



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2015/052015

Portefeuillehouder wethouder drs. G.van der Hoeven

Datum B&W-besluit 17 april 2018

Afdeling Stedelijke ontwikkeling

Voor de vergadering van raad d.d.
31 mei 2018

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Paul Geurts
020 – 540 40 83
p.geurts@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 15 mei 2018

Onderwerp

Project woningbouw Meervalstraat/Roerdomplaan

Gevraagd besluit

1. de Grondexploitatie 2018 van het project Roerdomplaan en Meervalstraat vast te stellen met als positief plansaldo € 1,22 miljoen positief op NCW 1-1-2018;
2. een krediet voor de uitvoering van de grondexploitatie beschikbaar te stellen van € 4.213.978,--;
3. de verplichting tot geheimhouding op "Notitie grondexploitatie 2018 van Roerdomplaan en Meervalstraat" op basis van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet en gelet op artikel 10, lid 2 sub b. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen;
4. de geheimhouding voor periode van 10 jaar na het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot geheimhouding te bekrachtigen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Herontwikkeling van de gronden ten zuiden van de Roerdomplaan en Meervalstraat. De herontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal 160 woningen waaronder maximaal 60 zorgwoningen waarvan het totaal aantal woningen minimaal 30% wordt gerealiseerd in de sociale sector. Daarnaast wordt maximaal 900 m2 bvo mogelijk gemaakt voor zorg- en welzijnsdienstverlening.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Na vaststelling van de startnotitie zal, teneinde woningbouw planologisch mogelijk te maken, het bestemmingsplan worden gewijzigd. Met het vaststellen van het bestemmingsplan dient ook de grondexploitatie te worden vastgesteld. Op basis van de startnotitie en het bestemmingsplan kan een tender worden opgesteld en een uitvraag worden gedaan richting marktpartijen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

5. Ruimtelijke ontwikkeling.

Aanleiding

Bij vaststelling van het bestemmingsplan om de woningbouw mogelijk te maken, dient ook de grondexploitatie hiervan te worden vastgesteld en krediet te worden aangevraagd voor de uitvoering.

Argumenten

Door het vaststellen van de grondexploitatie wordt uitvoering van dit project mogelijk. Dit houdt in het slopen en bouwrijp- en woonrijp maken van het gebied en uitgifte van bouwrijpe grond aan marktpartijen voor bouwontwikkeling.

Kantttekeningen

Uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit wordt uitgegaan van een aandeel parkeren half verdiept. Deze plaatsen hebben een onrendabele top wat in de grondexploitatie is meegenomen.

Financiën

Voor het project is een grondexploitatie 2018 opgesteld, welke bij dit raadsvoorstel is gevoegd als geheime bijlage. Hierin is het volgende programma opgenomen

- Totaal van 135 woningen: 60 appartementen 75 grondgebonden woningen. Ca. 30% is sociaal programma
- 900 m2 bvo zorgvoorzieningen
- 229 parkeerplaatsen, waarvan 74 half verdiept (gebouwd) aangelegd

De raad wordt, vanuit de actuele grondexploitatie, om een krediet gevraagd ter hoogte van € 4.213.978,--. Dit betreft alle kosten (inclusief de reeds gemaakte kosten, welke ten laste zullen worden gebracht na het raadsbesluit), index en geprognostiseerde rente. Na realisatie van de opbrengsten blijft er een positief saldo over van € 1,22 mln. (NCW 1-1-2018).

Er is een grondexploitatievariant uitgewerkt met totaal 160 woningen. In deze variant wordt uitgegaan van 80 appartementen, 80 grondgebonden woningen, met nog steeds 900 m2 bvo zorgvoorzieningen. Aantal parkeerplaatsen: 259, waarvan 79 half verdiept. Het saldo van deze grondexploitatie bedraagt € 1,75 miljoen positief op NCW 1-1-2018.

Hoeveel woningen exact gerealiseerd zullen worden is afhankelijk van de verdere planuitwerking. Daarom wordt voorgesteld om uit te gaan van een maximale plancapaciteit van 160 woningen en de grondexploitatie vast te stellen op basis van 135 woningen.

Communicatie

N.v.t.

Procedure

Het vervolgtraject ziet er als volgt uit:

- Het bestemmingsplan en grondexploitatie wordt voor vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad in mei 2018;
- Midden 2018 een tender uitschrijven waarmee een ontwikkelaar kan worden gekozen;
- Eind 2018 keuze ontwikkelaar. De ontwikkelaar presenteert het plan aan alle belanghebbenden.

Bijlagen

Notitie Grondexploitatie Hornmeer – Roerdomplan/Meervalstraat 2018

De secretaris,

mr. F.L. Romkema

De voorzitter,

J.J. Nobel

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBSLUIT

Besluit

1. de Grondexploitatie 2018 van het project Roerdomplaan en Meervalstraat vast te stellen met als positief plansaldo € 1,22 miljoen positief op NCW 1-1-2018;
2. een krediet voor de uitvoering van de grondexploitatie beschikbaar te stellen van € 4.213.978,--;
3. de verplichting tot geheimhouding op "Notitie grondexploitatie 2018 van Roerdomplaan en Meervalstraat" op basis van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet en gelet op artikel 10, lid 2 sub b. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen;
4. de geheimhouding voor periode van 10 jaar na het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot geheimhouding te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 mei 2018.

De griffier,

O. van Kolck

De voorzitter,

J.J. Nobel

