



Raadsvoorstel

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2007	RA07.0011	A 7	07/136

Onderwerp:

Grondexploitatie Zwartemeer Zuidwest IV

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Dienst Beleid
B&P-Projectmanagement
A.A.Schipper, telefoon ((0591)68 94 03)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatieopzet Zwartemeer Zuidwest IV, vast te stellen en een krediet van €3.154.300,- ter beschikking te stellen voor de uitvoering van het bouwplan, een en ander conform plantekening 05.099J.
2. Deze investering te dekken uit de grondopbrengsten.

Samenvatting

In het gebied, gelegen ten zuiden van de kinderboerderij in Zwartemeer, aansluitend op Zuidwest III, is een woningbouwplan ontwikkeld op basis een motie van het CDA (oktober 2002). De gronden zijn eigendom van de gemeente. Het plan biedt ruimte voor 58 woningen, waarvan 8 rijwoningen 12 2¹ kapwoningen en 38 vrijstaande woningen. De hoofdontsluiting zal plaatsvinden langs de kinderboerderij.

Bijlagen: geen.

Stukken ter inzage: het collegevoorstel en de daarop betrekking hebbende stukken.

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2007	RA07.0011	A 7	07/136

1. Aanleiding voor het voorstel

De aangenomen motie van het CDA bij de vaststelling van het Woonplan Emmen 2020 op 24 oktober 2002 waarin:

- a. wordt gesteld dat “voor het dorp Zwartemeer een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld dient te worden in zuidwestelijke richting, aansluitend op de laatste dorpsuitbreiding (Zuidwest III) en ten zuiden van de kinderboerderij” en
- b. het college wordt verzocht om hiertoe op korte termijn voorstellen te ontwikkelen en ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Op grond van het gemeentelijke bouwbeleid ligt er voor de kern Zwartemeer per 1/1/2005 een bouwopgave van circa 120 woningen tot 2015 (23 vervangende nieuwbouw / saldo voorraadtoename 96 woningen). Dit blijkt uit de “Quick Scan Woningbouw per 1/1/2005”. In de afgelopen periode (2000 tot 2005) zijn, in vergelijking tot de voor Zwartemeer vastgestelde bouwopgave, per saldo te weinig woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Van de gewenste toevoeging van 50 woningen in deze periode zijn er per saldo 16 woningen onttrokken (29 nieuwbouw en 45 sloop).

Enige tijd geleden is (ambtelijk) besloten het project Meerwijk (woningbouw in achtertuinen) met een capaciteit van ongeveer 24 woningen te beëindigen wegens onvoldoende private deelname. Gevolg is dat het gemeentelijke project De Panden (6 woningen), gekoppeld aan Meerwijk, financieel onhaalbaar is geworden. Bovendien is daarmee de behoefte aan bouwmogelijkheden toegenomen en is voortgang bij planontwikkeling zo langzaam maar zeker dringend gewenst.

De 2 lopende projecten in Zwartemeer (excl. De Panden - Meerwijk en Zuidwest IV) hebben een capaciteit van slechts 23 woningen (vervangende woningbouw) en voorzien in zeer beperkte mate in de gestelde bouwopgave per 1/1/2005. Tot 2015 is, rekening houdend met een reservering voor seniorenwoningen (16) en individuele initiatieven (10) en uitval van het project De Panden - Meerwijk, een tekort aan plancapaciteit geraamd van ongeveer 60 woningen. Het plan Zwartemeer Zuidwest IV (58 woningen) zal in deze behoefte voor de komende 10 jaar moeten voorzien.

Vanuit de dorpsraad in Zwartemeer wordt al enige tijd de bouwmogelijkheden van woningen in Zwartemeer bepleit. De dorpsraad is van mening dat het nog te ontwikkelen bestemmingsplan Zwartemeer Zuidwest er zorg voor moet dragen dat het toegezegde woningcontingent niet in gevaar komt.

2. Argumentatie/beoogd effect

- Invulling van het gemeentelijk woonbeleid
- Bieden van woonbehoefte inwoners Zwartemeer om in het eigen dorp te blijven wonen
- In stand houden/schragen van de economische en sociale voorzieningen van het dorp

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Relatie met bestaand beleid:

Het plan is het resultaat van de uitvoering van de motie van het CDA bij de vaststelling van het Woonplan Emmen 2020 op 24 oktober 2002.

Eerder genomen besluiten:

Motie CDA bij vaststelling van het Woonplan 2020, d.d. 24 oktober 2002;

Collegebesluit: Voorbereidingskrediet Zwartemeer, Zuidwest IV, 31 mei 2005 nr. 593;

Collegebesluit: Aanvullend voorbereidingskrediet Zwartemeer, Zuidwest IV, 28-03-06, nr. 06/339;

Collegebesluit: Stedenbouwkundig plan Zwartemeer, Zuidwest IV en het bijbehorende beeldkwaliteitplan, 27-06-06, nr. 06/567;

Collegebesluit: Tweede stedenbouwkundig plan Zwartemeer, Zuidwest IV, 28-11-06, nr. 06/933.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Het plan is intern afgestemd binnen de diensten Beleid en Gebied.

Op 11 juni 2004 zijn er een achttal modellen gepresenteerd aan de Dorpsraad Zwartemeer. In januari en in mei 2006 is de Dorpsraad nogmaals geïnformeerd en is het uiteindelijke model gepresenteerd. In juni 2006 zijn de direct omwonenden geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan. Naar aanleiding van de geplaatste opmerkingen is het plan aangepast. Op 6 december is het aangepaste plan in een openbare vergadering van de Dorpsraad Zwartemeer gepresenteerd.

Tevens heeft er overleg plaats gevonden met het bestuur van de Kinderboerderij het Buurtbeheer en het Waterschap Velt en Vecht (extern).

5. Personele / organisatorische consequenties:

Het plan is opgenomen in het werkplan van de dienst Beleid

6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

De grondexploitatie is sluitend. Gevraagd wordt een investeringskrediet tot een bedrag van €3.154.300,- beschikbaar te stellen voor het project Zwartemeer Zuidwest IV. Het krediet is als volgt opgebouwd (zie bijgevoegde exploitatie 17.8 Zwartemeer Zuid-West d.d. 04/01/2007): kosten €2.747.762,=, geraamde kostenstijging €257.157,=, rente €149.381,=. Deze investering te dekken uit de grondopbrengst. De totale kosten leiden tot een kostprijs per m2 van ca. €122,50. Dit is een haalbare prijs in de huidige markt.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 16 januari 2007

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2007	RA07.0011	A 7	07/136

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 januari'07, nummer: 07/136;

b e s l u i t :

1. De grondexploitatieopzet Zwartemeer Zuidwest IV vast te stellen en een krediet van €3.154.300,- ter beschikking te stellen voor de uitvoering van het bouwplan Zwartemeer Zuidwest IV, een en ander conform plantekening 05.099J;
2. Deze investering te dekken uit de grondopbrengsten

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 februari 2007.

de wnd. griffier,

de voorzitter,

G. Marissen

C. Bijl