

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad
d.d. 21 december 2021

Portefeuillehouder: Usmany-Dallinga, A.
Beleidsveld: Team Ruimtelijke Ordening
Zaaknummer: Z-20-113847/DOC-21240205

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen en grondexploitatie ten behoeve van de ontwikkeling van de perspectieflocatie Noorsestraat te Delfzijl (5 woningen).

Korte samenvatting

Voor de perspectieflocatie aan de Noorsestraat te Delfzijl wordt een verklaring van geen bedenkingen gevraagd. Het gaat om het bouwen van 5 woningen in CPO verband. Ten behoeve van deze ontwikkeling en de komende ontwikkeling van Landenbuurt fase 2 wordt de bocht van Finsestraat/Noorsestraat verlegd. Hierdoor vervalt de huidige knik in de Noorsestraat en wordt de verkeerssituatie verbeterd. Daarnaast wordt voorgesteld de grondexploitatie voor het plangebied vast te stellen.

Aan de raad

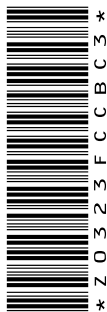
Voorstel

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de CPO ontwikkeling aan de Noorsestraat in Delfzijl;
2. De grondexploitatie voor het plangebied CPO Noorsestraat als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. Op grond van artikel 25, lid 3 Gemeentewet de geheimhouding van de grondexploitatie Noorsestraat (bijlage 2) te bekrachtigen.

Aanleiding

Aan de Noorsestraat op de hoek met de Finsestraat is een gemeentelijk perceel beschikbaar. Dit perceel is vanuit de perspectieflocaties aangeboden als bouwkaavel voor een CPO locatie. CPO staat voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Voor de ontwikkeling van deze locatie hebben vijf initiatiefnemers zich verenigd om gezamenlijk vijf geschakelde bungalows woning te ontwikkelen. Vier van de initiatiefnemers zijn afkomstig uit de zandplatenbuurt en komen in aanmerking voor sloop-nieuwbouw als onderdeel van de subsidieregeling batch 1588. De gemeente Eemsdelta wil aan de plannen en de verkoop van de grond meewerken, onder voorwaarde dat het bouwplan voldoet aan de voorwaarden genoemd in het kavelpaspoort. Om de verkeersveiligheid te verbeteren wordt aansluiting van de Finsestraat op de Noorsestraat gereconstrueerd zodat de Finsestraat haaks op de Noorsestraat aansluit. Bijkomend voordeel is dat de aangrenzende bouwkaavel groter wordt.

De huidige bestemming van de kavel is volgens het bestemmingsplan "Wonen-Uit te werken", woningbouw is mogelijk op deze locatie mits aangetoond wordt dat aan een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan. Hiervoor wordt door de initiatiefnemers een uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen. Als onderdeel



van deze procedure dient de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Aan dit voorstel is een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hierin wordt door middel van diverse onderzoeken aangetoond dat er in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om deze reden wordt voorgesteld een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Naast het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen dient de grondexploitatie vastgesteld te worden. 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 afgifte van de verklaring van geen bedenkingen en vaststelling van de exploitatie wordt de bouw van vijf geschakelde bungalows aan de Noorsestraat te Delfzijl mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt en de verkeersveiligheid verbeterd door de aansluiting van de Finsestraat op de Noorsestraat te reconstrueren zodat de Finsestraat haaks op de Noorsestraat aansluit. Door de ontwikkeling wordt een deel van de sloop nieuwbouw opgave ingevuld.

Argumenten

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo en hoofdstuk 6 van het Besluit ruimtelijke omgevingsrecht (Bor) is de ontwikkeling mogelijk wanneer aangetoond wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het resultaat van de exploitatie is budgettair neutraal. De gronden van het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Na het verlenen van de omgevingsvergunning worden de gronden verkocht aan het collectief. Als gevolg van de lage grondopbrengsten door de vaste grondprijs vanuit de subsidieverordening Batch 1588 voor vier van de vijf woningen kunnen niet alle kosten gedekt worden vanuit de grondopbrengsten. De gemeente ontvangt voor de gebiedsontwikkelingen vanuit de batch 1588 inpassingskosten van het rijk. Voor deze ontwikkeling is dat € 25.000 per woning.

Uit de grondexploitatie blijkt dat de geraamde kosten voor de ontwikkeling €305.025 bedragen. Het perceel grond zal worden verkocht voor € 199.766 en de totale inpassingsbijdrage voor deze ontwikkeling is €100.000. Inclusief een resultaat van €5.319 aan rente ten gevolge van de kasstromen sluit de grondexploitatie hiermee budgettair neutraal.

De grondexploitatie bevat financiële informatie die, wanneer deze openbaar zou zijn, de onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden. Gelet daarop wordt gevraagd om de geheimhouding die is opgelegd op de daarbij als bijlage gevoegde grondexploitatie te bekrachtigen.

Aanpak/uitvoering

Na het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen wordt het ontwerp-besluit van de uitgebreide voorbereidingsprocedure gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd en de gelegenheid wordt geboden voor het indienen van zienswijzen.

Na vaststelling van de grondexploitatie kan gestart worden met het bouwrijp maken van de kavel.

Financiën

De geraamde kosten voor de ontwikkeling bedragen €305.025 euro. Het perceel grond zal worden verkocht voor € 199.766 euro (prijspeil 1 januari 2022) exclusief BTW aan de CPO en de totale inpassingsbijdrage voor

deze ontwikkeling is €100.000 euro. Inclusief een resultaat van €5.319 aan rente ten gevolge van de kasstromen sluit de grondexploitatie hiermee budgettair neutraal.

De berekende bijdrage van 25.000 per adres vanuit de batch 1588 is afgestemd en in lijn met de huidige inzichten van de werkgroep inpassingskosten.

Kantttekeningen

Door geen verklaring van geen bedenkingen af te geven of de exploitatie niet vast te stellen kunnen er geen woningen gerealiseerd worden aan de Noorsestraat. Hierdoor hebben 4 eigenaren vanuit de sloopnieuwbouw opgave voorlopig geen zicht op een voor hen passende nieuwe woning en zullen zij langer op een passende woning moeten wachten.

Participatie

De locatie Noorsestraat is als CPO locatie 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.

Daarnaast zijn initiatiefnemers betrokken bij de ontwikkelingen in de omgeving, met name de nieuwbouw van de Brede School Noord. Zij hebben (digitale) informatieavonden bijgewoond en zijn op de hoogte van de plannen.

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

Gerard Beukema
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlage(n)

- Ruimtelijke onderbouwing, realisatie 5 woningen Noorsestraat, Delfzijl
- Grondexploitatie v5.1 01-12-2021
- Kavelpaspoort CPO Noorsestraat 06-10-2021

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 november 2021 ,

BESLUIT

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de CPO ontwikkeling aan de Noorsestraat in Delfzijl;
2. De grondexploitatie voor het plangebied CPO Noorsestraat als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. Op grond van artikel 25, lid 3 Gemeentewet de geheimhouding van de grondexploitatie Noorsestraat (bijlage 2) te bekrachtigen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 december 2021

De raad van de gemeente Eemsdelta

G. Beukema
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier