



Collegevoorstel OG

Zaak : openen grondexploitatie nabij Ruiterspoor Den Hout
Zaaknummer : 1031107

gemeente **Oosterhout**

Datum: maart 2024	Initialen auteur: ASE	Bereikbaar: 14 0162
Status: Openbaar	Team: Control	

Onderwerp:
Openen grondexploitatie Den Hout-nabij Ruiterspoor

Geraadpleegde teams:
Buiten Projecten en Control
Communicatie: ja d.m.v.:
geen

Bijlagen:
 Brief door college
 Raadsinformatiebrief
 Brief beantwoording vragen ex art 39
 Raadsvoorstel
 Overige bijlagen: grondexploitatie toelichting Den Hout-nabij Ruiterspoor 2024

Behandeling in / door: <input checked="" type="checkbox"/> Raad	Datum: 23 april 2024	Aard behandeling: Besluitvormend
---	--------------------------------	--

Portefeuillehouder
Kastelijns

Geheimhouding op	Titel	Grondslag WOO	Tot wanneer

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 1031107 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: maart 2024	Openbaar	Zaaknummer: 1031107
Onderwerp: Openen grondexploitatie Den Hout-nabij Ruiterspoor		

Voorstel:

de raad voor te stellen de grondexploitatie Den Hout-nabij Ruiterspoor te openen

Samenvatting (circa 10 regels)

Kennis nemen van de samenvatting van de grondexploitatie en aan de raad voorstellen deze te openen. Dit gezien het feit dat er op een deel van de locatie woningbouw zal worden gerealiseerd nadat de gedeeltelijke verplaatsing van de accommodatie van VV Irene '58 is gerealiseerd. Voor de benodigde gelden voor de herontwikkeling tot woningbouw dient een grondexploitatie te worden geopend.

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

Conform de vereisten van de BBV dient de betreffende grondexploitatie geopend (vastgesteld) te worden door de raad. Het betreft immers een begroting van het betreffende project en dit is een bevoegdheid van de raad.

Aanleiding

De raad heeft in 2021 ingestemd met de woningbouwvisie Den Hout. Deze visie is opgesteld door de dorpsraad en kon rekenen op brede steun vanuit Den Hout. In de visie is aangegeven dat er behoefte is aan woningbouw voor de inwoners van Den Hout. In het dorp is het initiatief genomen voor een woningbouwproject in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (verder: CPO). Na het raadsbesluit is de planvorming voor het verplaatsen van vv Irene naar de zuidkant van het dorp van start gegaan, alsmede de planontwikkeling voor CPO op de huidige locatie van vv Irene. Deze planvorming is nu grotendeels afgerond en heeft geresulteerd in een bestemmingsplan dat in april aan de raad ter vaststelling wordt voorgelegd. Voorgesteld wordt gelijktijdig de financiële vertaling van dat deel van de ontwikkeling dat onderdeel is van de grondexploitatie door de raad te laten vaststellen. Zodra het ontwerp van de herinrichting van het (deels nieuwe) sportpark alsmede de bebouwing is afgerond zal er een kredietaanvraag voor het resterende deel van deze totale ontwikkeling aan het college en de raad worden aangeboden.

Het hoofddoel van dit project is om tegemoet te komen aan de wens van de Houtenaren om zelf een woningbouwproject te realiseren. Hiervoor moet vv Irene naar de zuidkant van Den Hout verhuizen. De accommodaties van vv Irene zijn ook toe aan verduurzaming en een opknapbeurt.

Welke data zijn gebruikt en op welke manier wordt de uitvoering gemonitord?

Voor de grondexploitatie zijn berekeningen gemaakt, offertes gevraagd en is input van de aangegane overeenkomsten gebruikt. De grondexploitatie zal jaarlijks worden geactualiseerd zowel bij het opstellen van het meerjarenprogramma grondexploitaties (MPG) als bij de vaststelling van de jaarrekening.

Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?

De ontwikkelende partijen hebben geen specifiek belang bij deze grondexploitatie omdat dit een gemeentelijke begroting is, de ruimtelijke mogelijkheden zijn in het bestemmingsplan geregeld. Voor de uitvoering zullen via de normale werkwijze opdrachten aan derden worden verstrekt.

Wat willen we gaan doen?

Om vv Irene te verplaatsen en woningbouw mogelijk te maken, wordt vv Irene verplaatst naar de zuidkant van Den Hout. De accommodatie komt op het midden tussen de velden, waarbij het terras en de openingen van de kantine naar de zuidkant staan gericht in verband met geluidsoverlast richting Den Hout. De omvang van de accommodatie voldoet aan de gemeentelijke en KNVB-richtlijnen. De hoofdontsluiting is gelegen aan Ruiterspoor. Op deze weg zullen enkele wijzigingen worden aangebracht zoals een plateaudrempel en de komgrens zal naar het zuiden worden verlegd zodat ter hoogte van de entree maximaal 30 km/uur mag worden gereden. Het parkeerterrein groter gemaakt dan volgens de normen zou moeten, teneinde parkeeroverlast te voorkomen. Het nieuwe veld wordt met groen omzoomd. Ook worden er meer bomen gepland dan strikt nodig gezien de kap die plaats zal moeten vinden.

Afweging van argumenten voor en tegen?

Gezien het feit dat bij een grootschalige herontwikkeling het openen van een grondexploitatie een vereiste binnen het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), is er in deze fase niet zoveel ruimte voor keuzes. Door het vaststellen van het bestemmingsplan en door het eigendom van de gemeente van een deel van de te herontwikkelen locatie is het openen van een grondexploitatie de correcte werkwijze.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?

De totale kosten van het project zijn in de grondexploitatie opgenomen. Omdat de baten hoger zijn dan de lasten is hier een positief resultaat te verwachten.

Overigens is eerder als uitgangspunt gesteld dat de totale herontwikkeling zoveel mogelijk budgettair neutraal dient te zijn, waardoor dit positief resultaat, na besluitvorming hieromtrent, zal worden ingezet ter dekking van de kosten voor verplaatsing van een deel van het huidige sportpark (hoofdveld, bebouwing en inrichting rondom complex).

Risico's?

Gezien de voortgang van het project, is het grootste risico een forse stijging van de kosten. In de toelichting van de grondexploitatie is onder het totaalbeeld financieel een voorbeeld opgenomen wat het effect is van wijziging van het inflatiecijfer.

Communicatie

Kernboodschap: geen specifieke communicatie nodig.