

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 22-1-2013
Nummer voorstel: 2012/93

Voor raadsvergadering d.d.: 5-2-2013
Agendapunt: 5

Onderwerp:
Ontwikkellocaties "de gele gebieden" augustus 2012

Aan de raad van de gemeente Steenwijkerland wordt voorgesteld te besluiten:

Conceptbesluit:

- de exploitatie Gele Gebieden met een totale investering van € 1.978.547,- vast te stellen;
 - het restant krediet van "Bypass Steenwijkerdiep – Wetering" ad € 144.490,- vrij te laten vallen ten gunste van de Algemene Reserve vrij besteedbaar;
 - het restant krediet van "Resterende Gele Gebieden: onvoorzien" ad € 143.954,- vrij te laten vallen ten gunste van de Algemene Reserve vrij besteedbaar;
 - het benodigde resterende uitvoeringskrediet van € 716.204,- (€ 1.978.547 -/- € 1.262.343) beschikbaar te stellen en hiervoor de begroting te wijzigen. Het benodigde krediet wordt gedekt uit de grondopbrengsten à € 1.099.953,- en bijdragen van derden à € 105.000,-;
 - het te verwachten resultaat van € 488.749,- vrij te laten vallen ten gunste van de Algemene Reserve vrij besteedbaar.
-
- de grondexploitatie Scheerwolde, met een totale investering van € 697.973,- vast te stellen;
 - het uitvoeringskrediet van € 697.973,- beschikbaar te stellen en hiervoor de begroting te wijzigen. Het krediet wordt gedekt door de toekomstige grondopbrengsten van € 969.932 en een bijdragen van de ontwikkelaar à € 105.000,- ;
 - het verwachte resultaat per 31 december 2018 van € 376.959,- voordelig, ten gunste te brengen van de Algemene Reserve Grondexploitatie.

Samenvatting:

Sinds jaren wordt er gewerkt aan het recreatieve ontwikkelproces genaamd "de gele gebieden". Het proces waarmee de gemeente Steenwijkerland antwoord geeft op de vraag hoe enerzijds de natuurgebieden 'Wieden –Weerribben' kunnen worden verbeterd en anderzijds de lokale werkgelegenheid kan worden behouden c.q. vergroot.

Een divers proces waar meerdere organisaties mee bezig zijn, waar een groot aantal dorpen en burgers direct mee te maken hebben en dat belangrijk is voor de ruimtelijke- en economische structuur van deze mooie gemeente.

Juist deze impact onderstreept de noodzaak om transparant te kunnen aangeven waar wij op dit moment als gemeente staan, wat de kanttekeningen zijn en wat exact per ontwikkelproject de financiële situatie is.

In dit voorstel informeren wij u over de huidige stand van zaken, dat inzicht geeft in toekomstige acties, financiële zaken en eindresultaten.

De beleidsbasis

In 1997 hebben het rijk, provincie, gemeente(n) en de waterschappen zich voorgenomen om de natuurgebieden Wieden en Weerribben te verbeteren en te vergroten. Het daaruit voortvloeiende beleid is vervat in het rapport "Perspectief voor Noordwest Overijssel, gebiedsgericht beleid Noordwest Overijssel". In deze provinciale beleidsnota zijn o.a. de volgende hoofdlijnen bepaald:

- keren van de achteruitgang van Wieden en Weerribben;
- duurzame ontwikkeling van landbouw, natuur, drinkwaterwinning met gunstige effecten voor de leefbaarheid;
- flankerend beleid ter compensatie van onttrekking van landbouwgrond;
- gunstig sociaal-economisch perspectief;
- versterken van groei in toeristische recreatieve bedrijvigheid;
- de ontwikkellocaties zijn aangegeven op de (bijgevoegde) kaart van Gebiedsgericht beleid;
- uitvoeringstermijn is circa 15 jaar (einde termijn 2012).

Gelet op genoemde uitvoeringstermijn is het zaak om de stand van zaken aan te geven en waar nodig acties te formuleren.

Van beleid naar uitvoering

Conform het aangegeven beleid zijn o.a. afspraken gemaakt met om via het creëren van recreatieve ontwikkelingen compensatie te bieden voor de omzetting van landbouwgronden in natuurgebieden. Deze nota gaat verder in op deze ontwikkelingen (de zogenaamde 'gele gebieden').

De gemaakte afspraken betreffen de volgende locaties (zie bijgevoegde kaart):

1. Oldemarkt (Mallegat)
2. Blokzijl (recreatiepunt "Tussen de Diepen")
3. (a en b) Vollenhove
4. Sint Jansklooster
5. de waterkruising ten noorden van Groot Verlaat te Steenwijk (het "Steenwijkermeer")
6. Kuinre (Havendijk)
7. Blankenham
8. Woon- en recreatie park Beulakerpolder te Giethoorn
9. Woon- en recreatie park Scheerwolde
10. Woon- en recreatie park Ossenzijl
11. Polder Giethoorn.

Van genoemde projecten zijn de volgende projectmatig gezien afgehandeld c.q. uitgevoerd:

1. Oldemarkt (Mallegat).

Dit bestemmingsplan is onherroepelijk en grotendeels uitgevoerd.

Locatie Slootland is in 2011 vergund en er zijn 20 woningen gerealiseerd. In totaal kunnen er nog 6² kappers worden gebouwd door de ontwikkelaar. Wordt in het reguliere werkproces afgerond.

2. Blokzijl.

Camping Tussen de Diepen is op basis van bestemmingsplanwijziging geheel gerenoveerd.

Momenteel zijn de laatste bouwplannen in ontwikkeling. Openbaar zwembad is in dit project aan deze camping gekoppeld. Laatste uitwerking kan via regulier werkproces.

3 a/b. Vollenhove en 4. Sint Jans klooster. Er zijn meerder recreatiepunten (her)ontwikkeld (onder meer 't Akkertien, chaletpark Heetveld en het zwembad te Vollenhove).

5. Waterkruising noordkant Groot Verlaat ("Steenwijkermeer");

Reeds in raadsbesluit van 10 september 2002 is bepaald dat de ontwikkeling bij Scheerwolde zal worden vergroot ten koste van deze locatie. Nadien is deze locatie niet meer geactiveerd.

6. Kuinre en 7. Blankenham: geen acties vermeldingwaardig.

De stand van zaken van de grote ontwikkellocaties (01-08-2012)

De overige projecten betreffen de grote ontwikkelingen in Ossenzijl, Scheerwolde en Giethoorn.

De projecten voorzien in de ontwikkeling van een woon- en recreatiepark per genoemde kern.

De toegepaste systematiek is dat er per locatie Samenwerkingsovereenkomsten zijn gesloten met betreffende ontwikkelaars waarna er afgestemde bestemmingsplannen in procedure zijn gebracht.

Afhankelijk van het planproces is overgegaan tot realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen.

A. het project "Woon- en recreatieplan Weerribbenland".

Het project voorziet in realisatie van bouw van 60 recreatiewoningen, een haventje, een groepsaccommodatie, 6 permanente woningen en een beheerdergebouw ten noordoosten van Ossenzijl.

Het bestemmingsplan is op 18 september ongewijzigd vastgesteld door de raad.

B. het project "Woon- en recreatieplan Scheerwolde".

Het project voorziet in:

1. dorpsuitbreiding met 50 woningen met flankerend vaarwater en een haventje aan de zijde van het Steenwijkerdiep;
2. recreatiepark met 260 recreatiewoningen, voorzieningen, een waterplas en haven.

In nauw overleg met ontwikkelaar Euro Investors BV is in 2010 voor het totaal project besloten om het woonplan afgezonderd van het recreatieplan in procedure te brengen. Redenen hiervoor zijn geweest het feit dat voor het woonplan geen MER-procedure nodig is, terwijl eerder is aangegeven dat reclamanten geen inhoudelijke bezwaren hadden tegen genoemd woonplan.

De bouwrijpfase van de dorpsuitbreiding is recent gestart en de verkoop van de vrijstaande woningen is momenteel gaande.

Het recreatieve plandeel wordt momenteel uitgewerkt om te komen tot een ruimtelijke procedure.

C. het project "Woon- en recreatieplan Beulakerpolder (Bodelaeke)".

Het project bevat de volgende deelplannen:

- 50 hectare recreatiepark (191 recreatiewoningen, centrumvoorzieningen, een camping, een camperstandplaats en een jachthaven met 89 ligplaatsen);
- 47 permanente woningen
- 109 hectare nieuwe natuur;
- een nieuwe rondweg om de bebouwde kom rond het Van der Gootplantsoen.

Aangelegd is thans de natuur, de camping/camperstandplaats, de rondweg, een fietspad, een aantal infrastructurele voorzieningen, beschoeiing e.d.

Gebouwd zijn momenteel twee permanente woningen en een (beperkt) aantal recreatiewoningen. Momenteel heroverweegt ontwikkelaar de wijze van invulling van het plangebied (soort c.q. type van de (recreatie) woningen).

Financiën Gele Gebieden

In het verleden zijn er voor het project Gele Gebieden kredieten beschikbaar gesteld welke vanuit diverse reserves zijn gedekt. Door middel van dit voorstel zal krediet worden aangevraagd voor de uitvoering en verdere ontwikkeling van de diverse gele gebieden.

Het aan te vragen krediet zal uit vier onderdelen bestaan, te weten:

- Woon- en recreatieplan Weerribbenland (Ossenzijl)
- Recreatieplan Scheerwolde
- Woon- en recreatieplan Beulakerpolder
- Voorbereidingskrediet resterende "Gele Gebieden".

In het raadsbesluit van 19 juni 2012 is besloten af te zien van het aanleggen van de bypass Steenwijkerdiep – Wetering en is een bedrag van € 100.000,- van het krediet toegevoegd aan de Algemene reserve vrij besteedbaar. Na dit besluit bedraagt het totaal beschikbare krediet € 1.550.787,- zoals in onderstaande tabel is te zien

Voorstel bij deze kredietaanvraag is om het resterende krediet "Bypass Steenwijkerdiep – Wetering" van € 144.490,- vrij te laten vallen en toe te voegen aan de Algemene reserve vrij besteedbaar. Voorstel is nu ook het restant van het krediet "Resterende Gele Gebieden: onvoorzien" ter hoogte van € 143.954,- vrij te laten vallen.

Beschikbaar gestelde kredieten		Dekkingsmiddelen	
Voorbereidingskrediet Gele Gebieden	€ 283.287	Grote projecten	€ 1.000.000
Beulakerpolder	€ 967.500	Ontwikkelingsinvestering	€ 35.000
Bypass Steenwijkerdiep - Wetering	€ 250.000	Gebiedsgerichte projecten	€ 273.792
Resterende gele gebieden: onvoorzien	€ 150.000	Stelpost gemeentebegroting	€ 341.995
Vrijval krediet Bypass cf rbsl 19-6-2012	€ 100.000-	Vrijval krediet Bypass cf rbsl 19-6-2012	€ 100.000-
Totaal beschikbaar krediet	€ 1.550.787	Totale dekkingsmiddelen	€ 1.550.787

Hieronder is een overzicht van de totale kosten die gemaakt worden voor het project Gele Gebieden. Het betref kosten die in het verleden zijn gemaakt en kosten die nog gemaakt moeten worden. De totale kosten bedragen € 1.978.547,-. Het reeds beschikbare krediet is € 1.550.787,-. Voorstel is om de 2 restant kredieten "Bypass Steenwijkerdiep – Wetering" en "Resterende Gele Gebieden: onvoorzien" van in totaal € 288.444,- vrij te laten vallen ten gunste van de Algemene reserve vrij besteedbaar. Per saldo is er nog een krediet benodigd voor de totale kosten van € 716.204,- voor de totale kosten minus het saldo van beschikbaar krediet en vrij te vallen krediet (€ 1.978.547 -/- (€ 1.550.787 -/- € 288.444)) = (1.978.547 -/- 1.262.343).

Totale kosten Gele Gebieden	
Reeds gemaakte kosten	€ 1.050.360
Nog te maken kosten	€ 923.104
Verrekening voorb. Krediet w.o. Ossenzijl	€ 5.083
Totale kosten	€ 1.978.547

Reeds beschikbaar gesteld krediet	€ 1.550.787
Nog aan te vragen krediet	€ 716.204
Vrijval restant kredieten Bypass en Voorber. Krediet	€ 288.444
Totaal krediet	€ 1.978.547

Dekking	
Opbrengsten grond Ossenzijl	€ 890.481
Opbrengsten grond Scheerwolde	€ 209.472
Bijdrage van derden Scheerwolde	€ 105.000
Totale opbrengsten	€ 1.204.953

Dekking nog aan te vragen krediet	€ 716.204
-----------------------------------	-----------

Per saldo overschot	€ 488.749
----------------------------	------------------

Voor het reeds beschikbare krediet is dekking vanuit diverse bronnen, zoals hierboven is aangegeven. Het nog aan te vragen krediet van € 716.204,- wordt gedekt uit opbrengsten uit de verkoop van grond in Ossenzijl en Scheerwolde.

Ook wordt er in het recreatieplan Scheerwolde een bijdrage ontvangen van de ontwikkelaar. De totale opbrengsten bedragen € 1.204.953,-. Per saldo ontstaat een overschot van € 488.749,-. Derhalve hoeven er geen extra dekkingmiddelen uit reserves en voorzieningen aangewend worden. Voorstel is om dit verwachte overschot vrij te laten vallen ten gunste van de Algemene reserve vrij besteedbaar.

Voor een verdere onderbouwing van het aan te vragen krediet wordt verwezen naar de financiële bijlagen.

Financiën Grondexploitatie Scheerwolde

Momenteel wordt er in Scheerwolde een Recreatieplan ontwikkeld en een gedeelte met permanente woningbouw. Het Recreatieplan maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van de Gele gebieden, waarvoor krediet wordt aangevraagd. Het gedeelte permanente woningbouw zal worden ontwikkeld als een grondexploitatie-project, binnen het grondbedrijf. Reden hiervoor is dat het een woningbouwontwikkeling betreft, met de daarbij behorende risico's. Voor deze ontwikkelingen is binnen het grondbedrijf een administratieve organisatie ingericht, waarbij ook rekening wordt gehouden met deze risico's. Voor dit project is een afzonderlijke grondexploitatie opgesteld en middels onderstaand overzicht wordt voor dit project krediet aangevraagd.

Kredietaanvraag

Op basis van de opgestelde grondexploitatie is een krediet benodigd van € 697.973,-. Dit krediet wordt aangevraagd voor de nog te maken kosten vanaf 1-1-2012, inclusief kostenstijging en rente. In onderstaande tabel wordt de kredietaanvraag onderbouwd. Dekking van dit krediet komt van de toekomstige grondopbrengsten en een bijdrage van een ontwikkelaar. De totale dekkingsmiddelen zijn € 1.074.932,-.

Totaal benodigd krediet, voor totale investeringskosten € 697.973

Dekking

Toekomstige grondopbrengsten verkoop kavels, incl. opbrengstenstijging	€ 892.869
Overige opbrengsten van gronden	€ 77.063
Bijdrage van ontwikkelaar	€ 105.000

Totale opbrengsten € 1.074.932

Overschot € 376.959

Het resultaat van deze grondexploitatie bedraagt op eindwaarde (31 december 2018) € 376.959,- voordelig. Op startwaarde (1 januari 2012) bedraagt het resultaat € 281.684,- voordelig.

Voor een verdere toelichting op de grondexploitatie wordt verwezen naar de bijlagen.

Planttechnische risico's

De ontwikkeling Gele Gebieden omvat vier projecten op drie lokaties in de gemeente en betekent een toevoeging van zo'n 500 recreatie en 100 permanente woningen. Een programma met zo'n omvang neemt risico's mee, waarop ingespeeld moet worden. In het onderstaand overzicht worden de belangrijkste risico's benoemt en aangegeven hoe wij daar mee omgaan.

Naast genoemde planrisico's zijn er de volgende planspecifieke risico's te vermelden.

Woon- en recreatiepark "Weerribbenland"

a. Mogelijkheid tot beroep Raad van State (een jaar vertraging, onzekerheid rechtskracht bestemmingsplan). Inschatting is op basis van een toezegging van ontwikkelaar aan de betreffende reclamant (maatwerk groene inrichting) dat men geen beroep zal instellen.

b. Verkoop 6 permanente (grote) woningen. Dit is een risico dat bij de ontwikkelaar ligt en dat niet per direct een zwaar politiek/maatschappelijk belang betreft.

Woon- en recreatiepark Scheerwolde

1. woondeel

a. Stagneren kavel- c.q. woningverkoop (ontwikkelaar/gemeente). Uiteraard heeft stagnatie maatschappelijk gezien een negatief effect. Verwachting is dat de gemeentelijke kavels binnen de planfase uitgegeven zijn. Aandachtspunt is wel om op korte termijn een partner te vinden voor realisatie en uitgifte van de sociale woningbouw.

2. recreatiedeel

a. Opstellen van een wederzijds gedragen planconcept. Risico kan zijn dat een concept wordt voorgesteld waarin nut en meerwaarde voor de kern Scheerwolde niet (voldoende) tot uiting komt. De onderhandeling zal met dit belang rekening moeten houden.

b. Ondertekenen van een Samenwerkingsovereenkomst inclusief eerder gemaakte financiële afspraken. Dit is niet direct een risico maar een opdracht. Daar waar afgeweken wordt van eerdere afspraken, zal overwogen moeten worden wat daarvan de effecten zijn.

c. Afname door ontwikkelaar van afgesproken gemeentelijke percelen. Dit risico is ondervangen door zekerheden in te bouwen die schriftelijk zijn vastgelegd.

d. Zienswijzen derden (procesvertraging RvS, onzekerheid onherroepelijkheid bestemmingsplan). Afhankelijk van het op te stellen ontwerp moet gelet op opgedane ervaringen er van uit worden gegaan dat beroep zal worden ingesteld. Risico op een negatieve uitspraak van de Raad van State moet worden beperkt door een goed onderbouwd plan op te stellen die (ruim) voldoet aan de gestelde eisen.

3. Woon- en recreatiepark Beulakerpolder (Bodelaekke)

a. Verkoop van de woningen. Geen risico voor de gemeente; eveneens geen knelpunt.

b. Contractpartner in gesloten overeenkomst wordt 'waargenomen' door andere ontwikkelaar. Risico moet worden beperkt door duidelijkheid in deze situatie te creëren.


- c. Te verlenen bouwvergunningen voor te wijzigen woningtypes. Procesrisico dat door goed overleg met betrokkenen en een juiste besluitvorming kan worden verkleind.
- d. Te wijzigen planconcept (o.a. meer recreatieve woningen ten koste van permanente woningen, extra botenloodsen, geen zwembad, verkleind centraal gebouw, aanpassing entreegebied). Zie onder c.
- e. Overdracht van infrastructurele voorzieningen. Op dit moment geen risico omdat dit des ontwikkelaar is. Wel heeft de gemeente een belangrijke rol in het kader van openbare ruimte. Dit dient op korte termijn te worden geregeld.

Conclusie is dat een aantal risico's voortvloeit uit het planproces dan wel uit het samenwerkingsproces en derhalve 'standaard' zijn. Een expliciet risico betreft de verkoopbaarheid van de woningen dat moeilijk voorspelbaar is op dit moment. Er is in genoemd perspectief geen onaanvaardbaar risico aanwezig. Een ingreep door de gemeente is derhalve niet nodig.

Bijlagen bij het voorstel Gebiedskaart en vier financiële bijlagen

Ondertekening

De secretaris



S.S. Weistra

De burgemeester



M.A.J. van der Tas

Betrokken partijen

afdeling
adviseur

REO
Jan Mulder, tel.: 06-12994381, email:
jan.mulder@steenwijkerland.nl

behandeld in raadscommissie

ja,
nee

Raadsbesluit

Steenwijk, 5-2-2013
Nummer: 2012/93

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22-1-2013, nummer 2012/93;

besluit:

- de exploitatie Gele Gebieden met een totale investering van € 1.978.547,- vast te stellen;
- het restant krediet van "Bypass Steenwijkerdiep – Wetering" ad € 144.490,- vrij te laten vallen ten gunste van de Algemene Reserve vrij besteedbaar;
- het restant krediet van "Resterende Gele Gebieden: onvoorzien" ad € 143.954,- vrij te laten vallen ten gunste van de Algemene Reserve vrij besteedbaar;
- het benodigde resterende uitvoeringskrediet van € 716.204,- (€ 1.978.547 -/- € 1.262.343) beschikbaar te stellen en hiervoor de begroting te wijzigen. Het benodigde krediet wordt gedekt uit de grondopbrengsten à € 1.099.953,- en bijdragen van derden à € 105.000,-;
- het te verwachten resultaat van € 488.749,- vrij te laten vallen ten gunste van de Algemene Reserve vrij besteedbaar.

- de grondexploitatie Scheerwolde, met een totale investering van € 697.973 vast te stellen;
- het uitvoeringskrediet van € 697.973 beschikbaar te stellen en hiervoor de begroting te wijzigen. Het krediet wordt gedekt door de toekomstige grondopbrengsten van € 969.932 en een bijdragen van de ontwikkelaar à € 105.000;
- het verwachte resultaat per 31 december 2018 van € 376.959 voordelig, ten gunste te brengen van de Algemene Reserve Grondexploitatie.

De raad voornoemd,
de griffier,

A. ten Hoff

de voorzitter,

M.A.J. van der Tas