

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad

d.d. 23 april 2024

Portefeuillehouder: Usmany-Dallinga, A.

Beleidsveld: Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en
Leefomgeving

Zaaknummer: Z/24/413528/DOC-24489204

Onderwerp: Grondexploitatie en beeldkwaliteitsplan Zigt en Zaaierlocatie

Korte samenvatting

De gemeente Eemsdelta wil op de locatie van voormalige basisscholen 't Zigt en de Zaaier in Delfzijl 12 halfvrijstaande koopwoningen ontwikkelen voor de sloop-nieuwbouwopgave in de Zandplatenbuurt. Er wordt voorgesteld in te stemmen met de grondexploitatie en het beeldkwaliteitsplan en de raad te vragen deze vast te stellen.

Aan de raad

Voorstel

1. De grondexploitatie voor het plangebied 't Zigt en de Zaaier vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan voor de locatie van voormalige basisscholen 't Zigt en de Zaaier vast te stellen.

Aanleiding

Met de sloop-nieuwbouw opgave vanuit de batch 1588 is voor de locatie van voormalige basisscholen 't Zigt en de Zaaier (Gersteland 1 en 3 in Delfzijl) gekozen als perspectieflocatie voor de bouw van vervangende koopwoningen. De locatie is vrijgekomen na de sloop van de scholen in 2023 en zeer geschikt als locatie voor vervangende nieuwbouw van 12 halfvrijstaande koopwoningen voor de Zandplatenbuurt. Met het bouwen van 12 woningen op deze locatie wordt daarnaast een gat in de wijk gevuld dat ontstaan is na de sloop van de scholen.

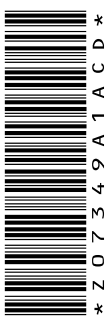
Beoogd effect

Het vullen van een gat in de wijk en het aanbieden van 12 halfvrijstaande koopwoningen voornamelijk voor de inwoners die onderdeel zijn van de sloopniewbouwopgave. Daarnaast wordt de inrichting van het openbaar gebied ook verbeterd door een stedenbouwkundig plan dat goed heeft gekeken naar de knelpunten en vragen vanuit de omwonenden. Dit geeft een kwaliteitsimpuls aan de omringende woonwijk.

Indien er bij de verkoop meer belangstelling is dan het aanbod (een over-inschrijving) dan wordt er geloot bij de notaris. De lotingskaders die voor deze locatie zijn vastgesteld bepalen dat bij een over-inschrijving 80% van de woningen naar kopers uit de Zandplatenbuurt gaat en 20% naar de vrije sector.

Argumenten

1.1 *Het resultaat van de exploitatie is budgettair neutraal*



Uit de grondexploitatie blijkt dat de geraamde kosten (nominaal) voor de ontwikkeling € 448.359,- bedragen. De grondexploitatie wordt sluitend gemaakt met inpassingskosten en dat is voor dit plan € 294.238,- (€ 24.520,- per woning). 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 Aardbevingen de Baas.

1.2 De verkoop van de woningen kan worden gestart

Vooruitlopend op het wijzigen van het omgevingsplan kunnen de woningen in de verkoop om perspectief te bieden voor de mensen in batch 1588. De voorbereidingen voor de start bouw kunnen hiermee ook opgestart worden. Zodra het omgevingsplan is gewijzigd kan direct gestart worden met de vergunningsprocedure en vervolgens de bouw.

1.3 Kennisnemen van de oplegde geheimhouding

Bij besluit van 26 maart 2024 heeft het college onder overlegging van 'de grondexploitatie schollocatie Zigt de Zaaier', d.d. 6 maart 2024, versie 3.0, geheimhouding opgelegd ten aanzien van dit document. Het ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie. De opgelegde geheimhouding is gebaseerd op het belang genoemd in artikel 5.1, tweede lid, sub. b van de wet open overheid (Woo). De tekst van dit artikel luidt als volgt: 'Het openbaar maken van informatie blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen: b. de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, ingeval van milieu informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelen met een vertrouwelijk karakter. Het genoemde economische of financiële belang van de gemeente geldt nog steeds.

De grondexploitatie bevat financiële informatie die de gemeente en het proces kan schaden

De grondexploitatie bevat gevoelige financiële informatie die bij openbaarmaking de financiële belangen van de gemeente onevenredig kunnen schaden.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan vormt het kader bij welstandstoetsing

De toetsing van het ontwerp van de woningen vindt op korte termijn plaats. De aanvraag voor de vergunning kan vervolgens later in het jaar soepel doorlopen worden.

Daarnaast ligt er een beeldkwaliteitsplan ter inzage ten tijde van de geplande verkoop van de woningen in mei/juni 2024.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van de grondexploitatie en het beeldkwaliteitsplan kunnen de woningen in de verkoop. De prognose is dat dit in mei of juni gaat plaatsvinden. Zodra het omgevingsplan is gewijzigd in de tweede helft van 2024 kan gestart worden met de bouw. De start bouw staat op dit moment grofweg gepland voor begin 2025 met oplevering eind 2025.

Rol en bevoegdheid raad

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van kostenverhaal conform de Omgevingswet en het vaststellen van de (hoogte van de) benodigde financiële middelen, zoals benoemd in de grondexploitatie, voor het uitvoeren van een gebiedsontwikkeling. Daarnaast is het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan de bevoegdheid van de gemeenteraad. Na het besluit tot de vaststelling dient het beeldkwaliteitsplan voor een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd.

Financiën

De grondexploitatie en het voorstel zijn afgestemd met het team financiën.

De geraamde nominale kosten voor de ontwikkeling bedragen € 448.359,-. De te verwachten opbrengst uit de verkoop van de kavels bedraagt € 166.602,- exclusief BTW. De grondexploitatie laat een negatief resultaat zien van netto contant € 294.238,-. De grondexploitatie wordt sluitend gemaakt met inpassingsgelden en dat is voor dit plan € 294.238,- (€ 24.520,- per woning).

Participatie

Naar aanleiding van twee bijeenkomsten met geïnteresseerde kopers uit de Zandplatenbuurt is besloten om voor deze locatie een projectontwikkelaar te selecteren die maatwerk en participatie belangrijk vindt. Samen met de Belangengroep Versterking Zandplatenbuurt (BVZ) en omwonenden van de locatie vormde de gemeente een selectiecommissie. In de tweede week van januari 2024 is de selectie naar een projectontwikkelaar afgerond. Drie projectontwikkelaars hebben een plan ingediend. De projectontwikkelaar die volgens de BVZ, omwonenden en de gemeente het beste uit de selectie kwam is Zethoven-Hornstra Bouwplan Ontwikkeling uit Heerenveen. Zij gaan de doelgroep en omwonenden ook weer betrekken bij de ontwikkeling van de 12 woningen.

Communicatie

In het kader van de ontwikkeling op deze locatie zijn inmiddels diverse informatieavonden geweest en nieuwsbrieven verstuurd. Daarin zijn de omwonenden en geïnteresseerde kopers bijgepraat over de stand van zaken. Daarnaast heeft de gemeente een selectiecommissie gevormd bestaande uit deelnemers van de Belangengroep Versterking Zandplatenbuurt (BVZ) en omwonenden van de locatie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Ben Visser
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlage(n)

- Grondexploitatie schoollocatie Zigt de Zaaier, geheim , ligt voor raadsleden ter inzage bij de griffie
- Beeldkwaliteitsplan

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 maart 2024,

BESLUIT

1. De grondexploitatie voor het plangebied 't Zigt en de Zaaier vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan voor de locatie van voormalige basisscholen 't Zigt en de Zaaier vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 april 2024.

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier