



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 22.0001264

Afdeling/eenheid/cluster: Projectnaam: Bijl.: Datum: Steller:
Beleidsontwikkeling Voorbereidingskrediet - 16 augustus 2022 GE Schapman
ontwikkeling
woningbouw Ens fase
4

Portefeuille: II

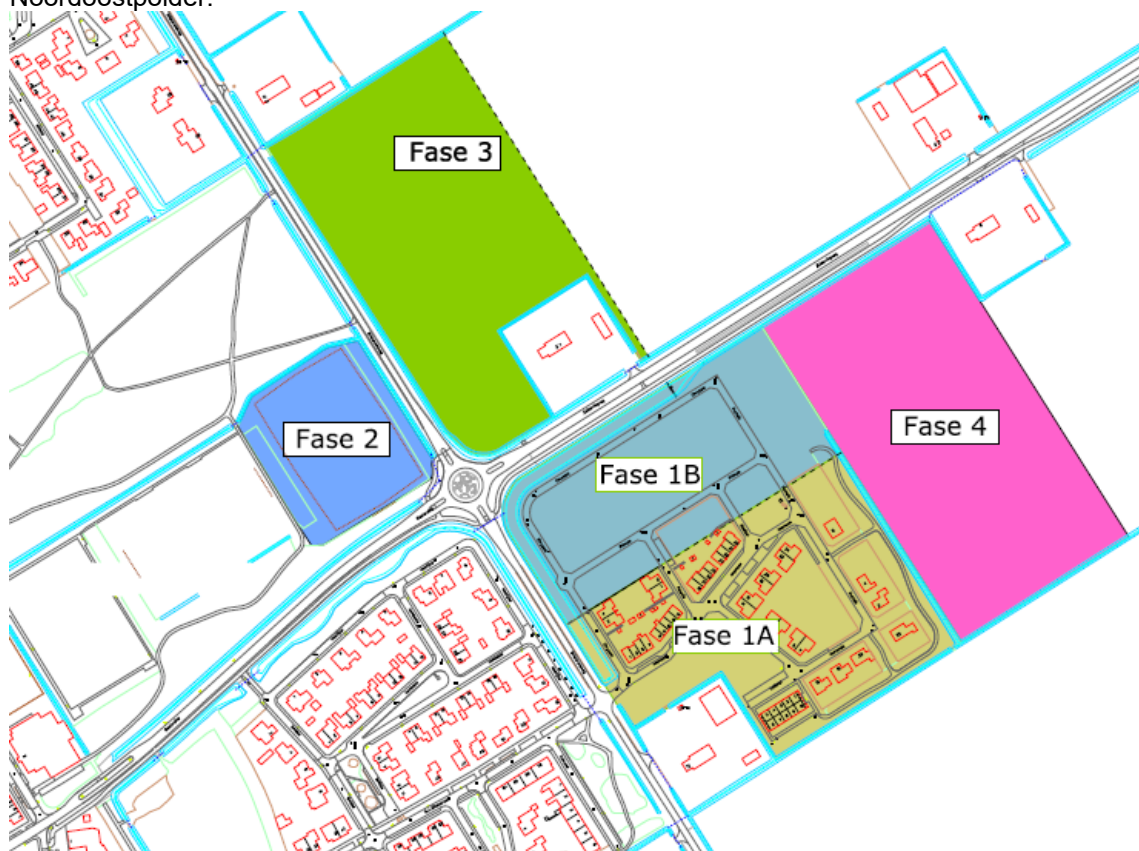
Onderwerp: Voorbereidingskrediet ontwikkeling woningbouw Ens fase 4

Voorgesteld besluit

1. Een bestemmingsplanwijziging voorbereiden voor ontwikkeling van fase 4 woningbouw in Ens;
2. De gemeenteraad via de derde clusterbegrotingswijziging 2022 voorstellen een voorbereidingsbudget van € 50.000 beschikbaar te stellen;
3. De gemeenteraad informeren.

Inleiding

Op 31 januari jl. heeft de gemeenteraad de nota 'Ontwikkelperspectieven woningbouw Noordoostpolder 2021-2026' vastgesteld. Voor de uitbreiding van de woningbouw in Ens fase 4 is daarin onderstaand perceel (ca. 4 ha) aangemerkt. Dit perceel is eigendom van gemeente Noordoostpolder.



Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig. De bestaande bestemming van het plangebied (agrarisch) moet veranderd worden naar een woonbestemming.

Doelstelling

Voorzien in de woningbehoefte in Ens.

Argumenten

1.1 Continuïteit in de beschikbaarheid van bouwgrond is belangrijk.

Vorig jaar besloot u de ontwikkeling van de fases 2 en 3 gelijktijdig ter hand te nemen. Voor fase 2 is momenteel een bestemmingsplan in voorbereiding. Het streven is om dat ontwerp bestemmingsplan voor eind 2022 ter inzage te leggen.

Tevens heeft uw college op 26 juli ingestemd met het aangaan van een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar van fase 3 om de haalbaarheid van deze ontwikkeling te onderzoeken en daarbij ook fase 4 gelijktijdig met fase 2 op te pakken.

Door nu met fase 4 te starten, kan voor de periode vanaf 2023 voldoende aanbod worden geprogrammeerd.

2.1 De wijziging van het bestemmingsplan kost geld.

De werkzaamheden die nodig zijn voor de wijziging van het bestemmingsplan kosten tijd en geld. Dit zijn onder andere de interne kosten voor inzet van personeel van de verschillende vak afdelingen.

Maar ook externe kosten zoals inhuur van een bureau voor het opstellen van een bestemmingsplan, het uitvoeren van verschillende onderzoeken en het besteksgereed maken voor het bouwrijp maken.

De kosten die gemaakt worden voor het maken van een stedenbouwkundig plan en het opstellen van een bestemmingsplan inclusief onderzoeken worden geschat op € 50.000.

4.1 Besluiten over budget is een bevoegdheid van de raad.

Op grond van artikel 189 en 192 van de Gemeentewet brengt de raad voor alle taken en activiteiten jaarlijks de bedragen op de begroting die de raad daarvoor beschikbaar stelt. Ook gaat de raad over de wijzigingen die hierop worden gedaan (budgetrecht van de raad).

Kanttekeningen

1.1 De vraag naar woningbouwkavels kan in de toekomst stagneren.

Op dit moment is er grote vraag naar kavels. Deze vraag zou kunnen stagneren door bijvoorbeeld rentestijging op de kapitaalmarkt en verder stijgende bouwkosten.

2.1 De kosten worden geactiveerd als immateriële vaste activa.

De kosten vallen onder de rubriek 'Onderzoek en Ontwikkeling' van een bepaald actief en worden op basis van artikel 34 onderdeel b van het BBV geactiveerd als immateriële vaste activa (IVA).

Op moment van vaststellen van de betreffende grondexploitatie wordt de (restant) boekwaarde ondergebracht in de bouwgrond in exploitatie (BIE). Tot dat moment worden de jaarlijkse afschrijvingslasten ten laste gebracht van de reserve grondexploitatie. Bij een investering van € 50.000 bedragen de jaarlijkse afschrijvingslasten € 10.000 per jaar gedurende maximaal 5 jaren.

Planning/Uitvoering

Het streven is om een ontwerp bestemmingsplan in Q4-2022 aan het college en in Q1-2023 aan de raad voor te leggen, samen met de nog op te stellen grondexploitatie.

Bijlagen

-