

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 375823  
**Datum vergadering:** 20 december 2022  
**Datum voorstel:** 15 november 2022  
**Nummer:** A  
**Onderwerp:** Grondcomplexen Bessentuin fase 3 en Schoollocatie Manderveen

### Voorgesteld raadsbesluit

In te stellen van een grondcomplex Bessentuin fase 3 en een grondcomplex Schoollocatie Manderveen en de bijbehorende grondexploitaties vast te stellen.

### Samenvatting van het voorstel

Voor de toekomstige woningbouwplannen Bessentuin fase 3 en Schoollocatie Manderveen dient, conform het BBV, de raad per woningbouwplan formeel een grondcomplex in te stellen en de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen.

Het toekomstige woningbouwplan Bessentuin fase 3 voorziet in een uitbreidingsbehoefte van 10 woningen. De grondexploitatie sluit met een geraamd voordelig resultaat van € 67.937

Het toekomstige woningbouwplan Schoollocatie Manderveen voorziet in een uitbreidingsbehoefte van 7 woningen. De grondexploitatie sluit met een geraamd nadelig resultaat van € 150.157

### Aanleiding voor het voorstel

De voortgang van een tweetal woningbouwplannen in de kern Manderveen.

### Beoogd resultaat van het voorstel

Een bijdrage leveren aan onze doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting door het in ontwikkeling brengen van een tweetal plannen. En hierbij aan de gestelde wettelijke eisen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) blijven te voldoen door het instellen van een tweetal grondcomplexen en de bijbehorende grondexploitaties vast te stellen.

### Argumentatie

Vanuit het MAT is de wens naar voren gebracht om op korte termijn over bouw kavels in Manderveen te kunnen beschikken. De in juli 2021 door de Raad vastgestelde Woonvisie 2021+ voorziet in de voorgestelde aantallen woningen voor beide plannen.

Het plan Bessentuin fase 3 ligt ten zuiden van het vorige plan Bessentuin. Het betreft een perceel gemeentegrond dat in principe geschikt is voor woningbouw.

Als gevolg van de nieuwbouw van de school in Manderveen komt de bestaande schoollocatie vrij en kan bestemd worden voor woningbouw. Het gemeentelijk beleid (omgevingsvisie en woningbouwbeleid) voorziet in woningbouw op deze locaties. Binnenkort worden de bestemmingsplanprocedures opgestart.

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

1. een grondcomplex Bessentuin fase 3 en Schoollocatie Manderveen in te stellen;
  2. de bijbehorende grondexploitaties Bessentuin fase 3 en Schoollocatie Manderveen vast te stellen.
- Ad 1: Het BBV schrijft voor dat de Raad voor de voorgenomen gemeentelijke woningbouwontwikkelingen een grondcomplex dient in te stellen en de bijbehorende grondexploitaties vast te stellen.  
Ad 2: De woningbouwplannen zijn financieel doorgerekend en vertaald in grondexploitaties welke financieel sluitend zijn.

De grondexploitatie is een verplicht instrument om de financiële risico's van het proces van de bestemmingsplanprocedure, bouw- en woonrijp maken, kaveluitgifte etc. te beperken.

**Bessentuin fase 3:** Dit betreft een perceel grond van 3.600 m<sup>2</sup> dat bestemd wordt voor de bouw van 4 rijenwoningen (4 starterskavels), 4 twee onder één kap woningen (waarvan 1 starterskavel) en 2 vrijstaande woningen.

**Schoollocatie Manderveen:** Op dit perceel grond worden 6 twee onder één kap woningen (waarvan 5 starterskavels) en 1 vrijstaande woning ontwikkeld.

**Gronduitgifte:** De gronduitgifte wordt gestart met de Schoollocatie Manderveen, daarna volgt Bessentuin fase 3.

#### **Participatie samenleving**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn beide plannen met de werkgroep Wonen van Mijn Dorp 2030 afgestemd.

Het plan Schoollocatie Manderveen is reeds met de omgeving afgestemd en het plan Bessentuin fase 3 zal binnenkort met de omgeving worden afgestemd.

#### **Externe communicatie**

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

#### **Financiële paragraaf**

##### **Grondexploitatie Bessentuin fase 3:**

Vanuit het complex Verspreide gronden wordt 3.600 m<sup>2</sup> grond ingebracht tegen een boekwaarde van € 23.400.

De kosten van bouw- en woonrijp maken worden geraamd op € 265.000.

In het plan is ruimte voor 10 woningen met 2.581 m<sup>2</sup> uitgeefbaar en een opbrengstwaarde van € 498.355.

De grondexploitatie (inclusief plankosten en rente) laat uiteindelijk naar verwachting een positief eindresultaat zien van € 67.937.

##### **Grondexploitatie Schoollocatie Manderveen:**

De school en gymlokaal hebben een boekwaarde van € 143.787.

De kosten van bouw- en woonrijp maken en slopen worden geraamd op € 170.000.

In het plan is ruimte voor 7 woningen met 1.668 m<sup>2</sup> uitgeefbaar en een opbrengstwaarde van € 299.997

De grondexploitatie (inclusief plankosten en rente) laat uiteindelijk naar verwachting een negatief eindresultaat (is een tekort) zien van € 99.656

Voor het tekort van € 150.157 dient een voorziening ten laste van de algemene reserve te worden getroffen.

#### **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 Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de waarnemend burgemeester

J.H.M. Hermans-Vloedveld

## **Raadsbesluit**

**Datum:** 20 december 2022  
**Nummer:** B  
**Onderwerp:** Grondcomplexen Bessentuin fase 3 en Schoollocatie Manderveen

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 november 2022, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 6 december 2022;

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

**besluit:**

In te stellen van een grondcomplex Bessentuin fase 3 en een grondcomplex Schoollocatie Manderveen en de bijbehorende grondexploitaties vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 december 2022

De raadsgriffier,

De waarnemend voorzitter,