



Gemeente
Hoogeveen

Conform besloten
Raad 13 JUN 2019

Gemeenteraad Hoogeveen

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Nieuwlande, deelplan uitbreiding Boerdijk'

Wij willen

Een uitbreiding van de woonwijk mogelijk maken aan de Boerdijk te Nieuwlande

Wij besluiten

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwlande, deelplan uitbreiding Boerdijk met bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2018BP8021005-VG01 en bijbehorende ondergrond ongewijzigd vast te stellen;
2. de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen.

Want

- 1.1 *Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is bij de start van de inzage termijn op 14 maart j.l. een informatieavond gehouden. Tijdens de termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.*
 - a. *Ten behoeve van de financiële uitvoerbaarheid dient een grondexploitatiecomplex vastgesteld te worden.*

Het stedenbouwkundigplan is doorgerekend en verwerkt in een grondexploitatie. Aan kosten is een totaal bedrag geraamd van ongeveer € 0,8 miljoen. De opbrengsten worden gegenereerd door de uitgifte van kavels voor woningbouw. Voor de berekening van de opbrengsten is gerekend met de opbrengsten voor 12-14 kavels. Aan opbrengsten is een totaal bedrag geraamd van circa € 1,0 miljoen.

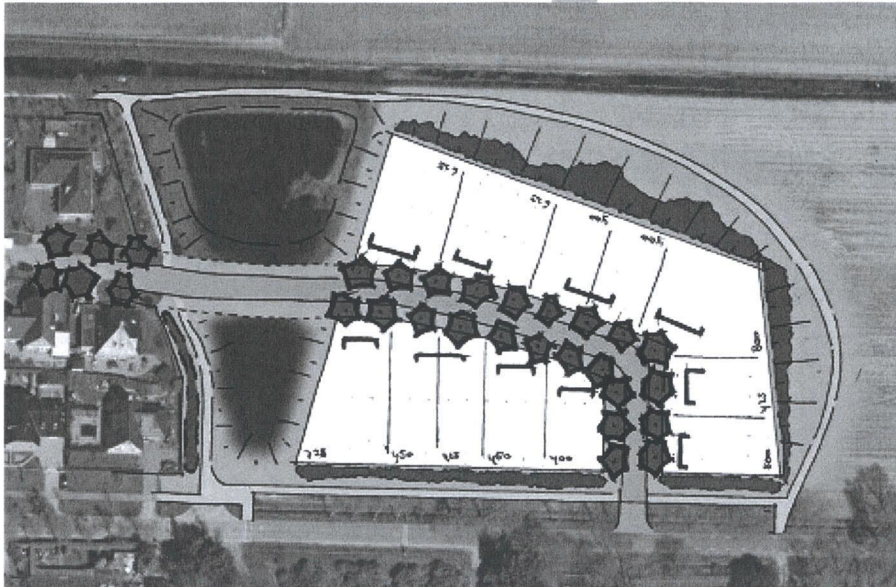
Maar

- 2.1 *Wanneer enkel grote kavels (groter dan 600 m²) uitgegeven worden heeft dit gevolgen voor de grondexploitatie.*

De berekening gaat uit van een minimum van 12 kavels, hier wordt bij de uitgifte rekening mee gehouden.

Achtergrond

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied zuid, herziening 2007' kent de locatie aan de Boerdijk, gelegen in het noordoosten van Nieuwlande, de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is de op de locatie gewenste woningbouw uitbreiding niet mogelijk. Vandaar dat het nu voorliggende bestemmingsplan opgesteld is. Het voornemen is om 12 tot maximaal 14 woningen te realiseren, bestaande uit vrijstaande- en twee onder een kap woningen. Ten behoeve van de uitbreiding wordt de Meester van Goorweg doorgetrokken en deze zal met een bocht weer aansluiten op de Boerdijk. De woningen worden met de voorzijde gericht op de nieuw aan te leggen Meester van Goorweg. Onderstaand het indicatieve verkavelingsplan:



De financiële gevolgen zijn

Het stedenbouwkundig plan is doorgerekend en verwerkt in een grondexploitatie. In de grondexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten meegenomen die betrekking hebben op het plan. Bij de kosten gaat het hierbij o.a. om de in het verleden gemaakte kosten voor de aankoop van de gronden, kosten voor beheer en onderhoud tijdens de exploitatieperiode, de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken en de plankosten. Aan kosten is een totaal bedrag geraamd van ongeveer € 0,8 miljoen.

De opbrengsten worden gegenereerd door de uitgifte van kavels voor woningbouw. Voor de berekening van de opbrengsten is gerekend met de opbrengsten voor 12-14 kavels. Aan opbrengsten is een totaal bedrag geraamd van circa € 1,0 miljoen.

Het investeringsniveau in de grondexploitatie ligt lager dan het niveau van de geraamde opbrengsten. Ook wanneer rekening wordt gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen en toegerekende rente is sprake van een positieve grondexploitatie. Hiermee is het plan economisch uitvoerbaar.

Alternatieven

Het alternatief is het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Aangezien de kosten voor het bestemmingsplan al gemaakt zijn en er geen zienswijzen binnengekomen zijn, is hier geen reden voor.

Bijlagen

Bestemmingsplan 'Nieuwlande, deelplan uitbreiding Boerdijk'
Grondexploitatie 'Nieuwlande, deelplan uitbreiding Boerdijk'

Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,
de secretaris, de burgemeester,

T.N. KRAMER

K.B. LOOHUIS