

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : G. Bruijniks

Zaakdossiernummer:
zk18.02446

Documentnummer:



2019.25795

Onderwerp : Raadsvoorstel over ontwikkelingen in plan Westwaard

Beleidsprogramma : 8. VHROSV

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

Het plan Westwaard is volop in ontwikkeling. Eind 2016 zijn de eerste woonvelden in verkoop gegaan en inmiddels wordt er al naar alle tevredenheid gewoond in de nieuwe wijk. Om de planontwikkeling en uitgifte van gronden de komende jaren op peil te houden, is het tijd om vooruit te kijken.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. de gewijzigde grondexploitatie Westwaard vast te stellen (bijlage 1);
2. Het exploitatieplan Exploitatieplan Sweensstraat-West Fase 1 behorende bij bestemmingsplan Sweensstraat-West fase 1 en 2 in te trekken;
3. De geheimhouding op "grondexploitatie Westwaard 2019" te bekrachtigen;

Beoogd effect

De huidige grondexploitatie van Westwaard beperkt zich tot fase 1 van het plan. Door het exploitatiegebied uit te breiden met fase 2 kan vooruit worden gekeken naar de nog te realiseren ontwikkelingen. Als we de volledige fases 1 en 2 opnemen in de grondexploitatie van Westwaard krijgen we beter grip op het plan. Toekomstige ontwikkelingen en risico's kunnen zo binnen het totale plan worden afgevangen.

De uitbreiding van het exploitatiegebied zorgt ervoor dat we de beoogde noordelijke ontsluiting kunnen realiseren. Daarnaast kan ook de riooloverstort worden verplaatst buiten het plangebied van fase 1 en 2.

Met Casade is overeenstemming bereikt over de stedenbouwkundige invulling van een plan aan de Sweensstraat in combinatie met gronden in Westwaard. Om dit te kunnen bewerkstelligen ruilen de gemeente en Casade gronden. Voor deze ruiling is een wijziging van het exploitatiegebied nodig.

Argumenten

1.1 De ontwikkelingen binnen de grondexploitatie Westwaard fase 1 verlopen voorspoedig;

Voor de woonvelden 1 t/m 4 in fase 1 zuid zijn reeds overeenkomsten gesloten voor de uitgifte en verkoop van gronden. Inmiddels worden ook afspraken voorbereid voor de uitgifte van gronden in fase 1 noord. De uitgifte verloopt voorspoedig en de risico's in fase 1 zuid worden kleiner. Het resultaat van de grondexploitatie verbeterd hierdoor.

1.2 Een gedeeltelijke uitbreiding van het exploitatiegebied maakt het mogelijk een grondruil met Casade te bewerkstelligen waardoor een stedenbouwkundig wenselijk plan voor de entree kan worden gerealiseerd. (Bijlage 2)

De bestaande huurwoningen aan de Sweensstraat huisnummers 41, 43, 45, 47, 53, 55, 57 en 59 in Kaatsheuvel zijn verouderd (100 jaar oud) en aan vervanging toe. De grondruil met Casade maakt het mogelijk 19 sociale huurwoningen op korte termijn te realiseren. Door de plannen van de gemeente en Casade te combineren wordt stedenbouwkundige kwaliteitswinst behaald. De grondruil en daarmee de vergroting van het exploitatiegebied heeft geen effect op het resultaat van de grondexploitatie.

1.3 Om de noordelijke ontsluiting te kunnen realiseren is aankoop van extra gronden nodig en dus ook een uitbreiding van het exploitatiegebied met fase 2. (Bijlage 2)

De gemeente is al enkele jaren in gesprek met eigenaren binnen het plangebied. Ten behoeve van de noordelijke ontsluiting is een voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. De toekomstige realisatie van de noordelijke ontsluiting zal de huidige percelen van 2 particuliere eigenaren splitsen; dit is geen wenselijke situatie. Om de gronden ten behoeve van de noordelijke ontsluiting minnelijk te kunnen verwerven dient ook de grond behorende tot plangebied fase 2 verworven te worden.

1.4 De aan te kopen gronden vallen binnen het plangebied van fase 2, waar op termijn ook woningen zijn gepland en dus opbrengsten worden gegenereerd;

Voor fase 2 van Westwaard is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingplan. Deze wijzigingsbevoegdheid staat het toe de bestemming om te zetten naar de bestemming wonen. De gemeente heeft sinds 2010 al een substantieel deel van de ondergrond van fase 2 in eigendom, deze gronden kunnen nu ook in exploitatie in worden genomen. De exploitatie van fase 2 genereert ook financiële draagkracht voor de excessieve kosten voor de verplaatsing van de riooloverstort Sweensstraat.

1.5 De huidige riooloverstort Sweensstraat, direct grenzend aan het plan van fase 2, heeft een milieucontour van 35 meter. Binnen deze contour is woningbouw nu niet mogelijk. Om woningbouw mogelijk te maken in een gedeelte van fase 1 en 2 is verplaatsing van de riooloverstort noodzakelijk;

De riooloverstort is momenteel aangesloten op het bergbezinkbassin aan de Sweensstraat en loost op de huidige A-watergang (eigendom van Waterschap Brabantse Delta) in het gebied. Vanwege de overstort heeft de A-watergang een milieucontour van 35 meter aan beide zijden. Om fase 1 en 2 verder te kunnen ontwikkelen met woningen is verplaatsing van het lozingspunt noodzakelijk. De benodigde investering van ca. € 0,8 miljoen komt ten laste van de grondexploitatie Westwaard.

1.6 *De riooloverstort is een bovenwijkse voorziening ten behoeve van de kern Kaatsheuvel (inclusief fase 1 en 2 Westwaard). De investering in de verplaatsing is een investering in een bovenwijkse voorziening;*

Enkele keren (ca. 6 - 7) per jaar stort het riool over. Dit zorgt voor geuroverlast in de bestaande én de nieuwe omgeving. Dit is ook de oorzaak van een milieucontour van 35 meter aan beide zijden van de watergang waarin wordt overgestort. Deze investering is dusdanig excessief dat deze de omvang van de reguliere bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen overtreft. Hierdoor is het niet reëel om naast de investering in de riooloverstort nog een afdracht aan de reserve bovenwijkse voorzieningen te reserveren in de grondexploitatie.

1.7 *Vanwege reguliere ontwikkelingen dient de grondexploitatie te worden herzien.*

De planontwikkeling van Westwaard heeft een doorlooptijd tot 2028. In een grondexploitatie wordt zo zorgvuldig mogelijk een meerjaren perspectief weergegeven. Gedurende de looptijd komt het geregeld voor dat uitgangspunten wijzigen of er zich bepaalde situaties voordoen die noodzaken tot een wijziging. De meest relevante aspecten zijn:

- a. Het beeldregieplan van Westwaard gaat uit van een dorps-landelijke invulling van de nieuwe woonwijk. De inrichting van de openbare ruimte draagt daaraan bij. Om de kwaliteit van de openbare ruimte volledig in lijn te brengen met de uitgangspunten uit het vastgestelde beeldregieplan is een additionele investering nodig van ca. € 0,6 miljoen. De openbare ruimte wordt ingericht met duurzame materialen en klimaat-adaptief.
- b. In het bestemmingsplan Westwaard is de bouw van maximaal 220 woningen mogelijk gemaakt met daarbovenop een wijzigingsbevoegdheid op fase 2 met maximaal 50 woningen. De uitwerking en realisatie van de woonvelden conform het dorps-landelijke uitgangspunt en de huidige marktvraag resulteren in relatief grote kavels. Hierdoor gaan we op dit moment uit van de realisatie van ca. 195 woningen in fase 1 en 2. Door de realisatie van grotere kavels komt een groter aandeel van de woningen in de categorieën middelduur en duur terecht. De grondruil met Casade brengt mee dat er meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd dan eerder opgenomen in de grondexploitatie

1.8 *Het risicoprofiel neemt toe, het beslag op de gemeentelijke reserves stijgt licht.*

Als gevolg van de uitbreiding van het exploitatiegebied stijgt het risicoprofiel van € 1,49 mio naar € 1,79 mio. Daartegenover staat een hoger verwacht eindresultaat. Dit zorgt er samen voordat het totaal aanwezige beslag op het weerstandsvermogen ca. 1,47 mio gaat bedragen. Hierdoor neemt het risicoprofiel projecten 'Grondbedrijf' toe met € 0,14 mio. Dit zorgt voor een lichte stijging van de totale risico's met een incidenteel karakter.

2.1 *Het exploitatieplan kan worden ingetrokken, omdat kostenverhaal volledig is gerealiseerd.*

In 2015 is het Exploitatieplan Sweensstraat-West door uw raad vastgesteld, omdat het kostenverhaal met één grondexploitant binnen het plangebied niet verzekerd was. Met de betreffende grondexploitant is in 2018, in lijn met het bovengenoemde exploitatieplan, een posterieure overeenkomst gesloten. De grondexploitant heeft inmiddels aan al zijn verplichtingen voldaan waardoor het vigerende exploitatieplan geen nut meer heeft en ingetrokken kan worden. In fase 2 gaan we indien nodig via anterieure overeenkomsten het kostenverhaal verzekeren. In uiterste gevallen kan op basis van een nieuw planologisch regime het kostenverhaal publiekrechtelijk verzekerd worden via een nieuw exploitatieplan.

3.1 *Geheimhouding grondexploitatie is noodzakelijk.*

De "grondexploitatie Westwaard 2019" bevat o.a. bedrijfsgegevens over de kostprijs van werken en werkzaamheden die in de toekomst nog aanbesteed moeten worden. Daarnaast wordt gedetailleerd inzicht gegeven in de risicobeoordeling van de projecten. Openbaring van deze gegevens kunnen de financiële belangen van de gemeente schaden. Daarom heeft het college geheimhouding op de "grondexploitatie Westwaard 2019" gelegd en vragen we uw raad de geheimhouding te bekrachtigen.

Kantttekeningen

1.1 De verplaatsing van de riooloverstort is alleen toereikend voor fase 1 en 2 van Westwaard

De mogelijk toekomstige fase 3 en 4 zijn nog niet in exploitatie genomen. Verplaatsing van de riooloverstort waarbij alle fases zonder milieucontouren kunnen worden ontwikkeld is een investering van in totaal € 1,4 mio. De extra benodigde investering t.b.v. de ontwikkeling van fase 3 en 4 is niet te verantwoorden binnen de grondexploitatie die nu voorligt. Zodra fase 3 en 4 in ontwikkeling worden genomen, zal er nog een nadere investering ter grootte van ca. € 0,6 mio. moeten worden gedaan om de riooloverstort volledig te verplaatsen.

Financieel

Het verwachte resultaat op de grondexploitatie stijgt met ca. € 0,16 mio naar € 0,32 mio. Daartegenover staat dat het risicoprofiel ook toeneemt met ca. € 0,30 mio naar ca. € 1,79 mio. Hierdoor stijgt het beslag op het weerstandsvermogen met ca. 0,14 mio naar € 1,47 mio.

De bovengenoemde financiële effecten worden na de eerstvolgende reguliere actualisatie (voorjaar 2020), verwerkt in de jaarrekening 2019 en het MPG 2019.

Voortgang

n.v.t.

Communicatie

De intrekking van het exploitatieplan zal gepubliceerd worden in de Duinkoerier en op www.overheid.nl (Staatscourant en Gemeentebblad). Daarnaast zal het besluit van intrekking ook op de website www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd worden.

Bijlagen

Bijlage 1: MPG Westwaard 2018+ (2019.30387)

Bijlage 2: Overzichtstekening Westwaard (2019.30388)

Grondexploitatie Westwaard (vertrouwelijk ter inzage bij de griffie)

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2019,
nummer. 2019.30175

b e s l u i t :

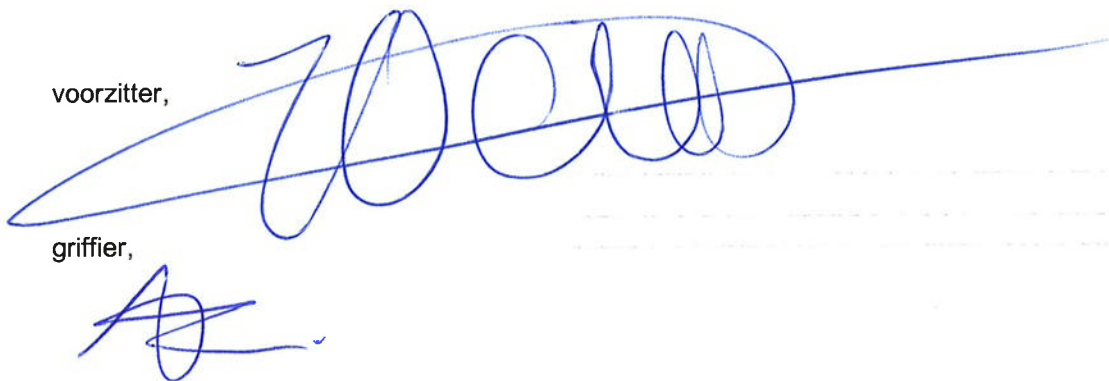
1. de gewijzigde grondexploitatie Westwaard vast te stellen (bijlage 1);
2. Het exploitatieplan Exploitatieplan Sweensstraat-West Fase 1 behorende bij bestemmingsplan Sweensstraat-West fase 1 en 2 in te trekken;
3. De geheimhouding op "grondexploitatie Westwaard 2019" te bekrachtigen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 12 december 2019.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The first signature, for the chairperson, is large and stylized, consisting of a long horizontal line followed by several loops. The second signature, for the clerk, is smaller and more compact, with a few loops and a horizontal line.