

GEMEENTERAAD

Datum raadsvergadering : 22 september 2016

Punt : 20

Onderwerp : **Vaststellen exploitatieopzet Deinum-Oost en beschikbaar stellen krediet voor de 1^e fase van bouwrijp maken**

Portefeuillehouder : L. Pen

Afdeling : Romte

Vragen bij : W. Feddema

Voorstel

1. De exploitatie opzet voor het plan Deinum – Oost vaststellen.
2. Een krediet van € 1.000.000 middels vaststelling van de begrotingswijziging beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de fase bouwrijp maken.

Inleiding

Het bestemmingsplan Deinum-Oost is op 26 mei 2016 door de gemeenteraad vastgesteld en is daarmee onherroepelijk geworden. De in het plan opgenomen woongebieden zijn nader uitgewerkt in inrichtingstekeningen door Bügel Hajema Adviseurs. Het plan voorziet in een gefaseerde bouw van 44 woningen op drie verschillende woonvelden. Door middel van het vaststellen van de exploitatieopzet van het plan kan gestart worden met de uitgifte van de bouw kavels. De woonvelden in het plan Deinum-Oost worden in het kader van de gebiedsontwikkeling Deinum - Boksum bouwrijp gemaakt. Naar verwachting worden die werkzaamheden in het eerste kwartaal van 2017 afgerond.

Probleemstelling

Op 26 mei van dit jaar heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Deinum-Oost vastgesteld. Op grond van de Wro moet voor elk ruimtelijk plan een grondexploitatie worden opgesteld en worden voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk geworden. Door vaststelling van de exploitatieopzet kan gestart worden met realisatie van het plan.
2. Voor het ruimtelijk plan Deinum-Oost is een exploitatieopzet opgesteld. Dit geeft financieel inzicht in het geheel van kosten en opbrengsten en is daarmee het instrument op basis waarvan de economische uitvoerbaarheid wordt onderbouwd. Zoals blijkt uit de exploitatieberekening en de daaruit afgeleide analyse "Economische uitvoerbaarheid", is het plan Deinum-Oost uitvoerbaar en is er sprake van een positief eindresultaat uitgaande van reële en marktconforme bouwterreinprijzen. Beide documenten zijn voor u als bijlage bij dit voorstel gevoegd.
3. De uitvoering van de gebiedsontwikkeling Deinum-Boksum is momenteel in volle gang. Onderdelen van het plan Deinum-Oost worden in dit kader uitgevoerd omdat ze integraal onderdeel uitmaken van de totale gebiedsontwikkeling. Dat zijn werkzaamheden die enerzijds noodzakelijk zijn om de gebiedsinrichting mogelijk te maken, anderzijds is er vooral sprake van efficiency voordeel. Immers met vrijkomende gronden uit de te graven watergangen kunnen de woonvelden opgehoogd worden en vrijkomend funderingsmateriaal uit verwijderde infrastructuur kan hergebruikt worden in de

woonstraten op de woonvelden. Een gedeelte van het bouwrijp maken van de woonvelden lift om die reden mee in dat kader.

4. De woonvelden zijn voor een groot deel gelegen op de huidige sportvelden van het dorp. Met de sportverenigingen in Deinum, die zich inmiddels hebben verenigd in een nieuwe Sportvereniging Deinum (SF Deinum), is overeenstemming over de verhuizing naar het nieuwe complex. De huidige sportvelden zijn in de loop van dit jaar beschikbaar om te starten met de fase van bouwrijp maken.
5. Woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland heeft aangegeven 7 levensloopbestendige huurwoningen in het gebied te willen bouwen. Verder hebben zich in een eerste inventariserende enquête veel belangstellenden gemeld. Gelet daarop en de opkomst op de informatiebijeenkomst in juni 2015 is de verwachting gerechtvaardigd dat er in 2017 de nodige bouwactiviteiten zullen plaatsvinden.

Kanttekeningen/Risico's

De gronden binnen het plangebied zijn verworven en het bestemmingsplan is onherroepelijk. De risico's zijn om die reden beperkt en hebben alleen betrekking op de kaveluitgifte. Bij de opbrengsten wordt dan ook uitgegaan van een gefaseerde bouw over een periode van 6 jaar. De bedoeling is dat na vaststelling van de exploitatieopzet fasegewijs, stapsgewijs in oostelijke richting, met de woningniewbouw wordt gestart. Algemeen uitgangspunt is zo weinig mogelijk "kosten voor de baat" uit te laten gaan.

Aanpak/organisatie

Het bouwrijp maken van de woonvelden maakt integraal onderdeel uit van het uitvoeren van de herinrichting Deinum - Boksum. Overeenkomstig de contractafspraken met de aannemer kan pas gestart worden met de realisatie van de woonvelden op het moment dat de sportverenigingen op het nieuwe complex terecht kunnen. Volgens de huidige planning is dat 1 oktober aanstaande. Vanaf dat moment wordt een start gemaakt worden met het bouwrijp maken van de woonvelden. Dit is onderdeel van het contract van de huidige aannemer van de herinrichting Deinum- Boksum.

Indien uw raad positief besluit op onderliggende voorstellen kan concreet met de uitgifte van de bouwterreinen worden gestart.

Financiën

1. Het voorgerecalculeerde exploitatieresultaat van het plan Deinum-Oost is positief. Voor een onderbouwing hiervan verwijzen wij u naar de bijlage "Economische Uitvoerbaarheid". Wel zij vermeld dat deze exploitatieopzet een voorlopig karakter kent omdat een aantal posten nog niet exact kan worden geraamd. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zullen steeds nauwkeuriger ramingen worden ingevoegd en zodra werken zijn uitgevoerd nacalculaties worden opgenomen. De eindberekening zal daardoor steeds nauwkeuriger worden. Het uiteindelijk kostenverhaal zal conform de systematiek van de wet plaatsvinden op basis van werkelijke kosten en opbrengsten.
2. Onderdelen van het hier beschreven exploitatieplan worden uitgevoerd in het kader van de uitvoering van de gebiedsontwikkeling Deinum – Boksum omdat ze noodzakelijk zijn om de gebiedsinrichting mogelijk te maken. Het gaat hier met name om de werkzaamheden van het bouwrijp inrichten van de woonvelden. Geadviseerd wordt de kosten van die werkzaamheden ten laste te brengen van exploitatie van de woonvelden waarbij recht wordt gedaan aan het uitgangspunt dat de kosten worden toegerekend aan de onderneming waarvoor deze worden uitgevoerd. Voor werkzaamheden die beide ontwikkelingen dienen, zoals het graven van de watergang, is een fifty/fifty verdeling aangehouden. In het oorspronkelijke dekkingsvoorstel voor de gebiedsinrichting was hier geen rekening mee gehouden. Gegeven het vorenstaande uitgangspunt adviseren wij u in een separaat voorstel de dekking van de gemeentelijke bijdrage aan de gebiedsinrichting op een andere wijze te regelen.
3. De kosten voor de 1^e fase bouwrijp maken worden geraamd op afgerond € 1.000.000. De dekking van die kosten vindt plaats via bouwgrondexploitatie Deinum-Oost.

Juridische grondslag

Wro, gemeentewet.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan waarbij bouwplannen mogelijk worden gemaakt een exploitatieplan te worden vastgesteld. Het doel hiervan is dat de kosten van de bestemmingsplanprocedure op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Een andere mogelijkheid is dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In dit geval is hiervan sprake omdat het een gemeentelijke exploitatie betreft. Voor elk ruimtelijk plan van de gemeente wordt een grondexploitatie opgesteld en voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Communicatie

Door de afdeling RO wordt gewerkt aan een uitgiftesystematiek, met als denkrichting een systeem waarin zij die nu belangstelling hebben getoond gevraagd worden een 1^e, 2^e en 3^e keuze kenbaar te maken voor afmetingen en locatie van de kavel. Op basis daarvan komen wij dan met een eerste verkavelingsvoorstel en kunnen opties e.d. genomen worden. Na de vaststelling van de exploitatie opzet en de daarbij horende grondprijzen kan hiermee naar buiten worden getreden. Het systeem van uitgifte zal nog ter vaststelling aan het college worden voorgelegd .

Bijlagen

1. Exploitatie opzet Deinum-Oost
2. Samenvatting Economische Uitvoerbaarheid
3. Raming kosten fase 1 bouwrijp maken

Menaam, 16 augustus 2016

Burgemeester en wethouders van Menameradiel,
de secretaris, de burgemeester,