

Datum raad 23 juni 2022

Zaaknummer 2086246

Datum college 24 mei 2022

Portefeuille Economie, financiën, ruimtelijke ordening
J.H.M. Goijaarts

Onderwerp Voorstel openen grondexploitatie Fioretti locatie te Sint-Oedenrode

Samenvatting

Woningbouwvereniging Woonmeij heeft de intentie om ter plaatse van de locatie Kasteellaan 6 te Sint-Oedenrode 26 appartementen te realiseren. Op deze locatie was voorheen het Fioretti college gevestigd dat reeds is gesloopt.

Inmiddels is er een stedenbouwkundig plan opgesteld en is het bestemmingsplan in procedure gebracht..

Om de verdere uitvoering van deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, dient er een grondexploitatie geopend te worden.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meerijstad

- Integrale sturing op ruimtelijke kwaliteit bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen in wijken en dorpen (omgevingskwaliteit);
- Woningbouwontwikkeling sociale huur.

Behandeling in commissie

9 juni 2022

Ontwerpbesluit gemeenteraad

In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor het complex Fioretti locatie in Sint-Oedenrode.



Waarom naar de raad

Alleen de raad is bevoegd om de grondexploitatie vast te stellen op basis van het budgetrecht (artikel 189 Gemeentewet).

Aanleiding

Woningbouwvereniging Woonmeij heeft de intentie om ter plaatse van de locatie Kasteellaan 6 te Sint-Oedenrode 26 appartementen te realiseren. Op deze locatie was voorheen het Fioretti college gevestigd. Nadat het Fioretti college deze locatie niet meer nodig had, heeft het gebouw tot 31-12-2018 als huisvesting voor het Starterscollectief gediend.

In voorbereiding op het aflopen van deze invulling is op 11 september 2018 door het college besloten om op deze locatie sociale woningbouw te ontwikkelen. In de Raad van 19 december 2019 is vervolgens de locatie als herontwikkelingslocatie aangemerkt en is het voormalige schoolgebouw gesloopt.

Inmiddels is er een stedenbouwkundig plan opgesteld en is het bestemmingsplan in procedure gebracht. Om de verdere uitvoering van deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, dient er een grondexploitatie geopend te worden.

Argumenten

- 1. Het openen van een grondexploitatie voor de Fioretti locatie in Sint-Oedenrode maakt de verdere uitvoering van het complex mogelijk;*
- 2. Het openen van een grondexploitatie voor de Fioretti locatie in Sint-Oedenrode levert een bijdrage aan het 'Actieplan woningbouw' van de gemeente Meierijstad;*
- 3. Door het openen van een grondexploitatie (binnen 5 jaar na activeren van de voorbereidingskosten) worden de voorbereidingskosten (o.a. sloop voormalig schoolgebouw) overgeboekt vanuit de immateriële vaste activa naar de te openen grondexploitatie en komen deze kosten niet ten laste van de algemene reserve.*

1. De voorbereidingen voor dit complex zijn in volle gang. Het voormalige schoolgebouw is gesloopt, er is een stedenbouwkundig plan opgesteld en de procedure tot het vaststellen van het bestemmingsplan is in gang gezet. Om de verdere uitvoering van dit complex financieel mogelijk te maken, dient er een grondexploitatie voor dit complex geopend te worden.

2. Het 'Actieplan woningbouw' van de gemeente Meierijstad heeft tot doel om totaal 600 woningen per jaar te ontwikkelen binnen de gemeente. Dit is een versnelling ten opzichte van het huidige tempo waarin nu ontwikkeld wordt. Door het openen van de grondexploitatie kan meteen na de voorbereidingsfase verder gegaan worden met de uitvoering van het plan. Op deze manier ontstaat er geen vertraging, maar blijft het tempo in de ontwikkeling van het complex. Dit sluit aan bij de ambitie van het 'Actieplan woningbouw', het realiseren en versnellen van de passende bouwplannen.

Met dit plan wil Woonmeij totaal 26 appartementen realiseren in de sociale huur.

3. Binnen 5 jaar na het activeren van een voorbereidingskrediet onder de immateriële vaste activa moeten de kosten die hierop geboekt zijn overgeboekt worden naar de desbetreffende grondexploitatie. Anders vindt deactivering van de kosten plaats ten laste van de algemene reserve.

Kanttelingen

1.1 Doordat het een gemeentelijke grondexploitatie betreft liggen de financiële risico's bij de gemeente.

Voor de bepaling van de risico's is een risicoanalyse opgesteld waarbij rekening is gehouden met de volgende punten:

- Bezwaar / beroep bestemmingsplan, gevolg mogelijke vertraging;
- Conjuncturele risico's – Lagere grondprijs & hogere kosten;

Het ontwikkelrisico bedraagt € 21.400. Het verwachte positieve resultaat van de grondexploitatie van € 115.000 kan dat financiële risico geheel opvangen.

Communicatie

Over de grondexploitatie van de Fioretti locatie vindt geen actieve communicatie plaats.

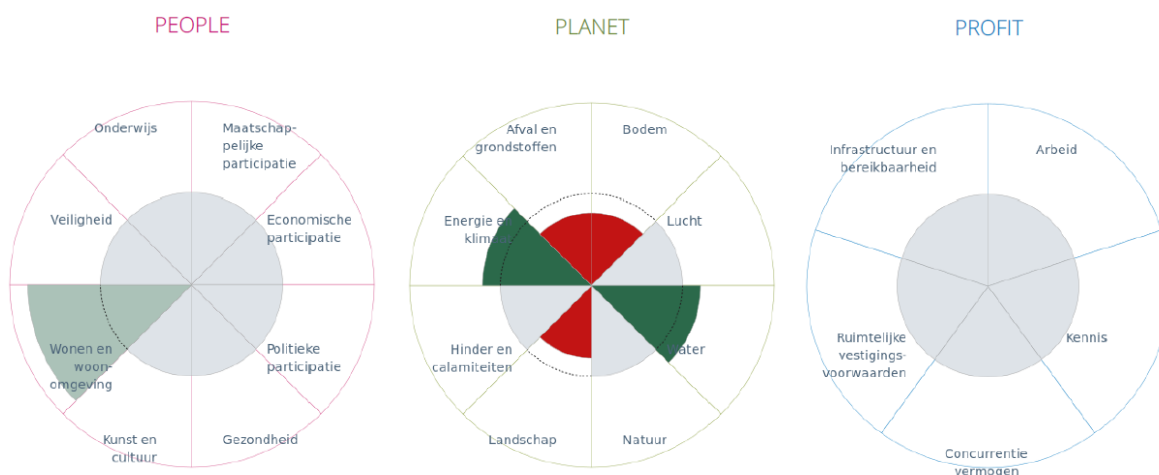
Participatie

In voortraject van de bestemmingsplanprocedure heeft een buurtdialoog plaats gevonden.

Verder heeft gedurende de inzagetermijn een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.

Duurzaamheid

De Telos duurzaamheidsscan is uitgevoerd en laat onderstaand beeld zien:



Op het gebied van 'people' draagt de ontwikkeling bij aan wonen en woonomgeving. Tevens voorziet het plan volledig in sociale woningbouw, een sector waar een grote behoefte aan is. Het plan scoort op 'planet' minder op bodem, landschap en afval en grondstoffen. Dit komt voort uit het bebouwen van een (thans) braakliggend terrein. Er wordt echter wel een gedeelte onbebouwd gelaten (ten opzichte van de situatie toen het Fioretti college er stond) ten behoeve van verdere

parkontwikkeling. In het plan is rekening gehouden met waterberging en duurzaamheid en de energietransitie.

Financiële toelichting

Het resultaat van de nieuw te openen grondexploitatie Fioretti locatie is positief. Er hoeft dan ook geen voorziening getroffen te worden. De grondexploitatie kent een verwachte looptijd tot en met 2024. Voor dit complex worden kosten gemaakt voor planvorming, sloop en bouw- en woonrijp maken van totaal circa € 407.000. Hiertegenover staat een verwachte grondopbrengst van € 520.000 wat resulteert in een verwacht resultaat van € 115.000 positief (eindwaarde).

Omdat het een gemeentelijke grondexploitatie betreft ligt het financiële risico bij de gemeente. Uit de risico analyse blijkt dat het risico € 21.400 bedraagt. Het verwachte positieve resultaat van € 115.000 kan dat financiële risico geheel opvangen.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad (en na ontvangst van een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie”), wordt het vastgestelde bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan tegen het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking en kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Rechtsbescherming

N.v.t.

Monitoring en evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

Grondexploitatie Fioretti locatie (niet openbaar raadpleegbaar)

Onderliggende documenten

-

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 mei 2022

Besluit gemeenteraad:

In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor het complex Fioretti locatie in Sint-Oedenrode.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 23 juni 2022

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij