

Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 30 september 2015
Commissievergadering	: 16 september 2015
Agendapunt	: 10
Nummer	: 2015/064
Datum voorstel	: 30 juni 2015
Onderwerp	: Woningbouw Oudega - Uitbreiding: bestemmingsplan / krediet.
Behandeld door	: Piet Loonstra
Telefoon en email	: 9107/ p.loonstra@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	: F. Veltman
Zaaknummer	: 51545

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan Oudega - Uitbreiding met planidentificatienummer NL.IMRO.1921.BPOUG15UITBREIDING-VA01 ongewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.
3. Een krediet van € 275.045 beschikbaar stellen voor de realisatie van de geplande woningbouw in het plan Oudega - Uitbreiding en dit ten laste brengen van de grondexploitatie.

Inleiding

In 2013 hebben de gemeenteraden van de fusiegemeenten van De Friese Meren het rapport Herprioritering woningbouw 2013 tot 2020 fusiegemeente De Friese Meren vastgesteld. De raden hebben daarbij de locatie It Stalt te Oudega opgenomen in het woningbouwprogramma. Wij hebben vervolgens een kwaliteitsdocument gemaakt en een stedenbouwkundig plan voor 10 woningen. U bent hier via uw nieuwsbrief over geïnformeerd.

We hebben het ontwerpbestemmingsplan met ingang van vrijdag 8 mei 2015 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap in de procedure is dat u een besluit neemt over het vaststellen van het bestemmingsplan. Ook moet u een besluit nemen over het beschikbaar stellen van het benodigde krediet voor het bouwrijp maken van de beoogde uitbreiding.

Beoogd resultaat

Het bieden van voldoende mogelijkheden voor woningbouw in de gemeente De Friese Meren.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. *Er is geen zienswijze ingediend en er is geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*
Ambtshalve wijzigingen zijn ook niet aan de orde.

2. *Het verhaal van kosten van de exploitatie vindt plaats via de verkoop van de grond.*

In dat geval is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Volgens artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft dan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

3. *De exploitatie Oudega – Uitbreiding kent volgens de exploitatieberekening een positief resultaat.*

Op basis van het definitief ontwerp is een exploitatieberekening gemaakt. Daarbij is uitgegaan van het realiseren van 10 kavels voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Als gemiddelde verkoopprijs is € 125,- (ex btw) per m² gehanteerd. In de "notitie Grondprijsbeleid 2015-2019" is de basisprijs voor de "overige dorpen" waartoe Oudega behoort, bepaald op € 112 per m² met een bandbreedte van € 50. Gelet op de ligging van het plangebied is het benutten van een deel van de bandbreedte te rechtvaardigen.

Voorafgaand aan de uitgifte zullen wij per individuele kavel de definitieve verkoopprijs bepalen. Uit het gehouden behoefte onderzoek is gebleken dat de grootste groep belangstellenden uit doorstromers bevat. Er is echter ook belangstelling getoond door starters. De gemiddelde grondprijs is zodanig dat beide doelgroepen kunnen worden bediend. Voor de aanleg van het uitbreidingsplan is € 275.054,-- nodig. De kosten worden gedekt door de inkomsten uit grondverkoop en zijn verwerkt in de vertrouwelijke exploitatie-berekening. We beginnen met het bouwrijp maken van het gebied als er voldoende kavels zijn verkocht. Op die wijze brengen we kosten en opbrengsten zo dicht mogelijk bij elkaar.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Financiën

De grondexploitatie gaat uit van de bouw van 10 woningen en loopt tot en met 2024. Het plan heeft volgens de berekeningen een positief saldo. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de vertrouwelijk ter inzage gelegde exploitatieberekening.

Communicatie

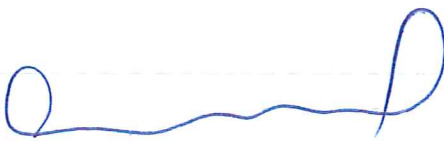
De wettelijke overlegpartners ontvangen tijdig een per email verstuurd kennisgeving van het besluit tot vaststelling en de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan. Wij maken het vastgestelde bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend via het Gemeenteblad, de Staatscourant, de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. De bekendmaking van de vaststelling moet binnen twee weken plaatsvinden, tenzij u het plan gewijzigd vaststelt. In dat geval vindt de bekendmaking pas plaats zes weken na vaststelling.

Vervolg en evaluatie

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Nu er geen zienswijzen zijn ingediend over het ontwerpplan kan aangenomen worden dat er ook geen beroep kan worden gesteld. Hoofregel is namelijk dat alleen beroep kan worden ingesteld door degene die een zienswijze heeft ingediend over het ontwerpplan.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Ontwerpraadsbesluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Oudega - Uitbreiding;
2. Exploitatieopzet woningbouw Oudega - Uitbreiding (VERTROUWELIJK);
3. Ontwerpbestemmingsplan Oudega - Uitbreiding;
4. Collegebesluit van 30 juni 2015 over vaststellen bestemmingsplan Oudega – Uitbreiding.



de secretaris,
L. Maarleveld



de burgemeester,
A. Aalberts

Raadsbesluit

Vergadering : 30 september 2015
Onderwerp : Woningbouw Oudega - Uitbreiding: bestemmingsplan / krediet.
Agendapunt : 10
Nummer: : 2015/064

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. het bestemmingsplan Oudega - Uitbreiding met planidentificatienummer NL.IMRO.1921.OUGUITBREIDING15-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
3. een krediet van € 275.054 beschikbaar te stellen voor de realisatie van de geplande woningbouw aan It Stalt te Oudega en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie.

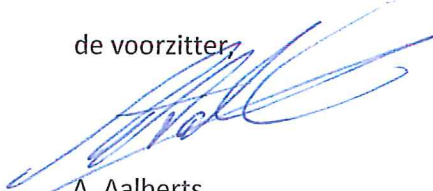
Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 30 september 2015

de griffier,



H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,



A. Aalberts