

Aan de raad

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Ons kenmerk	Behandeld door:	Telefoon	Bijlagen:
		008676124	Herman Wind	(0512) 386 276	2

Onderwerp:
Informatie Loevestein 4 west Gorredijk

Beetsterzwaag, 1 april 2021
Verzonden op: 1 april 2021

Geachte raad,

Op 16 maart heeft een informerende raadsbijeenkomst plaatsgevonden over gemeentelijke grondexploitaties. Toen is onder andere de casus besproken van de laatste bouwkavels in het plan Loevestein 4 west in Gorredijk. We hebben u toegezegd u hierover nader te informeren. Dat doen we hierbij graag in deze brief.

Wat is de stand van zaken?

Loevestein fase 4 west maakt deel uit van het bestemmingsplangebied Loevestein fase 4 dat op 19 september 2011 door de raad is vastgesteld.

In 2015 is de oorspronkelijke grondexploitatie voor het hele bestemmingsplangebied aangepast door het gebied te verdelen in Loevestein 4 west en Loevestein fase 4 oost. De reden dat hiervoor gekozen is waren de slechte marktomstandigheden en de bijbehorende financiële risico's. Door het exploitatiegebied te verkleinen werden de financiële risico's beperkt.

Door de verbeterende marktomstandigheden heeft Loevestein fase 4 west zich snel ontwikkeld en is nu de laatste bouwkavel aan de beurt om te worden verkocht.

Deze laatste kavel ligt tussen het Kindcentrum Loevestein en de rand van de Fontein (Loevestein fase 3).

Bij het ontwerpen van het bestemmingsplan Loevestein fase 4 was nog niet duidelijk hoeveel ruimte de school nodig zou hebben. Er is daarom in het bestemmingsplan gekozen voor een ruim gebied met de aanduiding 'maatschappelijk' om de school de ruimte te geven. Om woningbouw mogelijk te maken na gereedkomen van de school is er op hetzelfde gebied een mogelijkheid tot wijziging van de bestemming naar 'wonen' aangeduid.

Nu de school gebouwd is kan het resterende deel van het gebied worden aangewend voor woningbouw zoals omschreven in het bestemmingsplan (zie bijlage) en om de stedenbouwkundige invulling af te ronden.

Op dit moment lopen er onderhandelingen met een ontwikkelaar over de bouw van 13 levensloopwoningen op deze laatste kavel. De verwachting is dat de bouw van deze woningen niet alleen in de behoefte van de doelgroep "senioren" zal voorzien, maar ook de doorstroming op de woningmarkt zal bevorderen.

Op 22 september 2020 is er een informatieavond georganiseerd om de omwonenden op de hoogte te brengen van het voorgenomen plan om de bestemming te wijzigen van 'maatschappelijk' naar 'wonen' en om een voorlopig structuurontwerp te laten zien.

Het voorgenomen plan roept bedenkingen op met als redenen dat de bouwkevel als groenstrook of als mogelijke uitbreidingslocatie voor het Kindcentrum Loevestein moet blijven bestaan.

Wat is de financiële situatie?

Op 7 april 2015 is het raadsvoorstel "Aanpassing ontwikkelingsgebied en bouwgrondexploitatie Loevestein fase 4 en 5" vastgesteld (2015-08775). Zie bijlage.

Op het gebied ten westen van het Kindcentrum na zijn alle bouwkevels verkocht. Er wordt een bescheiden positief resultaat verwacht. In de grondexploitatie is in het raadsvoorstel een grondopbrengst van € 425.000,- (exclusief btw) opgenomen voor het gebied ten westen van het Kindcentrum. De actuele grondopbrengst voor dit gebied is begroot op van € 391.350,-. Het betreft 2.609 m² uitgeefbare grond voor bouwkevels (€ 150,- p/m²).

Wat gebeurt er als het gebied ten westen van de school openbaar groen wordt?

Bij het vaststellen van de grondexploitatie van Loevestein fase 4 west in 2015 door de raad was de grond al bestemd voor woningbouw. Deze bestemming is er in 2011 op gekomen bij vaststelling van het bestemmingplan Loevestein fase 4. Op het gebied ten westen van de school zit een wijzigingsbevoegdheid naar wonen.

Argument 1.6 uit het raadsvoorstel (2015) luidt:

"Door het gebied rond de brede school voor woningbouw te ontwikkelen, ontstaat ruimtelijk samenhang. De brede school wordt in het zuiden van fase 4 - west gerealiseerd. Door de beperkte omvang van de school en het bijbehorende terrein, blijft er grond over. Door deze grond voor woningbouw aan te wenden, ontstaat er ruimtelijke samenhang tussen school, de overige nieuwbouw in het plangebied en de bestaande bebouwing aan de Fontein."

Het gebied ten westen van de brede school was dus voorbestemd om bebouwd te worden.

Om invulling aan dit argument te geven is de ontwikkelaar bovendien specifiek door ons verzocht om tot een ontwerp te komen dat voor de gewenste samenhang zorgt. Het ontwerp is stedenbouwkundig op samenhang getoetst door Hus en Hiem en positief beoordeeld.

Er zijn vergevorderde onderhandelingen met een ontwikkelaar. Het gebied is zo goed als bouwrijp. De straat en het hoofdriool zijn al aangelegd. Alleen de inritten voor de toekomstige woningen en de kabels en leidingen moeten nog aangelegd worden. De kosten voor wijzigen van het bestemmingsplan (wijzigingsbevoegdheid naar wonen) zijn in de projectbegroting opgenomen. Als het gebied ten westen van de school niet bebouwd wordt, zal de gemeente een grondopbrengst mislopen die vrijwel volledig als resultaat ingeboekt had kunnen worden (circa € 400.000,-). Een mogelijke claim tot vergoeding van de door de ontwikkelaar gemaakte kosten is volgens een gevraagd juridisch advies, niet uit te sluiten.

Of hetzelfde resultaat elders gerealiseerd kan worden is de vraag en kan niet op voorhand beantwoord worden. Grondexploitatie is een ondernemingsactiviteit met risico's. In een nieuwe grondexploitatie moet rekening gehouden worden met kosten zoals grondverwerving of grondonbreng uit eigen voorraad, bouw- en woonrijp maken, onderzoeken, bestemmingsplan, rente en eventuele planschade.

Daarnaast heeft de gemeente bij woningbouw elders geen voorrang op derden.

Speerpunt 3 in de Nota grondbeleid Opsterland 2018-2021 luidt:

“Bij keuzes in ruimtelijke ontwikkelingen staan de grondposities van private partijen op gelijkwaardig niveau met de gemeentelijke grondposities, tenzij de raad al ruimtelijke besluiten genomen heeft over de bestemming van gemeentelijke grondposities.”

Het onderhoud van extra openbaar groen brengt onderhoudskosten met zich mee.

Wat brengt een (kleinere) grondexploitatie financieel op?

In een grondexploitatie voor 13 woningen op een exploitatiegebied van 5.000 m² (waarvan 50% uitgeefbare bouw kavels) met een grondopbrengst van € 400.000,- kunt u bij de investeringen denken in de orde van grootte van:

Grondverwerving	€ 100.000,-
Bouw- en woonrijp maken	€ 200.000,- tot € 300.000,-
Onderzoeken	€ 20.000,-
Bestemmingsplan	€ 10.000,-
Rente	€ 5.000,-
Planschade:	pm
Uren gemeentelijk personeel	pm
Totaal (excl. btw)	€ 435.000,-

Het geraamde resultaat schommelt bij kleinere grondexploitaties vaak rond nul of zelfs eronder. Bij het niet in gebruik nemen van de kavel Loevestein Fase 4-west ramen wij het verlies dus op circa € 400.000,- met daarnaast de hiervoor genoemde risico's, terwijl wordt afgeweken van een eerder genomen raadsbesluit.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Geert Broekman

Bijlagen:

- Bestemmingsplan Loevestein fase 4 (deels)
- Raadsvoorstel Loevestein fase 4 west