

Politieke Markt

Vergadering van 19 november 2024
Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

Grondexploitatie woningbouw Wanneperveen

Auteur

Jantsje Vriesema

Overlegd met

Ferry Kwakman en Roelof Kuiper

Portefeuillehouder

M. Smit

Andere betrokken portefeuillehouders

Marcel Scheringa

Samenvatting

De gemeente Steenwijkerland ontwikkelt een bijzonder, groen woongebied en nieuw kindcentrum (school en kinderopvang) in Wanneperveen. Op 4 juli 2023 heeft de gemeenteraad met de vaststelling van de Perspectiefnota 2023-2027 reeds een voorbereidingskrediet van € 40.000 beschikbaar gesteld voor het opzetten van een grondexploitatie. Om de verdere uitvoering mogelijk te maken dient op basis van de BBV-regelgeving de grondexploitatie nu te worden vastgesteld door de raad. Hiermee worden de financiële kaders gesteld voor genoemde activiteiten in het kader van de grondexploitatie.

Beschrijving

Inleiding

De gemeente Steenwijkerland ontwikkelt een bijzonder, groen woongebied en nieuw kindcentrum (school en kinderopvang) in Wanneperveen. De planlocatie grenst aan bestaand bebouwd gebied en ligt in het agrarische landschap tussen de kern Wanneperveen en het natuurgebied de Wieden (Natura2000-gebied Wieden-Weerribben). De locatie kent aan de zuid- en westrand een dichte houtsingel die op de natuurbeheerkaart van de provincie staat. Ten oosten van de planlocatie liggen volkstuinen en daarnaast de ijsbaan. Ten zuiden liggen de velden van voetbalvereniging Oranje Zwart. Voor de ontsluiting van de planlocatie zijn zowel de Bovenboerseweg als de Wethouder Vosstraat belangrijk.

Het voornemen is dat de gemeente de locatie zelf bouw- en woonrijp maakt en de gronduitgifte organiseert, aangezien alle gronden op de locatie reeds in bezit zijn van de gemeente. Op 4 juli 2023 heeft de gemeenteraad met de vaststelling van de Perspectiefnota 2023-2027 reeds een voorbereidingskrediet van € 40.000 beschikbaar gesteld voor het opzetten van een grondexploitatie. Om de verdere uitvoering mogelijk te maken dient op basis van de BBV-regelgeving de grondexploitatie nu te worden vastgesteld door de raad. Hiermee worden de financiële kaders gesteld voor genoemde activiteiten in het kader van de grondexploitatie.

Gewenst resultaat

Het vaststellen van de grondexploitatie Bovenboerseweg Wanneperveen als financieel kader voor de realisatie van 37 woningen en een kindcentrum (school en kinderopvang) op de projectlocatie aan de Bovenboerseweg te Wanneperveen.

Argumenten

1.1. Door het vaststellen van de grondexploitatie kunnen 37 woningen worden toegevoegd in Wanneperveen.

Hiermee wordt deels voorzien in de vastgestelde woonbehoefte van 95-125 woningen in het cluster 'Kleine kernen Zuid', op basis van de Woonagenda 2022-2026.

1.2. De ontwikkellocatie biedt tevens ruimte voor een nieuw kindcentrum (school en kinderopvang).

Dit is een lang gekoesterde wens van zowel schoolbesturen, plaatselijk belang én inwoners van Wanneperveen.

1.3. De verbreding van de Bovenboerseweg wordt gedekt vanuit de grondexploitatie.

Vanuit het participatietraject met de omgeving is deze wens nadrukkelijk naar voren gekomen en derhalve meegenomen in de planontwikkeling en de grondexploitatie.

1.4. De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatie ligt bij de raad.

Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 van de Gemeentewet;

Kanttekeningen en risico's

Over het algemeen geldt hoe langer de looptijd van een grondexploitatie hoe groter het schattingsrisico. Het verwachte resultaat is uiteindelijk afhankelijk van toekomstige gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op de raming van nog te maken kosten en opbrengsten. Dit is op voorhand niet exact te bepalen. De grondexploitatie is een momentopname, gebaseerd op de feiten en omstandigheden van dat moment.

Duurzaamheid en social return

Niet van toepassing.

Financiële toelichting

De grondexploitatie Bovenboerseweg Wanneperveen kent een positief resultaat van circa € 6.600 op eindwaarde per 31 december 2030. De totale kosten in de grondexploitatie bedragen circa € 2.439.700 (nominaal). De nog te maken kosten bestaan onder andere uit de boekwaarde op de gronden, de kosten voor onderzoeken, bouw- en woonrijpmaken, reconstructie van de Bovenboerseweg, plankosten en rente. De opbrengsten in de grondexploitatie bedragen € 2.532.000 (nominaal). De nog te realiseren opbrengsten bestaan uit opbrengsten uit nog te realiseren gronduitgifte. Voor een uitgebreidere toelichting op de grondexploitatie wordt verwezen naar bijlage 1. De grondexploitatie wordt één keer per jaar geactualiseerd in het kader van de jaarrekening.

Communicatie en participatie

Communicatie is niet aan de orde. Dit is een financieel besluit dat toeziet op de vaststelling van de grondexploitatie Bovenboerseweg Wanneperveen.

Uitvoering en planning

Na vaststelling van de grondexploitatie is het vervolg:

- 2024-2025: onderzoeken, planontwikkeling, omgevingsplan;
- 2025: opschonen terrein, (groot) grondwerk;
- 2025-2026: bouwrijp maken (riolering, bouwwegen, bouwkavels);

- 2025-2029: uitgifte woonkavels (= gemiddeld 11 à 12 kavels per jaar);
- 2025: levering kavel school;
- 2030: woonrijp maken, inrichten en afwerken plangebied.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

De grondexploitatie Bovenboerseweg Wanneperveen vast te stellen en te openen met een positief resultaat van circa € 6.600 op eindwaarde per 31-12-2030.