



Agendanr.: 10  
Voorstelnr.: RB2018030  
Onderwerp: Vaststelling 1e grondexploitatie van Foreeststraat 4 d.d. maart 2018  
Programma: Stedelijke Ontwikkeling en Bereikbaarheid

### **Reden van agendering: ter besluitvorming**

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 6 maart 2018

### **Voorstel / besluit:**

- de 1e grondexploitatie van Foreeststraat 4 d.d. maart 2018 vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde van € 565.903,- per 1-1-2018.

Op de locatie van Foreeststraat 4 hebben vroeger enkele noodlokalen gestaan die lang geleden zijn gesloopt. Ca. 2 jaar geleden is op een deel van deze locatie een gezondheidscentrum gerealiseerd. Voor de invulling van het resterende perceel is nu in samenwerking met Bot Bouwinitiatief (BBI) een woningbouwplan ontwikkeld, bestaande uit 2 woongebouwen met respectievelijk 4 en 5 bouwlagen. In totaal worden er 49 appartementen gebouwd.

Het project is in strijd met het nu geldende bestemmingsplan. Medewerking wordt verleend door verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen in afwijking van de regels ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (uitgebreide Wabo procedure). In artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat de gemeenteraad een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) op grond van artikel 2.27 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet afgeven voordat het College van B & W een omgevingsvergunning kan verlenen.

Inmiddels heeft uw raad op 23 januari 2018 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

### **2. Beoogd effect**

De gemeente is eigenaar van de grond en er is afgesproken dat de gemeente bouwrijpe grond levert. Door de vaststelling van de eerste grondexploitatie kunnen de financiële middelen worden vrijgemaakt om het bouwrijp maken te starten en om uiteindelijk de grond bouwrijp te kunnen leveren aan de ontwikkelaar.

### **3. Argumenten**

Door invulling te geven aan dit plan wordt het aanbod van middel dure huurappartementen vergroot. Het woningbouwprogramma bestaat namelijk uit 49 appartementen van ca 90 m2 GBO, die als categorie III appartementen in de huur zullen worden gerealiseerd. De huurprijs zal boven de grens van de huurtoeslag liggen (per 1-1-2018 ca. € 711,-). Dergelijke appartementen van een kwalitatief hoogwaardig niveau zijn schaars in de gemeente.

### **4. Kanttekeningen**

Er zijn geen bijzondere risico's aan deze ontwikkeling verbonden; het zou kunnen dat door het voeren van de ruimtelijke procedure enige vertraging zou kunnen ontstaan; gelet echter op de huidige rentestand, de hoogte van de voorinvesteringen en het feit dat de grond vanaf 1-5-2018 op rente staat, is dit risico vanuit financieel oogpunt zeer beperkt.

### **5. Financiële gevolgen**

De 1e grex laat een positieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van € 565.903,-; dit resultaat kan naar verwachting in de jaarrekening 2019 ten gunste worden gebracht van Programma 3 "Stedelijke Ontwikkeling en Bereikbaarheid".

De ingerekende parameters staan opgesomd op pagina 1 van bijlage Bij18-128 en zijn overeenkomstig bestaande uitgangspunten.

De totale grondsom voor de te leveren bouwrijpe kavel is gebaseerd op het woningbouwprogramma en is voornamelijk residueel bepaald nadat een extern adviesbureau op verzoek van de gemeente de door de ontwikkelaar aangeleverde bouwkosten heeft getoetst.

Op 20 februari 2018 heeft de raad de motie E201802571 aangenomen met als onderwerp "bereikbare woningen voor iedereen". De raad heeft uw college opdracht gegeven om de uitvoeringsagenda van de woonvisie te benutten om uit te zoeken wat er gedaan kan worden voor hen die het huidige aanbod op de woningmarkt niet kunnen betalen en een kans te geven op de koopmarkt. Daarbij geeft de motie aan om te onderzoeken of het mogelijk en wenselijk is om de grondopbrengsten van o.a. de van Foreeststraat en wellicht andere projecten te benutten voor de oprichting van een sociaal fonds met als bestemming de bouw van betaalbare, zogenaamde categorie -/- I koop- en huurwoningen, te realiseren.

## 6. Communicatie

BBI heeft op 31 januari 2017 een voorlichtingsavond georganiseerd, waaruit is gebleken dat het plan positief is ontvangen door de direct omwonenden.

## 7. Uitvoering

Na de vaststelling van deze eerste grondexploitatie en na de afronding van de uitgebreide WABO-procedure kan begonnen worden met het bouwrijpmaken inclusief het kappen van enige bomen. Naar verwachting zijn deze werkzaamheden 1 september 2018 afgerond, waarop de levering van bouwrijpe grond kan plaatsvinden. Dit is tevens het tijdstip dat de ontwikkelaar BBI zal aanvangen met de bouw. De bouw zal een jaar in beslag nemen en de grex kan naar verwachting in 2020 worden afgesloten.

### Bijlagen. Titel/Onderwerp

Bij18-128 Bijlage 1e grondexploitatie van Foreeststraat 4 d.d. maart 2018.

E201802571 Motie HOP d.d. 28-1-2018 "bereikbare woningen".

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,




Advies commissie Stad & Ruimte d.d. 10 april 2018

RB2018030 Vaststelling 1e grondexploitatie van Foreeststraat d.d. maart 2018.

Akkoordstuk



# Heerhugowaard Stad van kansen

Voor	Allen
Tegen	---

Nr.: RB2018030

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 maart 2018;

gelet op het advies van de commissie Stad & Ruimte d.d. 10 april 2018;

gelet op:

de Wet Ruimtelijke Ordening, de Grondexploitatiewet, de Wet Modernisering Vennootschapsplicht, de Gemeentewet en het daarbij behorende Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

b e s l u i t

de 1e grondexploitatie van de ontwikkeling van Foreeststraat 4 d.d. maart 2018 vast te stellen.

Heerhugowaard, 8 mei 2018

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,