

Raadsvoorstel



Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2016	RA16.0118	A 6	16/920

Onderwerp:

Ontwikkeling kavels Ericasestraat

Portefeuillehouder: J. Otter

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur

Team: Projectmanagement

H.T. van der Helm, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

- 1 Twee kavels voor woningbouw aan de Ericasestraat te Emmen te ontwikkelen
- 2 De grondexploitatie "Woningbouwkavels Ericasestraat" vast te stellen
- 3 Hiervoor het bijbehorende krediet van €151.000,= excl. BTW beschikbaar te stellen
- 4 De door het college op basis van artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding terzake de als bijlage opgenomen grondexploitatie te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.

Samenvatting

De gemeente Emmen heeft aan de Ericasestraat een perceel in bezit, waarvoor potentiële klanten zich melden voor (luxe) woningbouw. Het voorstel is om hier twee grote kavels te ontwikkelen om in deze behoefte te voorzien. Het betreft een kavel voor een doelgroep, welke nog niet in het portfolio van de gemeente aanwezig is en uit marktverkenningsonderzoek blijkt dat er vraag is naar dit type kavels.

Bijlage(n):

N.v.t.

Stukken ter inzage:

Collegebesluit d.d. 29 november 2016 en de daarbij behorende stukken.

Grondexploitatie kavels Ericasestraat (geheim).

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2016	RA16.0118	A 6	16/920

1 Aanleiding voor het voorstel

De gemeente Emmen heeft aan de Ericasestraat een perceel in bezit, waarvoor potentiële klanten zich melden voor (luke) woningbouw. Wij stellen voor deze locatie te ontwikkelen tot 2 kavels bestemd voor luke woningbouw. De redenen hiervoor zijn:

- Het een kavel voor een doelgroep betreft, welke nog niet in het portfolio van de gemeente aanwezig is;
- De financiële potentie van de kavel sterk positief is;

Om de haalbaarheid te toetsen is er een marktverkenningsonderzoek gedaan. Tevens hebben zich inmiddels een aantal gegadigden gemeld zonder dat deze locatie op de markt is weggezet. Dit is aanleiding uw raad voor te stellen de locatie te ontwikkelen tot twee kavels bestemd voor luke woningbouw.

2 Argumentatie/beoogd effect

Op deze locatie een aantal woningen te bouwen waarbij deze bijzondere locatie vraagt om een bouwmogelijkheid voor luke woningen waarbij aangesloten wordt op bepaalde karakteristieken van het historische lint.

Er is een marktonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage is bijgevoegd.

Refererend aan de te koop staande of onlangs verkochte woningen/kavels in de nabije omgeving geven alle drie geraadpleegde makelaars aan dat het opdelen van het perceel in 1 of 2 kavels makkelijker te verkopen zal zijn dan 3 of zelfs 4 kavels. Ook gezien de landschappelijke omgeving is het opdelen van het perceel in maximaal 2 kavels het meest gewenst.

Dit project hoeft niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Maar in het kader van de nieuw op te stellen structuurvisie deprogrammering woningbouw dient te worden opgemerkt dat met deze ontwikkeling twee nieuwe wooneenheden worden toegevoegd. De toevoeging van deze twee kavels moet in het totaal van de gemeente worden beschouwd.

Er is in het huidige en toekomstige aanbod van kavels sprake van overprogrammering. Echter grote kavels voor luke woningbouw zijn niet in dit aanbod aanwezig. Daarnaast is het een niche markt waarvoor in de woonvisie ruimte aanwezig is.

3 Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

- Structuurvisie Emmen 2020 Veelzijdigheid troef (vastgesteld september 2009): in de structuurvisie wordt gesproken over meer differentiatie van woonmilieus. De opgave ligt er om de woningvoorraad in lijn te brengen én te behouden met de woonwensen van huidige en toekomstige inwoners. Dit betekent:

- Meer ruimte voor bouwkavels. Zo wordt tegemoet gekomen aan de wens om zelf de regie in handen te hebben bij het creëren van hun woon- en leefomgeving.

- Realisatie van nieuwe en dorpse en landelijke woonmilieus in combinatie met investeringen in het landschap om de kwaliteit van wonen en leven een impuls te geven en een concurrerend woonmilieu te bieden.

- Woonvisie 2012-2017 "Thuis in Emmen" (vastgesteld december 2012). (Citaat uit de structuurvisie) "Wij willen huishoudens uit de midden- en hogere inkomensgroepen graag aan de gemeente binden. Onder andere omdat deze inkomensgroepen belangrijk zijn voor het in stand houden van voorzieningen waar iedereen van profiteert. Ons uitgangspunt is dat midden- en hoge inkomens zich prima kunnen redden op de woningmarkt omdat zij over financiële middelen beschikken om hun woonwensen te realiseren. Wij hebben een faciliterende en regisserende rol bij het op de markt brengen van voldoende en kwalitatief goede nieuwbouwlocaties voor deze groepen. Commerciële partijen ontwikkelen de woningen en vermarkten deze. In de gebiedsgerichte uitwerking wordt aangegeven voor de Overige kern Emmen dat de mensen die vertrekken, dit doen omdat ze op zoek zijn naar een ruime vrijstaande koopwoning in een landelijke omgeving.
- Vigerend bestemmingsplan: bestemmingsplan Emmen, Parc Sandur (vastgesteld 23/04/2009). In het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming "Agrarisch". Een woningbouw gerelateerde invulling past niet binnen de bestemming.

4 Afstemming met externe partijen/communicatie

Er is een marktverkenningsonderzoek uitgevoerd waarbij drie makelaars zijn geraadpleegd.

5 Financiële consequenties/voorgestelde dekking

De grondexploitatie is sluitend. Gevraagd wordt een investeringskrediet van € 151.000,- excl. BTW beschikbaar te stellen voor het project Ericasestraat. Het krediet is als volgt opgebouwd (zie bijgevoegde exploitatie). Kosten € 150.000,- geraamde kostenstijging € 1000,- . Deze investering te dekken uit de grondopbrengsten.

Geheimhouding

Wij hebben besloten de raadscommissie en de raad op basis van artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen ten aanzien van de bijgevoegde grondexploitatie "Woningbouw kavels Ericasestraat".

Wij stellen u voor de geheimhouding te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Terzake de grondexploitatie is geheimhouding opgelegd aan college, raadscommissie en raad op basis van respectievelijk artikel 55, 86 en 25 Gemeentewet. Grondexploitaties zijn stukken die vertrouwelijke informatie bevatten, die – wanneer dit openbaar wordt – de financiële positie van de gemeente kan schaden in onderhandelingen.

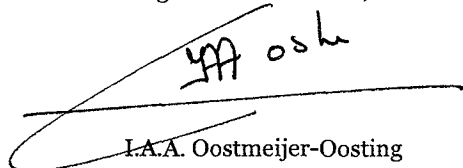
Op basis van artikel 10 lid 2 onder b en onder g van de Wet openbaarheid van bestuur dient derhalve te worden geadviseerd om terzake de gemeentelijke grondexploitatie Ericasestraat (tussen Zuidbarge en Parc Sandur) geheimhouding op te leggen. Het belang van informatieverschaffing weegt niet op tegen de economische en financiële belangen van de gemeente Emmen. Daarnaast dient onevenredige bevoordeling of benadeling van derden te worden voorkomen.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

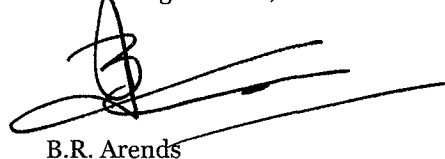
Emmen, 29 november 2016.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,


I.A.A. Oostmeijer-Oosting

de locoburgemeester,


B.R. Arends

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2017	RA16.0118	A 6	16/920

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 november 2016, B&W nummer: 16/920;

besluit:

- 1 Twee kavels voor woningbouw aan de Ericasestraat te Emmen te ontwikkelen
- 2 De grondexploitatie "Woningbouwkavels Ericasestraat" vast te stellen
- 3 Hiervoor het bijbehorende krediet van €151.000,= excl. BTW beschikbaar te stellen
- 4 De door het college op basis van artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding terzake de als bijlage opgenomen grondexploitatie te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 januari 2017.

de griffier,



H.D. Werkman

de wnd. voorzitter,



G.J. Horstman