

No.:

Portefeuillehouder:
Wethouder Hoek

Afdeling:
Ruimte

Behandelaar:
drs. ing. G.H. Kooiker

De raad van de gemeente Tholen

Tholen, 19 december 2023

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling van de grondexploitatie Westvest te Sint-Maartensdijk

Geachte raad,

Aanleiding en probleemstelling

Met het gereedkomen van de nieuwe Brede School op de locatie Oosterscheldestraat/Westvest is de verouderde locatie van "De Rieburch" vrijgekomen voor herontwikkeling tot woningbouw. Hergebruik van de bestaande bebouwing is ongewenst aangezien deze erg gedateerd is en ook asbest bevat.

U heeft voor de herontwikkeling in uw begroting 2023 reeds een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om een bestemmingsplan te maken.

Met het vrijkomen van de Rieburch is inbreiding van woningbouw mogelijk in aanvulling op de herontwikkeling van Sint-Maartensdijk West.

De gronden voor het plan zijn - op grond van de Onderwijswet - geheel in eigendom van de Gemeente Tholen gekomen. Om die reden is het niet nodig dat er een exploitatieplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt vastgesteld of anterieure overeenkomst wordt gesloten, maar dienen wij wel zelf een grondexploitatieberekening vast te stellen.

Doelstellingen en gewenste resultaten

Met deze grondexploitatie geven we een actueel beeld van alle financiële ontwikkelingen in het gebied, met als prijspeildatum 1 januari 2024. Op grond van het gewijzigde Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moet jaarlijks een herziening van de grondexploitatieberekening plaatsvinden, zodat volgend jaar - bij de reguliere behandeling van alle gemeentelijke grondexploitaties - u een herziening voorgelegd krijgt. Deze grondexploitatie sluit aan bij de uitgangspunten van de andere gemeentelijke exploitatieberekeningen, de woningmarktanalyse en de woningbouwplanning.

Kaders

De kaders voor grondexploitaties worden met name gesteld door de Notitie Grondexploitaties 2016 van de landelijke adviescommissie BBV. De basisuitgangspunten van deze notitie moeten in principe worden gevolgd, tenzij een afwijkende interpretatie wordt gekozen. Voor deze grondexploitatie wordt daartoe geen aanleiding gezien.

Exploitatie

De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 31 december 2028. De grondvoorraad per 1 januari 2024 is ca. 1726 m² voor grondgebonden woningen en er is ook ruimte voor ca. 12 appartementen. Dit leidt tot een verwachte opbrengst van € 734.000,-. De boekwaarde bedraagt per diezelfde datum afgerond € 28.000,-.

In het plan wordt uitgegaan van de realisatie van maximaal 25 woningen. Het verwachte exploitatieresultaat op netto contante waarde nagenoeg nihil, omdat het een relatief "groen" plan is. Wij vinden dit – gezien de grote investering in een leefbare kern – een acceptabel resultaat.

De uitgifteplanning van de diverse gronden is in de onderhavige grondexploitatie aangepast aan de meest recente inzichten. Wij gaan uit van de uitgifte van vrije kavels en de mogelijkheid van een laag appartementengebouw (3 lagen = 10 meter)..

Verdere procedure/planning

De grondexploitatie dient tezamen met het bestemmingsplan te worden vastgesteld. De eerste bouwrijpwerkzaamheden kunnen (indien geen beroep tegen het bestemmingsplan wordt ingediend) in 2024 worden uitgevoerd. Gezien het feit dat op grond van de wet Natuurbescherming een ontheffing is verleend, is het wel wenselijk al in april 2024 de oude gebouwen van De Rieburgh en 't Hummeltje te slopen. De tijdelijke huisvesting zal blijven staan om de Taalklas te huisvesten. Deze zal naar Poortvliet verhuizen zodra die school in Poortvliet gereed is.

Voorstel

Wij stellen u voor om over te gaan tot vaststelling van de grondexploitatieberekening Westvest conform bijgevoegd ontwerpbesluit. Wij verzoeken u de exploitatieopzet, gelet op de daarin opgenomen informatie over in de toekomst nog aan te besteden werken, vertrouwelijk te behandelen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Tholen,

J.K. Fraanje	M.L.P. Sijbers
secretaris	burgemeester