



Nummer : R23.085

Onderwerp : Grondexploitatie plan "Dennenoord fase 2" Hapert

Aan de raad

Inleiding

Uw raad heeft in december 2022 het woningbouwprogramma vastgesteld, in casu een toename van 1.800 te realiseren woningen verdeeld over de kernen tot het jaar 2040. Onze gemeente bezit niet alle percelen om aan de vraagbehoefte uit het woningbouwprogramma te voldoen. Om aan de vraagbehoefte te kunnen voldoen wordt er ook gekeken naar woningbouwinitiatieven van particuliere initiatieven. Onze gemeente ondersteunt deze initiatieven. Om deze redenen kunnen er percelen aangekocht worden om een particulier initiatief te faciliteren. Een aankoop van een perceel ten behoeve van een particulier (woning)bouwontwikkeling dient financieel economisch uitvoerbaar vertaald te worden. Deze financieel-economische vertaling wordt weergegeven in een grondexploitatie. De grondexploitatie dient vervolgens door uw raad te worden vastgesteld. Hierbij gaat het over de financieel economische haalbaarheidsstudie met betrekking tot de gebiedsontwikkeling "Dennenoord fase 2" te Hapert waarbij het initiatief bij een particulier ligt.

Resumé

Grondexploitatie "Dennenoord fase 2" Hapert (doorlooptijd 3 jaar)

De grondexploitatie Dennenoord fase 2 is tot stand gekomen door een perceel te verwerven (De Wijer 52 Hapert in december 2022) om enerzijds, binnen het plangebied van een particuliere initiatiefnemer met betrekking tot het realiseren van een woningbouwlocatie, van 123 woningen gelegen in Hapert en anderzijds voor een reconstructie aan de N284 te Hapert, corsanummer 23.29983. Door de verwerving maakt onze gemeente faciliterend de ontwikkeling van voornoemde woningen door de initiatiefnemer en de gewenste reconstructie N284 (deels) mogelijk.

Het plangebied voor de te ontwikkelen woningbouw is ten oosten grenzend aan het door de initiatiefnemer in eigendom zijnde Flex Campus Hapert B.V. te Hapert. Ten zuiden grenst het initiatief aan percelen van het Kempisch Bedrijvenpark. Ten westen aan een woonwijk en ten noorden aan de N 284. Hiervoor heeft initiatiefnemer een stedenbouwkundig plan ingebracht. Verwezen wordt naar corsanummer 23.30006

Het door de gemeente verworven perceel De Wijer 52 is gelegen ten noorden van het plangebied van de initiatiefnemer. Dit perceel is kadastraal bekend Hoogeloon, sectie G, nummer 1535, groot 1.955 m². Van deze 1.955 m² heeft de gemeente voor de reconstructie aan de N284 circa 584 m² nodig. Het resterende wordt ingezet voor optimalisatie van het woongebied Dennenoord. Hiervoor wordt het instrument grondexploitatie "Dennenoord fase 2" Hapert ingezet.

Financieel economische uitvoerbaarheid plan "Dennenoord fase 2"

Vanwege de fiscaliteit wordt de overgebleven grond van de aankoop De Wijer 52, groot 1.371 m² in exploitatie genomen en bouwrijp uitgegeven. Uit de haalbaarheidsstudie over de kosten en opbrengsten volgt een resultaat bij einde looptijd (het verschil tussen de kosten en baten analyse weggezet in tijd).

Team:
ONT

Behandelend ambtenaar:
Henny Oerlemans

Telefoonnummer:
0479 361636

Kosten

In de grondexploitatie "Dennenoord fase 2" Hapert zijn de kosten zoals het slopen van het gebouw met aanhorigheden, onderzoeken, plan-, en uitvoeringskosten opgenomen.

Opbrengsten

Tegenover een kostenkant staat een opbrengstenkant. Dit weergeeft een uit te geven gebied voor woningbouw van 1.371 m² met een interne mutatie (lees interne verkoop aan Openbare Werken ten behoeve voor de reconstructie N284 van 584 m²). Met de initiatiefnemer is overeenstemming over de verkoop van de bouwrijpe grond. De overige 584 m² wordt intern aan Openbare Werken verkocht tegen een grondprijs van € 355,00 p/m² (vergelijkingsmethode uitgifte bouwkavels vrije sector plan "Akkerstraat" Hoogeloon en plan "Lange Trekken" Bladel). Initiatiefnemer zal de te kopen bouwgrond inzetten voor het realiseren van appartementen (21 appartementen). Openbare Werken zal een fietspad aanleggen met een reconstructie van de N284.

Risicoanalyse

Vanwege de korte doorlooptijd worden er geen risico's verwacht. De gronden voor de opbrengsten worden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan verkocht. Naar verwachting in het jaar 2024. Voorts zal er in een aparte overeenkomst het kostenverhaal voor de ontwikkeling Dennenoord te Hapert met de initiatiefnemer worden afgesloten.

Conclusie plan "Dennenoord fase 2" te Hapert

Uit het financieel economische haalbaarheidsstudie (grondexploitatie) met een doorlooptijd van 3 jaar blijkt het plan "Dennenoord fase 2 Hapert" financieel economisch uitvoerbaar te zijn. Hierbij wordt verwezen naar het vertrouwelijk document grondexploitatie "Dennenoord fase 2 Hapert, corsanummer 23.30007.

Voorstel

1. De grondexploitatie "Dennenoord fase 2" te Hapert vast te stellen.

Beoogd effect

Door het vaststellen van een grondexploitatie kunnen (bouw)ontwikkelingen waaronder ook particulier initiatieven worden uitgevoerd aan de hand van het vastgestelde woningbouwprogramma tot 2040

Argumenten

1. *De grondexploitatie weergeeft inzichtelijk een positief resultaat bij einde doorlooptijd*
Door het positief resultaat is het plan financieel uitvoerbaar.
2. *In de grondexploitatie is rekening gehouden met het particulier initiatief alsmede de gewenste reconstructie N284*
Ondanks de grondverkoop aan de particuliere initiatiefnemer met de interne verkoopmutatie blijkt het plan "Dennenoord fase 2" Hapert uitvoerbaar en zal worden afgesloten met een positief resultaat.
3. *Door de grondexploitatie vast te stellen kan verdere uitvoering worden gegeven aan het door uw raad vastgestelde woningbouwprogramma en de gewenste uitvoering voor de reconstructie N 284.*
4. *Na vaststelling loopt de grondexploitatie mee in de P&C cyclus en de Meerjarenprognose grondexploitaties.*
Door de grondexploitatie te laten vaststellen worden de kosten, met name de plan-, en onderzoekskosten, verantwoord. Daarnaast loopt de grondexploitatie mee in de P&C cyclus en wordt zowel tekstueel als financieel opgenomen in de Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG). Hierdoor kan uw raad de grondexploitatie controleren, sturen en monitoren.

Kantttekeningen

Indien de grondexploitatie niet wordt vastgesteld zal het particulier initiatief plan “Dennenoord fase 2” te Hapert niet tot ontwikkeling worden gebracht volgens het gewenste stedenbouwkundigplan.

Financiën

Na besluit tot vaststelling van de grondexploitatie “Dennenoord fase 2” Hapert worden alle kosten en opbrengsten gemuteerd op FCL 6830225 en meegenomen in de P&C cyclus en opgenomen in de Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG).

Communicatie

N.v.t.

Uitvoering

Na vaststelling van de grondexploitatie geeft de aangewezen projectleider vervolg aan de ruimtelijke procedure.

Bladel, 7 november 2023

Burgemeester en wethouders van Bladel,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage(n)

01. Plangebied Dennenoord fase 2 Hapert, corsanummer 23.29983
02. Voorlopig stedenbouwkundigplan Dennenoord van de initiatiefnemer, corsanummer 23.30006
03. Vertrouwelijk grondexploitatie Dennenoord fase 2 Hapert, corsanummer 23.30007
04. Ontwerpbesluit, corsanummer 23.29970