

Gemeenteraad

Vergadering van 4 april 2023

Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

2023_RAAD_00014 Grondexploitatie Noordermaten 4 te Blokzijl

Overlegd met

Jan Mulder, Roelof Kuiper, Jasper Dijkstra (PAS)

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Andere betrokken portefeuillehouders

M. Smit

Samenvatting

Ten behoeve van de realisatie van 80 woningen in het woningbouwplan Noordermaten 4 te Blokzijl is een grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie is gebaseerd op de verkaveling zoals opgenomen in de bijlage (afbeelding 2). Om verdere uitvoering mogelijk te maken dient op basis van de BBV(besluit begroting en verantwoording)-regelgeving de grondexploitatie vastgesteld te worden door de raad. Tevens wordt de raad gevraagd in te stemmen met een deel van de kosten van de randweg rondom Blokzijl bij realisatie ten laste te brengen van de grondexploitatie. De grondexploitatie heeft een voordelig resultaat op contante waarde per 1 januari 2023 van € 158.610. Op eindwaarde per 31 december 2031 bedraagt het positieve resultaat € 189.540.

Beschrijving

Inleiding

De Noordermaten is een uitbreidingswijk die ten zuiden van het historische centrum van Blokzijl ligt. Met de invulling van het plangebied wordt de laatste fase van de wijk gerealiseerd. In 2022 is een voorbereidingskrediet verstrekt van in totaal € 250.000. Vanuit dit krediet is met name het gedeeltelijk bouwrijp maken van het eerste deel (Burg. van Ommerenweg - Burg. Coldeweyweg) betaald. Binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan is op 12 december 2022 een uitwerkingsplan voor het plangebied vastgesteld. Voor de verdere uitvoering is het noodzakelijk dat de grondexploitatie wordt vastgesteld door de raad.

Gewenst resultaat

Het vaststellen van de grondexploitatie Noordermaten 4 te Blokzijl zodat het project volgens planning kan worden uitgevoerd.

Argumenten

1.1 Woningen in Blokzijl

Door het vaststellen van de grondexploitatie kunnen 80 woningen worden toegevoegd aan Blokzijl. Hiermee wordt voorzien in de vastgestelde woningbehoefte van 55 - 75 woningen voor de komende 10 jaar uit de woonagenda;

1.2 Gedane investeringen en gemaakte kosten

In het verleden heeft de gemeente grond verworven voor woningbouw. Tevens zijn ter voorbereiding kosten gemaakt die met verkoop van kavels terugverdiend kunnen worden;

2.1 Financiering van de randweg Blokzijl

Zonder randweg zorgt de uitbreiding voor extra verkeersdruk in de binnenstad. De randweg zorgt voor een betere bereikbaarheid van Noordermaten 4 en daarom wordt voorgesteld vanuit de grondexploitatie naar rato bij te dragen aan de randweg;

3.1 Budgetrecht van de raad

De kosten (het ontwikkelen van het plangebied voor ca. 3,7 miljoen) gaan voor de baten (verkoop kavels voor ca. 3,9 miljoen) uit. Met het nemen van het besluit over het gecalculeerde positief resultaat geeft de raad invulling aan zijn budgetrecht.

Kanttekeningen en risico's

1.1/3.1 Ramingen en inschattingen

De grondexploitatie is gebaseerd op ramingen en inschattingen van toekomstige kosten en opbrengsten;

1.2/3.2 Stikstofwetgeving

Het risico bestaat dat het project vertraging oploopt door recentelijke jurisprudentie rondom stikstofuitstoot in de aanlegfase;

2.1 Realisatie randweg

De gemeente heeft plannen voor een randweg en er zijn gelden gereserveerd. Realisatie is echter mede afhankelijk van het vinden van cofinanciering naast de bijdrage uit de grondexploitatie.

Duurzaamheid en social return

Nvt

Financiële toelichting

Het resultaat van de grondexploitatie wordt jaarlijks op basis van de POC-methode (naar rato) bepaald en zal worden toegevoegd aan of in mindering gebracht worden op de vrije reserves. Het verwachte positief resultaat op eindwaarde per 31 december 2031 bedraagt € 189.540. Bij niet realiseren van de randweg rondom Blokzijl is het verwachte resultaat € 200.000 hoger.

Communicatie en participatie

Het plan Noordermaten 4 is afgestemd met plaatselijk belang en is op een informatieavond besproken met inwoners van Blokzijl. Tevens zijn de aanwonenden per brief geïnformeerd.

Uitvoering en planning

In 2023 wordt het eerste deel van Noordermaten 4 verder bouwrijp gemaakt. De kavels worden gefaseerd uitgegeven in de jaren 2024-2030. Verwacht wordt dat het plangebied eind 2031 geheel woonrijp gemaakt is, waarna de grondexploitatie kan worden gesloten.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. De grondexploitatie Noordermaten 4 te Blokzijl vast te stellen;
2. in te stemmen met een deel van de kosten van de randweg rondom Blokzijl (tracé Kanaalweg), zijnde € 200.000, bij realisatie ten laste van de grondexploitatie te brengen;
3. het resterende gecalculeerd overschot op de grondexploitatie van € 189.540 gefaseerd ten gunste van de vrije reserves te brengen.