

Raadsvoorstel

<p>Team: Projecten</p> <p>Steller: Rowan van der Stelt r.van.der.stelt@sliedrecht.nl</p>	<p>Portefeuillehouder: Ton Spek</p>
<p>Onderwerp: Vaststelling grondexploitatie Stationspark III</p>	
<p>Openbaar: Ja, behalve bijlage 1. Dit is een geheime bijlage welke ter inzage is gelegd.</p>	<p>Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? n.v.t. Is hiermee een toezegging afgedaan? n.v.t.</p>
<p>Zaaknummer: 2022-0177713</p>	<p>Fatale termijn:</p>
<p>Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Gemeenteraad Oordeelvormend Sliedrecht Gemeenteraad Besluitvormend Sliedrecht</p> <p>PFO:</p>	<p>Planning: 8 november 2022 22 november 2022 13 december 2022</p> <p>Ja</p>

Bijlagen

1. **GEHEIM** bijlage 1 Samenvatting GREX Stationspark III
2. Bijlage 2 Schetsontwerp Stationspark III
3. Bijlage 3 begrotingswijziging

Onderwerp

Vaststelling grondexploitatie Stationspark III.

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. De geheimhouding op bijlage 1 bij het raadsvoorstel te bekrachtigen conform art 25 lid 2/3 gemeentewet (Wet Openbaarheid van Bestuur artikel 10).
2. Akkoord te gaan met het vaststellen van de grondexploitatie Stationspark III
3. Bekrachtigen dat op 11 november 2022 informatie over de grondexploitatie Stationspark III bijlage 1 onder geheimhouding ter inzage bij de griffie van de gemeenteraad is gelegd.
4. De begroting aan te passen conform bijgaande begrotingswijziging (bijlage 3).

Samenvatting voor de raad:

Op 14 december 2021 heeft de gemeenteraad het ruimtelijk kader (horizontale variant) en financieel kader voor het project Sliedrecht Buiten vastgesteld. Naar aanleiding hiervan is het schetsontwerp voor het plan verder uitgewerkt. Daarbij zijn nieuwe financiële kaders uitgewerkt. Naast deze uitwerking van deze nieuwe variant zijn diverse andere zaken mee gewijzigd:

- Nieuwe stedenbouwkundige schetsinrichtingen voor Sliedrecht Buiten en Stationspark III;
- Het opstellen van een nieuwe grondexploitatie ten behoeve van de ontwikkeling van het Stationspark III;
- Het opstellen van een investeringsraming ten behoeve van de totale ontwikkeling van Sliedrecht Buiten;

In dit raadsvoorstel vragen wij enkel vaststelling van de nieuwe grondexploitatie ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Stationspark III. Overige beslispunten zullen op een later moment worden vastgesteld.

Inleiding

Op 14 december 2021 heeft uw raad een besluit genomen over de horizontale variant voor Sliedrecht Buiten om deze gebiedsontwikkelingen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Als gevolg hiervan is de afgelopen periode hard gewerkt om tot een voorlopig stedenbouwkundig plan te komen voor Sliedrecht Buiten en Stationspark III. Hierbij is het doel om de voetbalclub VV Sliedrecht, de tennisvereniging SLTC en Budokai binnen Sliedrecht Buiten te vestigen. De gronden waar VV Sliedrecht en de tennisvereniging SLTC momenteel gevestigd zijn komen hiermee beschikbaar om een nieuw bedrijventerrein te realiseren, Stationspark III.

De projecten Sliedrecht Buiten en Stationspark III zijn ondergebracht in de grondexploitatie Stationspark III. Door deze constructie zijn de projecten financieel met elkaar verweven. Voor de Jaarrekening 2022 moet deze grondexploitatie, zoals eerder gecommuniceerd, worden geknipt in een grondexploitatie Stationspark III (met daarin enkel de ontwikkeling van een bedrijventerrein op de huidige locatie van de voetbal en de tennis) en een investeringsvoorstel voor Sliedrecht Buiten.

Beoogd effect

Het vaststellen van de grondexploitatie voor Stationspark III.

Argumenten

2.1. De grondexploitatie moet voor de accountantscontrole Jaarrekening 2022 zijn opgeknipt. In de jaarrekening van 2021 is de huidige grondexploitatie Sliedrecht Buiten/ Stationspark III nog opgenomen. Vanuit de controle op de jaarrekening 2021 was door de accountant nog toegestaan beide ontwikkelingen in één grondexploitatie te verantwoorden met de toezegging dat deze in het boekjaar 2022 zouden worden gesplitst. Dit betekent dat de grondexploitatie Stationspark III voor de jaarrekening 2022 geregeld moet zijn. (Uiterlijk 1-1-2023 vastgesteld). Het investeringskrediet voor Sliedrecht Buiten volgt in het eerste half jaar van 2023.

2.2. Borging investeringen en risicoverdeling

Momenteel zijn er al diverse kosten en werkzaamheden uitgevoerd, anders dan plankosten, die enkel uitgevoerd zijn om deze ontwikkelingen mogelijk te maken. Belangrijkste hierin is de grondruil en het

afkopen van de pacht op gronden in Sliedrecht Buiten. Kosten die zonder de geplande ontwikkelingen in Sliedrecht Buiten nooit gemaakt waren.

Kanttekeningen / Risico's

2.1. Begrote baten en lasten zijn berekend op basis van huidige uitgangspunten stedenbouwkundig plan.

In de grondexploitatie zijn alle te verwachten kosten en opbrengsten begroot voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Stationspark III. Alle kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van de huidige uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan en kunnen in de toekomst nog wijzigen door eventuele aanpassingen op het ontwerp. Maar ook veranderende marktsituaties voor zowel kosten en opbrengsten kunnen hun effect hebben. Dit is gezien de huidige markt geen ondenkbaar scenario. Dat betekent dat uiteindelijk bedragen nog kunnen afwijken.

2.2. Haalbaarheid van het plan is afhankelijk van verwerving en een onherroepelijk

bestemmingsplan De realisatie van Sliedrecht Buiten en Stationspark III is afhankelijk van het verwerven van de benodigde gronden en het verkrijgen van een onherroepelijk bestemmingsplan. De verwerving loopt op dit moment. De bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen in de eerste helft van 2023. Bij het niet onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan het project niet gerealiseerd worden en moeten de gemaakte kosten worden afgeboekt. In de risicoparagraaf van de begroting is hiermee rekening gehouden.

Financiën

De grondexploitatie is geactualiseerd en deze actualisatie moet verwerkt worden in de begroting (bijlage 3). Voor verdere financiële informatie verwijzen wij u naar de geheime bijlage 1.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

- BBV (Besluit begroting en verantwoording)
- Bro (Besluit ruimtelijke ordening)

Duurzaamheid

Binnen de ontwikkeling van Stationspark III is er aandacht voor het zoveel mogelijk inpassen van duurzame maatregelen voor zover dit op een verantwoorde manier kan. Zo wordt er geïnvesteerd in groen en waterbergingscapaciteit in oppervlaktewater. Grotere investeringen zoals zonnepanelen in de openbare ruimte worden op dit moment niet meegenomen. Daarnaast moedigen we de bedrijven aan om zoveel mogelijk duurzaam en circulair te bouwen.

Inclusiviteit

n.v.t.

Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit

Voor het tijdspad zie vervolg. Gedurende alle werkzaamheden binnen deze planning besteden wij voortdurend aandacht aan monitoring en evaluatie. Dit krijgt onder andere vorm door periodiek het college en de raad (vertrouwelijk) bij te praten bij belangrijke mijlpalen, zoals afgelopen periode diverse malen heeft plaatsgevonden.

Communicatie / Participatie

Het vaststellen van een grondexploitatie is een financieel/administratieve handeling waarover verder niet wordt gecommuniceerd.

Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)

Volgend jaar wordt de grondexploitatie voor een actualisatie weer aangeboden aan de gemeenteraad. In de jaarrekening en risicoparagraaf komt deze grondexploitatie ook terug. Het bestemmingsplan wordt in de eerste helft van 2023 ter inzage gelegd om te voorkomen dat er een andere ruimtelijke procedure gestart moet worden die aan de eisen van de Omgevingswet voldoet. Gekoppeld aan deze ruimtelijke procedure is ook het vaststellen van de investeringskrediet voor Sliedrecht Buiten die op een later tijdstip in de eerste helft van 2023 zal worden voorgelegd ter besluitvorming.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

Met de vaststelling van de jaarrekening 2021 is de geactualiseerde grondexploitatie van Stationspark III vastgesteld.