

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad
d.d. 30 maart 2022

Portefeuillehouder: Usmany-Dallinga, A.
Beleidsveld: Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en
Leefomgeving
Zaaknummer: Z/21/132200/DOC-22259414

Onderwerp: Grondexploitatie voor de ontwikkeling van de perspectieflocatie Kustweg-Neptunusstraat in Delfzijl

Korte samenvatting

Op de hoek van de Kustweg-Neptunusstraat te Delfzijl bevindt zich een perspectieflocatie voor 5 woningen. Er zijn nog 3 kavels beschikbaar. Voor deze ontwikkeling wordt voorgesteld de grondexploitatie voor het gehele plangebied vast te stellen.

Aan de raad

Voorstel

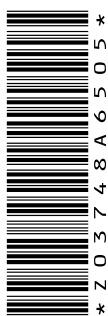
1. De grondexploitatie voor het plangebied Kustweg-Neptunusstraat als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
2. Op grond van artikel 25, eerste lid van de Gemeentewet in combinatie met artikel 10, tweede lid, sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) de door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 2 (grondexploitatie Kustweg-Neptunusstraat te Delfzijl te bekrachtigen tot het moment dat de grondexploitatie is afgesloten.

Aanleiding

Op de hoek van de Kustweg en de Neptunusstraat in Delfzijl is een gemeentelijk perceel beschikbaar. Deze locatie is na de sloop van voormalige basisschool Noorderkroon onbebouwd gebleven. In 2019 is de locatie aangewezen als perspectieflocatie voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Als gevolg hiervan worden er momenteel twee half vrijstaande woningen gebouwd door twee gezinnen vanuit de Zandplatenbuurt die in aanmerking komen voor sloop-nieuwbouw als onderdeel van de subsidieregeling batch 1588.

Aangezien de locatie meer ruimte bevat is het voorstel om de overige drie kavels als vrije kavels te verkopen. Geïnteresseerden kunnen hier hun eigen woning gaan ontwikkelen binnen de kaders van het kavelpaspoort, zie bijlage 2.

Uit de opgestelde grondexploitatie blijkt dat de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de planontwikkelingskosten bekostigd kunnen worden vanuit de verkoopopbrengsten en een bijdrage vanuit inpassingskosten.



Beoogd effect

Door het vaststellen van de grondexploitatie kunnen de percelen voor verkoop worden aangeboden en bouw en woonrijp gemaakt worden. Hiermee hebben 3 huishoudens van de sloop-/nieuwbouwopgave een kans om zelfstandig een nieuwe woning te bouwen.

Argumenten

1.1 *Het resultaat van de exploitatie is budgettair neutraal.*

Uit de grondexploitatie blijkt dat de geraamde kosten voor de ontwikkeling € 221.592 bedragen. De kavels zullen verkocht worden voor € 131.334. Vanuit het rijk wordt een bijdrage voor niet gesprongen explosievenonderzoek verwacht van € 11.878. De totale inpassingsbijdrage is € 75.121. Inclusief een resultaat van € 3.259 aan rente ten gevolge van de kasstromen sluit de grondexploitatie hiermee budgettair neutraal.

1.2 *Er kan aanspraak worden gemaakt op inpassingskosten.*

Als gevolg van de lage grondopbrengsten door de vaste grondprijs vanuit de subsidieverordening Batch 1588 kunnen niet alle kosten gedekt worden vanuit de grondopbrengsten. De gemeente ontvangt voor de gebiedsontwikkelingen vanuit de Batch 1588 inpassingskosten van het rijk. De bijdrage inpassingskosten voor dit project is afgestemd met het programma Aardbevingen de Baas.

2.1 *De grondexploitatie bevat financiële informatie.*

De grondexploitatie bevat financiële informatie die, wanneer deze openbaar zou zijn, de onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden.

Kanttekeningen

- 1.1** Door de grondexploitatie niet vast te stellen kunnen de kavels niet verkocht worden en kan het resterende deel van de locatie niet bebouwd worden. Hierdoor hebben 3 particuliere woningeigenaren vanuit de sloop-/nieuwbouw opgave voorlopig geen zicht op een voor hen passende nieuwe woning en zullen zij langer op een passende woning moeten wachten.

Aanpak/uitvoering

Na het vaststellen van de grondexploitatie worden de kavels voor de verkoop aangeboden. Aangezien de bestemming van de locatie maatschappelijk is moet als onderdeel van de omgevingsvergunning een ruimtelijke afwijkingsprocedure gevolgd worden. Hiervoor zal de raad te zijner tijd gevraagd worden een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Financiën

Zoals in argument 1.1 omschreven sluit de grondexploitatie budgettair neutraal.

De hieruit voortvloeiende begrotingwijziging is middels een separaat voorstel voorgelegd aan de raad.

Participatie

De locatie Kustweg-Neptunusstraat is onderdeel van de perspectieflocaties in Delfzijl. Naast de wettelijke procedure zijn omwonenden van de perspectieflocaties meerdere keren uitgenodigd voor de woonbeurs Thuis in Delfzijl om zich te laten informeren en/of mee te denken over de woningbouwplannen in Delfzijl.

Communicatie

Uw besluit kan bekend worden gemaakt via de reguliere weg met uitzondering van de grondexploitatie, hiervoor wordt geheimhouding gevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Ben Visser
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Kavelpaspoort (ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie)
- Bijlage 2: Grondexploitatie (ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie)

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 maart 2022,

BESLUIT

1. De grondexploitatie voor het plangebied Kustweg-Neptunusstraat als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
2. Op grond van artikel 25, eerste lid van de Gemeentewet in combinatie met artikel 10, tweede lid, sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) de door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 2 (grondexploitatie Kustweg-Neptunusstraat te Delfzijl te bekrachtigen tot het moment dat de grondexploitatie is afgesloten).

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 maart 2022

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier