

VOORBLAD RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Aanvraag voorbereidingskrediet gebiedsontwikkeling Zuidgeestlaan te Naaldwijk.

BESLISPUNTEN

1. Een voorbereidingskrediet van € 143.000 beschikbaar te stellen voor het uitwerken van de studiefase van de gebiedsontwikkeling Zuidgeestlaan te Naaldwijk en de bijbehorende rentelasten van € 4.300 tot aan de opening van de grondexploitatie te dekken uit het product gebiedsontwikkeling;
2. De begrotingswijziging met nummer 24025 vast te stellen.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten

- 1.1 *Door in te stemmen met het voorbereidingskrediet geeft de raad toestemming om een stedenbouwkundig ontwerp te maken, het opstellen van de GREX en een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met een of meerdere externe partijen;*
- 1.2 *Het woningbouwprogramma past binnen de woonvisie, het project kent een mix van woningen in de sociale huur, betaalbare woningen en uitplaatskavels;*
- 1.3 *Op dit moment heeft de locatie een agrarische bestemming, er zal een uitgebreide BOPA procedure doorlopen moeten worden om de bestemming wonen.*
- 1.4 *Aan de gemeenteraad zal een 'Verzwaard advies' gevraagd worden tegelijkertijd met de BOPA procedure.*

Risico's

- 2.1 *Indien het project tussentijds stopt of geen resultaat oplevert, worden de gemaakte kosten ten laste van het resultaat gebracht;*
- 2.2 *De GREX laat op dit moment nog een tekort zien.*

Kanttekening

- 1.1 *De locatie is vervuild en er dient een sanering plaats te vinden.*

RAADSVOORSTEL

1.2 Het woningbouwprogramma past binnen de woonvisie, het project kent een mix van woningen in de sociale huur, betaalbare woningen en uitplaatskavels;

Deze woningbouwontwikkeling biedt ruimte aan ongeveer 41 woningen, waarvan 29% sociaal, 40% middelduur (koop) en 31% overig/duur. Bij deze woonsegmentering is uitgegaan van het vastgestelde addendum van de huidige woonvisie.

Daarnaast helpt het transformeren van glastuinbouw naar wonen door ook mogelijkheid te bieden om enkele uitplaatskavels te realiseren.

1.3 Op dit moment heeft de locatie een agrarische bestemming, er zal een BOPA procedure doorlopen moeten worden.

De uitkomst van de verkenning (verkavelingsplan) om woningbouw te ontwikkelen aan de Zuideestlaan is positief: de woningen zijn ruimtelijk inpasbaar en de percelen kunnen ontsloten worden via de Rijnsburgerweg, hier gaat een 30km regime gelden.

1.4 Aan de gemeenteraad zal een 'Verzwaard advies' gevraagd worden tegelijkertijd met de BOPA procedure.

Daar de genoemde locatie wordt omgezet van agrarisch naar wonen geeft de wet aan dat de gemeenteraad gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten aan kan wijzen. De raad kan hier als adviseur optreden en het advies moet in acht worden genomen door het college. Dit heet het verzwaard adviesrecht (ook wel het bindend adviesrecht genoemd).

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Risico's

1.1 Indien het project tussentijds stopt of geen resultaat oplevert, worden de gemaakte kosten alsnog afgeboekt op het voorbereidingskrediet.

Als het project niet wordt gerealiseerd moeten de kosten op dat moment worden afgeboekt ten laste van het resultaat.

1.2 De GREX laat op dit moment nog een tekort zien

Aan de businesscase wordt nog gewerkt. Op dit moment heeft de GREX een negatief resultaat (tussen de € 200.000 à € 300.000).

Tijdens de gesprekken met de woningbouwcorporatie en een eventuele ontwikkelaar is de intentie dit resultaat te verbeteren.

Kanttekeningen

1.1 De locatie is vervuild en er dient een sanering plaats te vinden.

De grond is vervuild en moet gesaneerd worden. Een update van de kosteninschatting wordt meegenomen in de vervolfase

FINANCIËN

RAADSVORSTEL

Het voorbereidingskrediet is nodig voor het opstellen/vaststellen- van de nota van uitgangspunten, een - GREX, - een definitief woningbouwprogramma en het vaststellen van een ontwikkelstrategie, daarnaast wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld met een woningcorporatie en/of een ontwikkelaar. Het tijdspad voor deze activiteiten neemt circa één jaar in beslag (q4 2025).

De kosten van het voorbereidingskrediet worden ingebracht in de grondexploitatie. De rentkosten van het krediet bedragen € 4.300 op jaarbasis. Deze kosten worden tot aan het moment van de opening van de grondexploitatie gedekt uit het product gebiedsontwikkeling.

Het krediet wordt op basis van artikel 34 onderdeel b BBV geactiveerd als immateriële vaste activa. De kosten mogen maximaal vijf jaar geactiveerd blijven staan. Na vijf jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie. Als dit niet wordt gerealiseerd moeten de kosten op dat moment worden afgeboekt ten laste van het resultaat.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Net als in het rest van het land is in Westland de vraag naar huizen groot. Zo is er veel behoefte aan een eerste eigen thuis voor starters en jongeren. Gemeente Westland maakt hier werk van. In Naaldwijk aan de Zuidgeestlaan is er een stuk grond wat kansen biedt als vaste locatie voor permanente woningen. Dit gaat om sociale huurwoningen, koopwoningen en uitplaatskavels voor de glastuinbouw. Met het vaststellen van de projectopdracht starten we met het uitwerken van de locatie Zuidgeestlaan. Onderdeel van dit plan is dat we in gesprek gaan met omwonenden. Met het vaststellen van de projectopdracht starten we met het uitwerken van de locatie Zuidgeestlaan. Met het opstellen van de ontwikkelstrategie wordt er ook een paragraaf besteed aan communicatie. Hierin is het gesprek aangaan met omwonenden, omliggende bedrijven, overleg met Hoogheemraadschap van Delfland en eventuele andere stakeholders onderdeel van.

EXTERN OVERLEG

Dit raadvorstel is intern afgestemd met financiën, concern control, juridische zaken en bestuursadviseur.

VERVOLGTRAJECT

RAADSVOORSTEL

1	Vaststellen Nota van uitgangspunten stedenbouw
2	Vaststellen ontwikkelstrategie
3	Vaststellen definitief woningbouwprogramma
4	Vaststellen grondexploitatie (GREX)
5	Opstellen samenwerkingsovereenkomst met externe partij(en)
6	Participatie: Omwonenden – omliggende bedrijven - HHvD – en andere stakeholders
7	Kredietaanvraag sanering
8	Aanvraag Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris,

M.L.M. Weerts
M.L.M. Weerts

de burgemeester,
B.R. Arends
B.R. Arends

