



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1374616
Datum voorstel: 23 mei 2017 Portefeuillehouder: Butter
Commissie: 6 juni 2017 Gemeenteraad: 6 juni 2017

Onderwerp:

Grondexploitatie De Keyser en De Nieuwe Tuinderij

Samenvatting:

Met de geactualiseerde grondexploitaties legt het college verantwoording af aan de gemeenteraad over de activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. De grondexploitaties geven een beeld van het te verwachten resultaat aan het einde van periode waarin ontwikkeld zal worden.

Met de vaststelling van de geactualiseerde grondexploitaties wordt de huidige stand van zaken van beide grondexploitaties, alsmede de geconsolideerde grondexploitatie vastgesteld. De geactualiseerde grondexploitaties De Keyser en De Nieuwe Tuinderij zijn reeds eerder aan u verstrekt met de status geheim.



Registratienummer: 1374616

Onderwerp: Grondexploitatie De Keyser en De Nieuwe Tuinderij

Middenbeemster, 23 mei 2017

Aan de gemeenteraad van Beemster,

Inleiding en probleemstelling:

Overeenkomstig hetgeen met u is afgesproken, wordt vanaf 2017 jaarlijks de grondexploitaties aan u ter vaststelling aangeboden. De grondexploitaties geven inzicht in de stand van zaken voor de verschillende ontwikkelingsgebieden. De grondexploitaties nemen de situatie van 1 januari 2016 als vertrekpunt en laat zien welke ontwikkelingen nog gaan plaatsvinden en wat het verwachte financiële resultaat is.

Aan de hand van de grondexploitaties wordt ingeschat welk bedrag in het benodigde weerstandsvermogen van de jaarrekening en begroting moet worden opgenomen ter afdekking van de risico's.

Oplossingsrichtingen:

Planologie

Voor De Nieuwe Tuinderij West is het bestemmingsplan Appels en perenpad in procedure gebracht. Deze is door de raad vastgesteld en heeft ter inzage gelegen. Er loopt momenteel een beroepsprocedure.

Voor De Nieuwe Tuinderij Oost is het bestemmingsplan voorbereid en in december 2016 door ons in procedure gebracht.

Vanuit de omwonenden is in 2013 de wens geuit voor een supermarkt in het plangebied. Na afstemming met de gemeenteraad zijn diverse onderzoeken gedaan naar de haalbaarheid hiervan (DPO, verkeerskundig, aanvullende wensen, enquête onder inwoners). In de raadsvergadering van september 2016 heeft de raad uiteindelijk besloten geen medewerking te verlenen aan de realisatie van een supermarkt op de door ons voorgestelde locatie aan het Middenpad in het deelgebied De Nieuwe Tuinderij West. Naar aanleiding van deze uitspraak is het oorspronkelijke uitgangspunt met woningbouw opgepakt en is het bestemmingsplan begin 2017 in procedure gebracht.

Voor De Keyser in Middenbeemster is het uitwerkingsplan voor fase 1 onherroepelijk. Deelplan 1a en b zijn opgeleverd en deelplan 2 is verkocht / in aanbouw (66 woningen). Deelplan 3 omvat o.a. 20 huurwoningen waar consensus over is met De Wooncompagnie die inmiddels ontheffing heeft van het rijk om buiten hun kerngebied (Hoorn) ook in Beemster te mogen (blijven) investeren. Voor deelplan 3 is het beeldkwaliteitsplan (inclusief deelplan 1 en 2) vastgesteld. Deelplan 3 wordt in 2017 verder uitgewerkt om vervolgens de verkoop in te gaan.



Registratienummer: 1374616

Onderwerp: Grondexploitatie De Keyser en De Nieuwe Tuinderij

Verwerving gronden

In het verslagjaar is een grondperceel van De Nieuwe Tuinderij West te Zuidoostbeemster, die in eigendom was van de gemeente Beemster, economisch overgedragen aan vof De Beemster Compagnie. Alleen perceel 4030 (Zondag) dient nog te worden aangekocht (reeds overeenstemming).

De gemeente is nog in onderhandeling over gronden in De Keyser te Middenbeemster.

Woonrijp maken

In De Nieuwe Tuinderij West zijn fase 2 en 3 woonrijp opgeleverd.

Deelplan 1 van De Keyser is in 2016 woonrijp opgeleverd. Bij de oplevering van beide delen is specifieke aandacht geschonken aan de inpassing van speelvoorzieningen. De buurtbewoners waren onderdeel van het selectieproces van de uiteindelijke speeltoestellen.

Oplevering woningen

In 2016 zijn in De Nieuwe Tuinderij 82 seriematige woningen opgeleverd en in De Keyser 42. Tevens zijn in De Nieuwe Tuinderij diverse woningen op de kavels voor particulier opdrachtgeverschap gereed gekomen en inmiddels bewoond.

Vooruitzichten

Voor het laatste deel van De Nieuwe Tuinderij West wordt nog één bestemmingsplan in procedure gebracht.

Voor De Nieuwe Tuinderij Oost is gewerkt aan een gewijzigd stedenbouwkundig plan waarbij rekening is gehouden met de uitgangspunten voor de UNESCO nominatie. Het bestemmingsplan is eind 2016 in procedure gebracht. Afhankelijk van de inspraak/zienswijzen/beroepsprocedure is de planning dat deze op zijn vroegst december 2017 onherroepelijk is.

Bouwrijp maken

De gronden voor de fase 5 in De Nieuwe Tuinderij West zijn bouwrijp gemaakt. Dit betreft de Benonistraat.

De gronden van deelplan 2 in De Keyser zijn bouwrijp gemaakt.

Verkoop bouwrijpe kavels

In 2016 zijn in De Nieuwe Tuinderij West de kavels voor fase 5 bouwrijp geleverd van vof De Beemster Compagnie aan BPD Ontwikkeling. Alle woningen in de plannen Burgemeester Postmastraat (24), Notarisappelstraat (31) en Kruidenierspeerstraat (17) zijn inmiddels opgeleverd. De 28 seriematige woningen in plan Benonistraat (fase 5) zijn verkocht en inmiddels in aanbouw. De 4 vrije kavels binnen dit bestemmingsplan zijn inmiddels verkocht.

De 66 woningen in deelplan 2 van De Keyser zijn verkocht en de bouwrijpe kavels zijn geleverd aan BPD Ontwikkeling.



Registratienummer: 1374616

Onderwerp: Grondexploitatie De Keyser en De Nieuwe Tuinderij

Meetbare doelstellingen:

N.v.t.

Financiële consequenties/risico's:

De Nieuwe Tuinderij laat een verlies zien van € 307.238 en De Keyser een verlies van € 60.616 per 1 januari 2017. In totaal maakt dit een te verwachten verlies van € 367.854.

Communicatie:

Voorgesteld wordt om geen actieve externe communicatie te voeren.

Er is reeds een besloten bijeenkomst voor de raadsleden geweest, waarin een toelichting is gegeven door de directeur van vof De Beemster Compagnie en men de gelegenheid heeft gehad om vragen te stellen.

Monitoring/evaluatie:

De grondexploitaties worden ieder jaar geactualiseerd.

Voorstel:

De resultaten van de geactualiseerde grondexploitatieberekeningen van De Keyser en De Nieuwe Tuinderij vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Beemster,

A.J.M. van Beek
burgemeester

H.C.P. van Duivenvoorde
secretaris

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Geactualiseerde grondexploitaties De Nieuwe Tuinderij en De Keyser (geheim)



Registratienummer: 1374616

Onderwerp: Grondexploitatie De Keyser en De Nieuwe Tuinderij

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 mei 2017,

B E S L U I T:

de resultaten van de geactualiseerde grondexploitatieberekening, zijnde voor De Nieuwe Tuinderij een verlies van € 307.238 en voor De Keyser een verlies van € 60.616 per 1 januari 2017, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad d.d. 6 juni 2017.

A.J.M. van Beek
voorzitter

M. Timmerman
griffier