



## raadsvoorstel

portefeuillehouder Jan Tersteeg  
opgesteld door Jan Willem van der Linde / 160  
kenmerk/datum 08.0000000 / 14 januari 2008  
vergaderdatum raad 14 januari 2008  
jaar/nummer 2008/0009

onderwerp Vaststellen Grondexploitaties Hazeweg II en Schoterhoek II

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. de grondexploitatie Hazeweg II vast te stellen overeenkomstig de vertrouwelijk ter inzage gelegde concept exploitatieopzet;
2. de grondexploitatie Schoterhoek II vast te stellen overeenkomstig de vertrouwelijk ter inzage gelegde concept exploitatieopzet;
3. de jaarschijf 2008 van de exploitatieopzetten Hazeweg II en Schoterhoek II in de programmabegroting 2008 op te nemen;
4. de ... e wijziging van de programmabegroting 2008 vast te stellen;
5. de provincie te verzoeken machtiging te verlenen tot het doen van de in begrotingswijziging opgenomen uitgaven.

burgemeester en wethouders van Nieuwoop

mr. G.G.G. Slooters  
secretarises

F. Buijserd  
burgemeester

### Toelichting

De gemeente is bezig met het opstellen van een Structuurvisie. In deze visie worden aan de hand van thema's zoals infrastructuur, natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid een beeld geschetst waar ontwikkelingen worden verwacht. Er is een samenhang van thema's te onderscheiden die elkaar versterken. Zo kenmerkt de noordwestkant van de gemeente zich door een dynamisch karakter. Het toekomstbeeld geeft in grote lijnen aan dat hier de concentratie van wonen en bedrijvigheid wordt voorzien. Het middendeel of hart van de gemeente kenmerkt zich door agrarisch open cultuurlandschap en de zuidkant legt de nadruk op natuur, water en recreatieve activiteiten en mogelijkheden. Binnen de Structuurvisie worden zowel kostenvragers onderscheiden als kostendragers

gezocht. Een van de dragers van de gewenste ontwikkelingen ten behoeve van de visie zijn uitbreidingsgebieden voor wonen en werken. Deze zullen zo veel mogelijk in aansluiting op bestaande contouren worden gezocht. De Structuurvisie gaat er van uit dat een beperkt aantal kernen een op de behoefte afgestemd voorzieningenniveau zal behouden. Om strategische redenen is het van belang tijdig een positie in te nemen in die gebieden waar zich uitbreidingsmogelijkheden voordoen. In het kader van de nieuwe Structuurvisie voor de gemeente Nieuwkoop worden daarom locaties bepaald waar in de toekomst uitbreiding van woon- en werkgebied en andere stedelijke functies plaats zal vinden. In dat kader is het zowel uit een oogpunt van planologie als planeconomie van belang dat de gemeente tijdig de daarvoor benodigde gronden verwerft.

Inmiddels heeft u van het college van burgemeester en wethouders een brief ontvangen waarin u de mogelijkheid werd geboden uw zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van een grondaankoop nabij de kern Nieuwveen.

Dit voorstel is erop gericht de financiële kaders rond de ontwikkeling van bovengenoemde gronden vast te stellen

### **Beoogd effect**

Het stellen van financieel/economische kaders rond de ontwikkeling van aan te kopen gronden.

### **Argumenten:**

Voor het onderwerpelijke gebied zijn twee exploitaties opgesteld, waaruit blijkt, dat de ontwikkeling van het gebied planeconomisch zeer wel haalbaar is, ook indien het uitgiftetempo enigszins lager zou zijn dan zou zijn voorzien.

Hieronder wordt kort omschreven wat de uitgangspunten zijn van beide exploitaties:

#### **1. Programma**

De grondexploitatie Hazeweg II gaat uit van een verdeling 30% sociale woningbouw en 70% vrije sector. Dit is een gebruikelijke verdeling en landelijk algemeen gehanteerd.

Ten aanzien van het bedrijventerrein (Schoterhoek II) is uitgegaan van een uitgiftepercentage van 70%. Dit betekent 65.800 m<sup>2</sup> uitgiftebare grond.

#### **2. Fasering**

Vanwege planuitval is de woningbouwproductie de laatste jaren laag en onregelmatig. Dit heeft onder meer tot gevolg dat de doorstroming stagneert en het migratiesaldo de laatste jaren negatief is. De locatie biedt voor meerdere jaren de mogelijkheid tot een regelmatige woningbouwproductie van circa 600 woningen.

Bijgevoegde grondexploitatie gaat uit van een fasering over een periode van 20 jaar. Dit betekent een gemiddelde woningbouwproductie van 30 woningen per

jaar. Dit is voldoende om de autonome vraag binnen de kern Nieuwveen te kunnen bedienen. Zeker gezien het feit dat de woningbouwproductie jarenlang op een laag niveau heeft gestaan. Met de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening krijgt de gemeente Nieuwkoop veel meer grip op de fasering van de verschillende exploitatiegebieden. Ook locaties waar de gemeente Nieuwkoop geen grondposities heeft. Dit kan relevant zijn in het kader van de financiële positie van de gemeente Nieuwkoop en het grondbedrijf. Locaties waar de gemeente Nieuwkoop grondposities heeft, kunnen met voorrang worden ontwikkelt.

Voorzichtigheidshalve is pas rekening gehouden met de eerste uitgifte van gronden in 2011.

Voor Schoterhoek II wordt uitgegaan van een uitgiftetempo van 10 jaar. Te beginnen in 2010.

### **3. De uitgifteprijs.**

De uitgifteprijs zijn gebaseerd op reeds gerealiseerde gronduitgiftes. De ontwikkeling van de grondprijzen laat nog steeds een stijgende lijn zien. Het is niet aannemelijk gezien de vraag naar woningen en de schaarste aan beschikbare grond dat hier op korte termijn verandering in zal komen. Voor het groene hart speelt dit zelfs nog sterker.

Voor Schoterhoek II wordt aangesloten op de uitgifteprijs binnen bedrijventerrein De Olm Dit is op dit moment een realistische grondprijs.

### **4. Civieltechnische kosten.**

De locaties vereisen niet specifieke civieltechnische maatregelen. De locaties zijn vergelijkbaar met locaties als Buytewech en bedrijventerrein De Olm. Bij de ontwikkeling van deze locaties is veel ervaring opgedaan ten aanzien van het bouw en woonrijp maken. De eenheidsprijzen die hier gerealiseerd zijn, zijn zondermeer op deze locaties haalbaar (met de juiste indexering).

### **5. Milieu**

De aan te kopen gronden zijn milieukundig onderzocht. Daarbij is van bodemverontreiniging die in de weg zou staan aan woningbouw en/of bedrijventerrein niet gebleken. .

### **6. Winst**

Actief grondbeleid en het zelf exploiteren van locaties kan leiden tot het behalen van een positief eindsaldo (winst uit exploitatie). Dit kan nooit de hoofdreden zijn om zelf actief locaties te ontwikkelen, maar is wel degelijk een relevant argument om mee te wegen in het besluit om wel of niet actief tot aankoop en ontwikkeling van locaties over te gaan. Beide grondexploitaties laten een positief eindsaldo zien.

Kanttekeningen:

1. Planeconomisch bestaat het risico dat de exploitatie niet kostendekkend gerealiseerd kan worden (instorten woningmarkt, grote kostenstijgingen etc.). Dit risico is echter beperkt. Door het grondeigendom heeft de gemeente Nieuwkoop volledige grip op de ontwikkeling van het gebied. Planaanpassingen kunnen relatief eenvoudig worden gerealiseerd. Met de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening krijgt de gemeente Nieuwkoop veel meer grip op de fasering van de verschillende exploitatiegebieden. Ook locaties waar de gemeente Nieuwkoop geen grondposities heeft. Dit kan relevant zijn in het kader van de financiële positie van de gemeente Nieuwkoop en het grondbedrijf. Locaties waar de gemeente Nieuwkoop grondposities heeft, kunnen met voorrang worden ontwikkeld.

Communicatie

n.v.t.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

- Grondexploitatie Hazeweg II (vertrouwelijk)
- Grondexploitatie Schoterhoek II (vertrouwelijk)
- Bodemonderzoek

Advies meningsvormende raad

Wordt ingevuld door de griffie