

Inleiding/vraagstelling

Wat is op basis van de BBV, bij de aankoop van Houtens 19 bestemd voor gebiedsontwikkeling, om gronden te waarderen tegen de waarde van de toekomstige bestemming? Hiervoor worden er door de BBV een aantal cumulatieve voorwaarden gesteld waaraan moet worden voldaan.

Houtens 19

Voor Houtens 19 kan voldaan worden aan deze cumulatieve voorwaarden van de BBV voor “warme gronden”. Zie onderstaande opsomming.

- *de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd;*

Op basis van het bestemmingsplan “Son Zuid” heeft het perceel al de bestemming Wonen. Om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, zal het bestemmingsplan wel aangepast moeten worden.

- *de (toekomstige) bestemming(en)/functies (ontwikkeling) betreffende het plangebied dien(en)t goed onderbouwd te worden;*

Op basis van het bestemmingsplan “Son Zuid” heeft het perceel al de bestemming Wonen. Om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, zal het bestemmingsplan wel aangepast moeten worden. Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken moeten er extra “bouwblokken” worden ingetekend.

- *de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;*

De locatie heeft reeds een woon bestemming. Er hoeven alleen aan bouwblokken te worden toegevoegd. Daarnaast wordt op het belendende perceel op korte termijn een nieuwbestemmingsplan vastgesteld.

- *de visie/het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;*

De huidige bestemming is reeds wonen en daarmee niet strijdig met het beleid van de provincie en/of rijk.

- *periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.*

Het perceel is gekocht voor €700.000,-. Dit op basis van een perceel van 7221m², €97,- per m². Het perceel zal over 2 jaar opnieuw worden getaxeerd als de ontwikkeling nog niet tot stand is gekomen. Er is reeds een hoge vierkantemeterprijs betaald om dat er al een woonbestemming van toepassing is op het perceel.