



RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:

S. Metselaar
06 34389519
s.metselaar@amstelveen.nl

Datum: 19 september 2023

Portefeuillehouder: wethouder mr. L.B. Kabout

Onderwerp

Grondexploitatie Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan De Hoeksteen

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De grondexploitatie (BIE) van het project Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan De Hoeksteen vast te stellen met een plansaldo van € 522.000 positief op eindwaarde (31-12-2027).
2. Een krediet voor de uitvoering van de grondexploitatie beschikbaar te stellen van € 1.708.000,-.

Samenvatting

Langs de Ophelialaan ter hoogte van de Jac. P. Thijsselaan staat de voormalige school De Hoeksteen. Samen met de woning Jac. P. Thijsselaan 2 is herontwikkeling van deze locatie mogelijk. Om herontwikkeling mogelijk te maken heeft het ontwerpbestemmingsplan "Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan" ter inzage gelegen. Er is een aantal zienswijzen ontvangen. De raad zal na verwerking van een deel van de zienswijzen separaat worden gevraagd het bestemmingsplan voor deze locatie vast te stellen. Het bestemmingsplan laat de bouw van maximaal 22 woningen toe. De gemeente is eigenaar van de gronden binnen het bestemmingsplan. De gemeente wenst grond met opstallen op deze locatie te verkopen, zodat de woningbouw gerealiseerd kan worden. Door het vaststellen van een grondexploitatie is er een financieel kader waarbinnen kosten kunnen worden gemaakt en opbrengsten worden gerealiseerd. Met dit besluit kan worden gestart met de uitvoeringsfase van het project.

Doel

Met de grondexploitatie wordt een financieel kader gemaakt, waarbinnen kosten kunnen worden gemaakt en opbrengsten gerealiseerd. Op deze wijze kan conform BBV (Besluit begroting en verantwoording) over de financiën van dit project gerapporteerd worden.

Prestatie

De grondexploitatie Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan De Hoeksteen vaststellen.

Voorgeschiedenis en context

Op 16 maart 2023 heeft de gemeenteraad een Startnotitie vastgesteld voor het project De Hoeksteen. Hiermee zijn kaders voor de ontwikkeling van de locatie vastgelegd. Met de vaststelling van de Startnotitie heeft de raad tevens aangegeven dat een bestemmingsplanprocedure kan worden opgestart. Het ontwerp bestemmingsplan "Ophelialaan- Jac. P. Thijsselaan" en ontwerp beeldkwaliteitsplan De Hoeksteen hebben van 9 juni t/m 29 juli ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend, waarvan een deel verwerkt is in het bestemmingsplan voor deze locatie. Het bestemmingsplan wordt ook ter besluitvorming aan u voorgelegd. Om een financieel uitvoeringskader te hebben, dient voor dit project een grondexploitatie te worden vastgesteld. In dit geval gaat het om een zogenaamde BIE (Bouwgrond in Exploitatie). De gemeente is eigenaar van de grond in het bestemmingsplangebied en geeft (een deel van) de

grond uit ten behoeve van de realisatie van maximaal 22 woningen. De BIE bestaat uit kosten en opbrengsten. De kosten die de gemeente maakt met de realisatie van het project worden gedekt door de opbrengsten uit gronduitgifte. Dat houdt in dat voorgenomen ontwikkeling financieel uitvoerbaar is en toont aan dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Om tot uitvoering van het beoogde plan te komen is het nodig om een grondexploitatie door de raad te laten vaststellen.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

N.v.t.

Participatie

N.v.t.

Kantekeningen en risico's

Een grondexploitatie gaat gemoeid met risico's. Ook dit project kent risico's. Deze zijn geïnventariseerd en worden gemonitord. Op basis van de aanwezige risico's wordt de benodigde weerstandscapaciteit bepaald.

De risico's worden genoemd in de geheime Bijlage 2 bij dit voorstel. Op deze geheime bijlage 2 is in zijn vergadering op 19 september 2023 door het college van burgemeester en wethouders geheimhouding opgelegd voor een termijn van 12 jaar na datum van het besluit van het college van burgemeester en wethouders.

Financiën

De grondexploitatie laat een positief plansaldo van € 522.000,- zien. Dit betekent dat de geraamde opbrengsten door gronduitgifte hoger zijn dan de geraamde kosten. De geraamde kosten bestaan uit het bouw- en woonrijp maken, plankosten, rente etc.

De onderbouwing van de grondexploitatie is opgenomen in de geheime Bijlage 2 bij dit voorstel.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Nadat de grondexploitatie is geopend, zal deze conform BBV minimaal jaarlijks geactualiseerd worden. Over de grondexploitatie wordt gerapporteerd via de P&C-cycli.

De uitvoering van het project kan opgestart worden, onder meer door het starten van een tender voor de verkoop van deze locatie.

Evaluatie

N.v.t.

Duurzaamheidsaspecten

De woningen moeten volgens het bouwbesluit minimaal voldoen aan de eis van BENG (Bijna energie neutraal) en worden aardgas loos gerealiseerd. Collectieve warmte-oplossingen hebben de voorkeur omdat deze de piekvraag naar energie beperken en daarmee het elektriciteits-net minder belasten.

Bijlagen

Bijlage 2 (GEHEIM): Toelichting Grondexploitatie De Hoeksteen Aalsmeer BP

De secretaris,
drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,
mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.
