

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 689712
Datum vergadering: 17 juli 2023
Datum voorstel: 13 juni 2023
Nummer: A
Onderwerp: Instellen grondcomplex en vaststellen grondexploitatie Denekamp Oost 2e fase

Voorgesteld raadsbesluit

Een grondcomplex Denekamp Oost 2e fase in te stellen en de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Voor het toekomstige woningbouwplan Denekamp Oost 2e fase dient, conform het Besluit Begroting en Verantwoording (afgekort BBV), de raad formeel een grondcomplex in te stellen en de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen.

Voor het toekomstige woningbouwplan Denekamp Oost 2e fase zal een stedenbouwkundige visie worden opgesteld welke zal aansluiten bij het woningbouwprogramma en de ruimtelijke omgeving. De bijbehorende grondexploitatie is financieel sluitend.

Aanleiding voor het voorstel

Ten einde de ambitie van de gemeente Dinkelland te verwezenlijken en in het kader van de voortgang, om de locatie Denekamp Oost 2e fase te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie, moet een grondcomplex worden ingesteld en de bijbehorende grondexploitatie worden vastgesteld.

Beoogd resultaat van het voorstel

Aan de gestelde wettelijke eisen van het BBV te blijven voldoen door het instellen van een grondcomplex en de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen.

Argumentatie

Ten zuiden van de woningbouwlocatie Denekamp Oost 1e fase en ten noorden van de Brandlichterweg ligt een perceel grond dat in eigendom is van de gemeente en in principe geschikt is voor woningbouw.

Vanuit het BBV dient de Raad een aantal besluiten te nemen:

1. een grondcomplex Denekamp Oost 2e fase in te stellen;
2. de bijbehorende grondexploitatie Denekamp Oost 2e fase vast te stellen.

Ad 1: Het BBV schrijft voor dat de Raad voor de voorgenomen gemeentelijke woningbouwontwikkeling een grondcomplex dient in te stellen en de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen.

Ad 2: Het plan is financieel doorgerekend en vertaald in een grondexploitatie welke financieel sluitend is.

Het plangebied is ongeveer 7,4 hectare groot en biedt fysiek ruimte, op basis van 20 tot 25 woningen per hectare, aan ruwweg 150 woningen, met 3,2 hectare uitgeefbaar. De start van de gronduitgifte is voorzien na Bögelscamp en de vrijkomende scholenlocaties in het kader van Samenscholen 2030.

Voor het hele plangebied wordt een stedenbouwkundige visie opgesteld. Hierin wordt ruimte geboden dat, indien de gemeentelijke woningbouwlocaties Bögelscamp en/of de scholenlocaties gaan vertragen, kan worden uitgeweken naar Denekamp Oost 2e fase.

Daarnaast maakt het deelplan Tiny Houses onderdeel uit van het plangebied. Dit gebied ten zuidoosten van Denekamp Oost 1e fase is ongeveer 8.000 m² groot en biedt ruimte aan ongeveer 15 tijdelijke woningen.

Momenteel vinden er gesprekken plaats met belangstellenden over de inrichting en de haalbaarheid.

Bij de uitwerking van de planvorming zal, voor zover aan de orde, de motie flexwoningen vastgesteld in de raad van 25 april 2023, worden betrokken.

Gronduitgifte

Indien het plan Bögelscamp en de vrijkomende scholenlocaties uit Samenscholen 2030 met woningbouw zijn ingevuld, wordt de gronduitgifte Denekamp Oost 2e fase opgestart.

Ontsluiting

De ontsluiting van het hele plangebied is voorzien op de Brandlichterweg. Daarom dient de Brandlichterweg, vanaf de Gilderhauserdijk tot aan de rotonde met de Scandinaviëroutte, te worden aangepast. Deze aanpassingen dienen op voorhand te worden uitgevoerd:

- in het kader van de verkeersveiligheid;
- om te voorkomen dat eventueel bouwverkeer tzt door het plan Denekamp Oost 1e fase en/of over de Gilderhauserdijk gaat rijden.

Participatie samenleving

Niet van toepassing

Externe communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan en/of start gronduitgifte is het communicatiemoment naar buiten toe.

Financiële paragraaf

Vanuit complex Ruilgronden wordt 73.975 m² grond met een boekwaarde van € 985.736 ingebracht. Voor een financieel sluitende grondexploitatie is ruim 3 hectare uitgeefbaar benodigd met een opbrengstwaarde van € 6 miljoen. De kosten van bouw- en woonrijp maken worden geraamd op € 4,6 miljoen.

De kosten van de aanpassing Brandlichterweg worden geraamd op € 350.000 Dit is exclusief een subsidiebijdrage van € 75.000.

Uiteindelijk laat de grondexploitatie (inclusief plankosten en rente) een voordelig resultaat zien van € 0,35 miljoen.

Uitvoering

De grondexploitaties zullen jaarlijks via de P&C cyclus worden geactualiseerd.

Evaluatie

Niet van toepassing

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 17 juli 2023

Nummer: B

Onderwerp: Instellen grondcomplex en vaststellen grondexploitatie Denekamp Oost 2e fase

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 juni 2023, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 4 juli 2023;

gelet op de vereisten uit het Besluit Begroting en Verantwoording

besluit:

Een grondcomplex Denekamp Oost 2e fase in te stellen en de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 17 juli 2023

De raadsgriffier,

De voorzitter,