenheid mee te denken over nadere invulling van het plangebied.

Bijdrage aan Global Goals (SDG)



Duurzame steden en gemeenschappen



Leven op het land

Bijlage(n)

- Grondexploitatie Woningbouw voormalige W.A. Storkschoollocatie in Dwingeloo (geheimhouding)

RAADSBSLUIT

Onderwerp	Grondexploitatie voormalige WA Storkschoollocatie
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2023-025326
Datum voorstel college	12 augustus 2024

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

BESLUIT

1. Vaststellen grondexploitatie voormalige W.A. Storkschoollocatie aan de Bruges in Dwingeloo;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.

Datum:

Namens de gemeenteraad van Westerveld,

Griffier
R. Weernekens

Voorzitter
J. Spoelstra