

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer : 2025 / 2024-075071
Raadsvergadering d.d. : 22 maart 2025
Portefeuillehouder : G. Wiersma
Programma : (5) Omgeving en Wonen
Programmaonderdeel : Wonen
Naam opsteller : R. Veenstra (E-mail: r.veenstra@dantumadiel.frl)
Onderwerp : Haalbaarheidsonderzoek realisatie in eigen beheer De Frosk, De Westereen
Begrotingswijziging : Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. Kennis te nemen van het bijgevoegde haalbaarheidsonderzoek (Bijlage 1);
2. De raad voor te stellen een besluit te nemen om het plangebied de Frosk te ontwikkelen volgens scenario 1a (prijsvraag) welke beschreven staat in het bijgevoegde haalbaarheidsonderzoek (Bijlage 1);

Inleiding

Achtergrond

Aan de Sportloane in De Westereen, was in het verleden het openbare zwembad De Frosk gevestigd. Het zwembad is in 2022 gesloopt. Wat resulteert is een braakliggend gebied en een deels in onbruik geraakt parkeerterrein, tussen het woongebied van De Westereen en de sportvelden.

Er is een (flexibel) bestemmingsplan opgesteld welke een basis biedt om tot uitgifte en verdere ontwikkeling van het gebied te komen met oog voor ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Het bestemmingsplan schept de ruimte voor woningen in het goedkope segment, waarbij naast zogenaamd 'rug aan rug woningen' ook een aantal seniorenwoningen mogelijk worden gemaakt. Binnen dit bestemmingsplan kan worden teruggegrepen op andere typen woningen als het resultaat van de nog vorm te geven inschrijvingsprocedure dat noodzakelijk zou maken.

Opzet van dit Haalbaarheidsonderzoek

Voorafgaand aan het haalbaarheidsonderzoek is er onderzoek gedaan of de gemeente de ontwikkeling geheel in eigen beheer kan realiseren. Met het in eigen beheer ontwikkelen van de ontwikkeling wordt bedoeld dat de gemeente zelf materialen koopt en personeel inhuurt om woningen te realiseren. Uit het onderzoek is gebleken dat de gemeente hier niet de capaciteit en de kennis in huis heeft om de Frosk in eigen beheer te ontwikkelen. De uitkomsten van dit onderzoek worden kort in het haalbaarheidsonderzoek vermeld.

Uit het vooronderzoek volgde de conclusie om twee scenario's te onderzoeken in het haalbaarheidsonderzoek:

- Het eerste scenario is het uitzetten van de ontwikkeling doormiddel van een prijsvraag met stevige randvoorwaarden op bijvoorbeeld de kwaliteit en de vraagprijs. Dit zou gedaan kunnen worden door een prijsvraag voor het gehele terrein of het terrein op te delen in deelgebieden met separate prijsvragen.
- Het tweede scenario is het uitzetten van de bouw van de woningen doormiddel van een prijsvraag waarna de gemeente de gebouwde woningen verkoopt aan de woningmarkt.

Voor elk van deze scenario's zijn de voor- en nadelen van de wijze van realisatie op een rij gezet. Daarbij zijn de mogelijke risico's in kaart gebracht die tijdens de uitvoering van het project kunnen voorkomen. Ook is de voorgestelde projectaanpak en -structuur uiteengezet. Uit dit onderzoek blijkt dat scenario 1a de voorkeur geniet.

Het college heeft het besluit genomen om de uitvoering van het plangebied De Frosk over te laten aan de gemeenteraad. Voorafgaand aan deze beslissing wordt een informatieavond georganiseerd (27 februari), waarbij de overwegingen en keuzes worden toegelicht. De raad neemt aan het eind van deze avond de beslissing over de wijze waarop De Frosk wordt ontwikkeld.

Beoogd effect

Een werkbaar ontwikkelscenario te bepalen voor de Frosk waarmee hierna een prijsvraag op de markt gezet kan worden en het terrein ontwikkelt kan worden. Verder wordt gevolg gegeven aan de aangenomen motie van 26 maart 2024 en de raad het gevraagde haalbaarheidsonderzoek te doen toekomen.

Argumenten

2.1 De gemeente heeft de benodigde kennis en expertise

De gemeente heeft in het verleden eerder een prijsvraag uitgevoerd en beschikt daardoor over de nodige expertise en is goed voorbereid om het Frosk-terrein via een prijsvraag in de markt te zetten en de inschrijvingen zorgvuldig te beoordelen.

2.2 Financiële haalbaarheid van scenario 1a is aangetoond

Met de vaststelling van het bestemmingsplan en de bijbehorende grondexploitatie is de financiële haalbaarheid van scenario 1a bevestigd. Dit scenario voldoet aan de in het bestemmingsplan en grondexploitatie gestelde uitgangspunten en is financieel verantwoord gebleken. De kosten en opbrengsten zijn in kaart gebracht, waarbij het scenario binnen de geldende financiële kaders blijft en geen negatieve exploitatie tot gevolg heeft.

In tegenstelling hier tot is de financiële haalbaarheid van alternatieve scenario's, zoals scenario 2, niet aangetoond. Deze kunnen mogelijk leiden tot een negatieve grondexploitatie en vergroten de financiële risico's. Het vasthouden aan scenario 1a biedt daarom de zekerheid van een financieel haalbaar en realistisch project, wat van belang is voor een doelmatige en transparante uitvoering.

2.3 De gemeente behoudt controle over de kwaliteit van het project

Met een prijsvraag kan de gemeente specifieke randvoorwaarden stellen om de ontwikkeling te sturen. Zo kan zij bijvoorbeeld invloed uitoefenen op zowel de beeldkwaliteit als de betaalbaarheid van de woningen.

2.4 Door de Frosk volgens scenario 1a te ontwikkelen blijft het tijdsverlies het meest beperkt

Zoals verwoord in argument 1.1 heeft de gemeentelijke organisatie ervaring met het doorlopen van een prijsvraag. Dit heeft als bijkomend voordeel dat er minder tijd gaat zitten in het voorbereiden van het proces.

2.5 De financiële haalbaarheid van andere scenario is uiterst onzeker

De gemeenteraad heeft de financiële haalbaarheid van scenario 1a vastgesteld. Indien er besloten wordt de Frosk volgens een ander scenario te ontwikkelen zijn de financiële gevolgen niet in kaart gebracht.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Mogelijke drempel voor kleinere ontwikkelaars

Ten opzichte van het scenario 1b zal scenario 1a mogelijk kleinere ontwikkelaars uitsluiten, wat kan leiden tot minder diverse en innovatieve voorstellen. Echter leidt het uitgeven van de Frosk terrein als geheel tot een stedenbouwkundig eenduidige ontwikkeling.

Financiën

De financiële haalbaarheid van scenario 1a is aangetoond met het vaststellen van de grondexploitatie door de gemeenteraad. De gebiedsontwikkeling kent een grondexploitatie van de gemeente Dantumadiel. Deze grondexploitatie heeft een grondexploitatie met een positief resultaat van €9.929 voor de gemeente mogelijk. Voor de grondprijs is conform de Nota grondbeleid 2020-2023 uitgegaan van een marktconforme grondprijs.

Vervolg en planning

Na besluitvorming zal er uitvoering gegeven worden aan het gekozen scenario voor de ontwikkeling van het plangebied de Frosk.

Communicatie + Participatie

Na de besluitvorming wordt een informerende brief verstuurd naar omwonenden over de actuele ontwikkelingen en de verdere planning van het project.

Bijlagen

1. Haalbaarheidsonderzoek - de Frosk

Damwâld, 4 februari 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, R.G. Dijksterhuis

de burgemeester, drs. A. Haga

Raadsbesluit

2025 / 2024-075071



De raad van de gemeente Dantumadiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.; 4 februari

Besluit:

1. Kennis te nemen van het bijgevoegde haalbaarheidsonderzoek (Bijlage 1);
2. De raad voor te stellen een besluit te nemen om het plangebied de Frosk te ontwikkelen volgens scenario 1a (prijsvraag) welke beschreven staat in het bijgevoegde haalbaarheidsonderzoek (Bijlage 1);

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering
d.d. 25 maart

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

M. Jonker

drs. A. Haga