gemeente Opsterland

0086412027

RAADSVOORSTEL

MET BESLUIT

Raadsvergadering	:	13 november 2023
Agendapunt	:	
Onderwerp	:	Wijziging van het bestemmingsplan ‘Wijnjewoude/Klein Groningen’
Portefeuillehouder	:	Marcel van Opzeeland

Beetsterzwaag, 3 oktober 2023

Voorstel

1. Een krediet van € 358.280,- exclusief omzetbelasting, beschikbaar te stellen voor de grondexploitatie van de ontwikkeling Mr. Geertswei 6 Wijnjewoude met een verwacht positief resultaat van € 1.720,- exclusief omzetbelasting (Btw) en exclusief vennootschapsbelasting (Vpb) vast te stellen conform de grondexploitatieopzet in bijlage 1.

Inleiding

Wij hebben op 3 oktober 2023 besloten om het ontwerpwijzigingsplan ‘Woonplan Meester Geertswei 6’ en de planverbeelding NL.IMRO.0086.17BPWlttwaspan8won-0201 vast te stellen en ter inzage te leggen. Met dit ontwerpwijzigingsplan maakt de gemeente gebruik van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Wijnjewoude/Klein Groningen’ (11 november 2019). Voor de voorgenomen ontwikkeling, die voorziet in de bouw van 8 woningen in de vorm van 4 twee-onder-één-kappers met bijbehorend openbaar gebied, dient de gemeente krachtens afdeling 6.4. van de Wet ruimtelijke ordening het kostenverhaal te verzekeren op het moment dat de ruimtelijke maatregel wordt vastgesteld. In de grondexploitatie(bijlage1) is voorgenomen plan toegelicht en bouwgrondexploitatie weergegeven.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan ‘Wijnjewoude/Klein Groningen’ is voor een deel van de gronden met de bestemmingen 'Maatschappelijk' de mogelijkheid opgenomen de bestemmingen te wijzigen naar de bestemmingen ‘Wonen’. Voor een deel van deze gronden is er een voorgenomen ontwikkeling die voorziet in de bouw van 8 woningen. Het betreft de gronden welke gelegen zijn op de locatie van de voormalige school It Twaspan aan de Meester Geertswei 6 in Wijnjewoude. Met de voorgenomen ontwikkeling is ook het voornemen om direct het openbare gebied her in te richten en de verkeersveiligheid van de (school)omgeving te verbeteren.

De gemeente is voornemens zelf het gebied te ontwikkelen. Door een gemeentelijke bouwgrondexploitatie kunnen we zelf regie voeren over vóór wie en dóór wie de 8 nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Voor de bouwgrondexploitatie is een krediet nodig om het wijzigingsplan uiteindelijk vast te stellen en tot verkoop en bouw over te kunnen gaan.

Beoogd effect en/of resultaat

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling, die voorziet in de bouw van acht woningen in de vorm van vier twee-onder-één-kapwoningen met opwaardering van het bijbehorend openbaar gebied aan de Meester Geertswei 6 te Wijnjewoude.

Argumenten

1.1 Met de vaststelling van de grondexploitatie is de economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan verzekerd en kan het college uitvoering geven aan haar wijzigingsbevoegdheid.
Conform de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 6.4. dient de gemeente het kostenverhaal te verzekeren op het moment dat een ruimtelijke maatregel (wijzigingsplan) wordt vastgesteld. Het kostenverhaal voor het wijzigingsplan ‘Woonplan Meester Geertswei 6’ is verzekerd middels de uitgifte van de gronden. Naar verwachting zal de grondexploitatie een positief resultaat van € 1.720,- exclusief Btw en Vpb opleveren (bijlage 1). De kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor rekening van de gemeente.

1.2. De verkoopprijs van de uit te geven gronden zijn in overeenstemming met de Grondprijzenbrief 2023
De verkoopprijzen van de uit te geven grond sluiten aan bij de Grondprijzenbrief 2023 van de gemeente. Hiermee hanteert de gemeente marktconforme grondprijzen. Dit resulteert in een verkoopprijs van € 150,00 m² exclusief btw en kosten koper.

1.3 Marktconforme gronduitgifteprijzen en marktconforme inbrengwaarde grond. De gemeente houdt regie.
Door het plan zelf te ontwikkelen bepalen we zelf de grondprijs en kan grondspeculatie worden voorkomen. Uitgangspunt is de verkoop van gronden conform de Grondprijzenbrief 2023. Voordelen in de grondprijs komen hiermee direct ten goede van de kopers van een bouwkavel of de gemeente. Hiermee sluiten we aan bij de wens van plaatselijk belang om te bouwen voor middensegment en zo goedkoop mogelijk.

Kanttekeningen
1.1 Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk als de raad niet instemt met de vaststelling van de bouwgrondexploitatie
Indien U niet instemt met de bouwgrondexploitatie en geen krediet beschikbaar stelt kan het Wijzigingsplan niet worden vastgesteld. Het is dan niet mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

1.2 De gemeente loopt risico over de investeringen / kredieten
Elke investering brengt ondernemingsrisico met zich mee. Ook kunnen er bezwaren gemaakt worden. De gemeente vindt het belangrijk om de woningbouw te stimuleren. In de afweging tussen de urgentie van woningbouw en het verwachte financiële risico is in de bouwgrondexploitatie rekening gehouden.

1.3 Het exploitatieresultaat kan lager uitvallen als gevolg van de oorlog in Oekraïne of slechte economische omstandigheden.
De geopolitieke omstandigheden zoals de oorlog in Oekraïne leiden - of kunnen leiden tot verwachte en onverwachte economische effecten. Een al dan niet tijdelijke recessie is niet ondenkbaar en kan invloed hebben op de verkoop van de bouwkavels.
Daarnaast kunnen gebruikelijke conjuncturele schommelingen effect hebben op de verkoop van bouwkavels en rentestanden die kunnen doorwerken in de grondexploitatie. Daarom zal de raad, indien er onvoorziene omstandigheden zich voordoen, worden geïnformeerd over de actuele stand van zaken zodat indien nodig kan worden bijgestuurd.

Middelen
De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. De kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor rekening van de gemeente. Op grond van de voorgenomen ontwikkeling conform het wijzigingsplan ‘Woonplan Meester Geertswei 6’ is er een grondexploitatie opgesteld. Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positief resultaat (bijlage 1). Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

Na het beschikbaar stellen van het krediet en het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan ‘Woonplan Meester Geertswei 6’ zullen de gemaakte sloop-, voorbereidings- en onderzoekskosten en de boekwaarde van de benodigde grond ten laste van de betreffende grondexploitatie worden gebracht. Conform de regelgeving BBV is de grond tegen de bruto boekwaarde ingebracht.

De grondexploitatie zal naar verwachting positief vrijvallen. Met als gevolg een positief resultaat. Door het besluit worden de middelen beschikbaar gesteld voor de exploitatie van het gebied middels een krediet. De verwachte baten vloeien terug naar de algemene reserve. De grondexploitatie is opgenomen in bijlage 1.

SDG’s
Het besluit levert een bijdrage aan de volgende duurzame ontwikkelingsdoelen:
SDG 3: Goede gezondheid en welzijn;
SDG 6: Schoon water en sanitair;
SDG 7: Betaalbare en duurzame energie;

SDG 10: ongelijkheid verminderen;
SDG 11: duurzame steden en gemeenschappen;
SDG 16: Vrede, justitie en sterke publieke diensten.

Evaluatie
Jaarlijks zal de raad via de planning – en controlcyclus worden geïnformeerd over de werkelijke cijfers in relatie tot de grondexploitatie.

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden
1. Grondexploitatie “Woongebied Meester Geertswei 6” - 0086412008

Bijlagen
2. Wijzigingsplan “Woongebied Meester Geertswei 6” - 0086411995
3. Verbeelding “Woongebied Meester Geertswei 6” - 0086411994

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,	De burgemeester,
Sandra van ‘t Hooge	Andries Bouwman

Afdeling	:	Omgevingsdomein
Behandelend ambtenaar	:	Herman Pieter Klaster
Telefoonnummer	:	(0512) 386 412
Emailadres	:	hermanpieter.klaster@opsterland.nl

gemeente Opsterland

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering	**:**	13 november 2023
Agendapunt	**:**	
Onderwerp	**:**	Wijziging van het bestemmingsplan ‘Wijnjewoude/Klein Groningen’

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 13 november 2023,

besluit:

1. Een krediet van € 358.280,- exclusief omzetbelasting, beschikbaar te stellen voor de grondexploitatie van de ontwikkeling Mr. Geertswei 6 Wijnjewoude met een verwacht positief resultaat van € 1.720,- exclusief omzetbelasting (Btw) en exclusief vennootschapsbelasting (Vpb) vast te stellen conform de grondexploitatieopzet in bijlage 1.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 13 november 2023.

De griffier,	De voorzitter,
Laura Meijer	Andries Bouwman