

Emmeloord, 14 april 2009.

Onderwerp

Nieuw ontwikkelingsmodel Emmelhage Eilandenrijk.

Voorgenomen besluit

1. Het ontwikkelingsmodel "Eilandenrijk" vaststellen als leidraad voor de planontwikkeling van Emmelhage in de komende jaren.
2. De grondexploitatie voor de bestaande fase 1 en 2 van Emmelhage op te knippen tot uitsluitend fase 1.
3. Het college op te dragen:
 - a. direct na de zomervakantie de herziene exploitatie fase 1 aan de raad aan te bieden;
 - b. in het najaar van 2009 de indicatieve grondexploitatie fase 2 aan de raad aan te bieden.
 - c. na afronding van het Stedenbouwkundig Plan voor fase 2 en verder de grondexploitatie aan de raad ter vaststelling voor te leggen.
4. Kennismaken van het aangepaste programma voor de onderwijs- en sociaal maatschappelijke voorzieningen, die in de eindfase kunnen worden ondergebracht in Emmelhage.
5. De fasering voor Emmelhage voor het vervolg vastleggen en overeenkomstig grondexploitaties fasegewijs vaststellen
6. Het college machtigen om de nodige onderzoeken in de komende maanden uit te voeren, één en ander ten laste van de bestaande grondexploitatie Emmelhage en de hieruit vrijgemaakte budgetten voor Planontwikkeling, zulks t.z.t. meenemen als boekwaarde in de vervolfasen

Advies raadscommissie

De fracties van CDA en PvdA/GroenLinks adviseren positief omtrent dit voorstel; de fracties van ChristenUnie/SGP, VVD, ONS, Politieke Unie en Fractie Kreeft maken een voorbehoud.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Inleiding

Vanaf begin 2008 heeft uw raad kennis genomen van de problematiek van de woningverkoop in Emmelhage. Het college heeft reeds eerder aangegeven twijfels te hebben over het planconcept Emmelhage.

Uw raad deelde die twijfels op verschillende momenten, waaronder op het moment dat u het initiatiefvoorstel van de Christen Unie SGP steunde. In de afgelopen maanden hebben de aanleidingen voor een meer ingrijpende planwijzigingen zich opgestapeld. Thans is het college zo ver, dat het, met een redelijk gedetailleerde maar nog niet geheel uitgekristalliseerde fundering een nieuwe koers voor het vervolg van Emmelhage aan u voor kan leggen.

De voor dit besluit relevante uitgereikte en ter inzage liggende stukken zijn.

- | | |
|------------|--|
| Bijlage 1: | planboekje Kuijper compagnons (reeds ontvangen). |
| Bijlage 2: | Antwoordnotitie Waterwonen, reactie op het initiatiefvoorstel van CU/SGP van mei 2008. |
| Bijlage 3: | Vergelijking programma van eisen voorzieningeneiland Emmelhage oud en nieuw. |

- Bijlage 4: Notitiepagina's van de Powerpointpresentatie aan de commissie van donderdag 2 april 2009.
- Bijlage 5: Fasering vervolgfases Emmelhage.

Doelstelling

Een kaderstellend besluit van de gemeenteraad te hebben, waarmee het college het ontwikkelingsmodel kan uitwerken.

Voorgesteld besluit

1. Het ontwikkelingsmodel "Eilandenrijk" vast te stellen als leidraad voor de planontwikkeling van Emmelhage in de komende jaren.
2. De grondexploitatie voor de bestaande fase 1 en 2 van Emmelhage op te knippen tot uitsluitend fase 1.
3. Het college op te dragen:
 - a. direct na de zomervakantie de herziene exploitatie fase 1 aan de raad aan te bieden;
 - b. in het najaar van 2009 de indicatieve grondexploitatie fase 2 aan de raad aan te bieden.
 - c. na afronding van het Stedenbouwkundig Plan voor fase 2 en verder de grondexploitatie aan de raad ter vaststelling voor te leggen.
4. Kennis te nemen van het aangepaste programma voor de onderwijs- en sociaal maatschappelijke voorzieningen, die in de eindfase kunnen worden ondergebracht in Emmelhage.
5. De fasering voor Emmelhage voor het vervolg vast te leggen en overeenkomstig grondexploitaties fasegewijs vast te stellen.
6. Het college machtigen om de nodige onderzoeken in de komende maanden uit te voeren, één en ander ten laste van de bestaande grondexploitatie Emmelhage en de hieruit vrijgemaakte budgetten voor Planontwikkeling, zulks t.z.t. mee te nemen als boekwaarde in de vervolgfases.

De nummers van de argumenten hebben betrekking op de besluiten (1.1 t/m 1.3 bij besluit 1 enz.).

Argumenten

- 1.1. Het model Eilandenrijk zowel als het model Waterhart zijn in de ogen van het college concepten met een hoge mate van flexibiliteit.

Om in de toekomst snel te kunnen reageren op veranderende marktcondities stelt het college een koerswijziging voor. Het bestaande plan voor Emmelhage dwingt naar de mening van het college teveel één concept af. Kopers en marktpartijen kunnen afhaken door stringente regels voor beeldkwaliteit, en strenge eisen ten aanzien van het bestemmingsplan e.d.

Kuijper compagnons heeft in de beide concepten een beeld neergelegd waarin een flexibele planinvulling de leidraad is. Aan het groen, aan het water, nabij voorzieningen. In deze planconcepten is gereageerd op de geslonken behoefte aan voorzieningen (van 20.000 m² naar 10.000 m²). Voorstel is om deze voorzieningen verder richting de Erven te schuiven, de naburige woonwijk en daarmee meer binding met de rest van Emmeloord te creëren.

- 1.2. Het model Eilandenrijk levert de beste kansen op aanhechting aan het omliggende landschap en de ontwikkeling van het Waterwonen met een waterverbinding in de toekomst mogelijk te maken.

De keus van het college om Eilandenrijk aan u voor te leggen heeft in belangrijke mate te maken met het streven om kansen voor de toekomst open te houden. De raad was breed gecharmeerd van de ontwikkeling van waterwonen, waarbij de raad prijs stelde op een waterverbinding. Hoewel het college thans de kosten hiervan te hoog acht, maakt de ligging van een structuur van water aan de noordzijde van het plan alsnog een waterverbinding mogelijk, als er geld beschikbaar komt uit een andere bron dan de grondexploitatie.

Overigens kan de aanhechting van het landschap ook plaatshebben door de weilanden "naar binnen te halen": vee in de achtertuin als "unique Selling Point". Voorwaarde is dat het plan te allen tijde moet voldoen aan de minimale capaciteit voor de waterberging.. Andere voorwaarde is dat de randweg kan worden weggelaten.

Deze beide onderwerpen: hydrologie en verkeerskundige situatie (inclusief rondweg) zijn onderwerpen van diepgaande verdere studie in de komende maanden.

1.3. Het model Eilandenrijk is planeconomisch positiever beoordeeld dan het bestaande plan (uiteraard uitsluitend fase 2 en 3) en beter dan het model Waterhart.

Uit de vigerende grondexploitatie die voor het doel van de beoordeling in twee stukken is geknipt (fase 1 en 2) blijkt dat fase 1 een aanzienlijk financieel surplus kent en fase 2 een stevig deficit. Fase 3 kent een klein financieel positief resultaat.

Het model Eilandenrijk bevat links van fase 1 de oude fasen 2 en 3 met een budgetneutrale propositie, tot een lichte plus (€ 1,2 miljoen) als de rondweg kan worden weggelaten.

Keus voor het model Eilandenrijk betekent een aanzienlijke verbetering van het lange termijn perspectief voor Emmelhage, waarmee geld voor beleid zou kunnen vrijkomen. Overigens zijn deze bedragen indicatief en moeten een aantal negatieve ontwikkelingen van de afgelopen maanden nog worden gekwantificeerd.

1.4. Het huidige plan vergde enorme voorinvesteringen in verwerving en bouwrijpmaken.

Volgens de vigerende planning zou de gemeente rond dit jaar fase 2 en een deel van fase 3 van het bestaande plan bouwrijpmaken. Die combinatie was nodig omdat in fase 2 uitsluitend eilanden en gestapelde woningen voorkwamen. Om te voorkomen dat dit tot uitsluiting zou leiden voor "gewone" woningzoekenden zou ook een deel van fase 3 moeten worden meeontwikkeld.

De gemeente zou in dit geval 2 kavels moeten aankopen (24 ha) en ruim 4 kavels (48 ha) moeten bouwrijpmaken. Dit zou een groot risico impliceren, te kwantificeren op ruim € 20 miljoen (Het voorzieningeneiland wordt vrijwel geheel omringd door kademuuren, dat vormt nog een extra kostenpost).

Voor de situatie in de nieuwe vervolgfase wordt verwezen naar de argumentatie onder punt 5.

2.1. De bestaande grondexploitatie Emmelhage beslaat fase 1a + 1b + 2. De raad is overeenkomstig de wet het bevoegd gezag om een nieuwe grondexploitatie vast te stellen voor een kleiner plan (zonder fase 2).

3.1. De grondexploitatie voor fase 1 kan kort na het treffen van uw besluit worden herzien.

In die aangepaste grondexploitatie zullen alle ingrepen in de planvorming en meerkosten van de afgelopen slechte periode worden meegenomen.

3.2. *De exploitatie voor het gehele vervolg (ca. 1.500 woningen) beslaat een periode van meer dan 10 jaar. Deze ontvangt u per indicatie. De grondexploitatie voor fase 2 (nieuw) volgt na afronding van het stedenbouwkundig plan voor die fase.*

4.1. *Uit de bijlage 3 blijkt dat de behoefte aan onderwijsvoorzieningen en sociaal maatschappelijke voorzieningen ongeveer is gehalveerd.*

Deze halvering moest ook leiden tot een ruimtelijke herschikking (i.p.v. het "voorzieningeneiland"). Deze herschikking kon gepaard gaan met het opschuiven van de

Voorzieningen naar de hoofdfietsstructuur en naar de Erven. Naar de mening van het college ontstaat hiermee een betere aanhechting aan de bestaande stad.

5.1. *De nieuwe fasering biedt tal van voordelen. Het college wil deze daarom graag met u vastleggen.*

De fasering houdt in:

- Minder hoge voor investeringen door verwervingen in kleinere tranches mogelijk (minder risico) dan voorheen
- flexiliteit in het potentiële aanbod mogelijk
- differentiatie in programma naar marktsegment per jaarschijf mogelijk
- gedoseerd aanbieden van water- of landschappelijk wonen (waar een afzetnelheid van ca. 20 waterwoningen op dit moment als plafond geldt)
- overzicht en controle bij het aansnijden van een volgende fase (anticiperen op de dan geldende marktsituatie)

5.2. *De nieuwe fasering houdt ook problemen in voor de late totstandkoming van de waterhuishouding en de aanleg van de rondweg*

De waterhuishoudkundige toestand kan met de huidige markt pas over 18 jaar zijn eindstadium hebben bereikt. Overigens was dat in het huidige plan ook al zo. Een belangrijke reden voor het hoge resultaat van fase 1 is de slimme – late fasering van het dure watersysteem.

De rondweg zou in de voorgestelde fasering in stukjes van 300 meter moeten worden aangelegd, of als voorinvestering van enkele miljoenen. Als de rondweg niet kan uitblijven zou die zo laat mogelijk moeten worden aangelegd, om renteverliezen tot het minimum te beperken.

6.1. *Het college wil graag op tijd zijn met het aanbieden van bouwrijpe grond in 2013. Daarvoor is al snel afronding van het structureel benodigde voorbereidend onderzoek nodig.*

De voorbereidingskosten voor fase 2 en de verkenning voor het (nieuwe) geheel zullen worden voorgefinancierd uit de grondexploitatie fase 1 en t.z.t. als boekwaarde opgenomen in de grondexploitatie fase 2

Kanttekeningen

1. Indien uit onderzoek blijkt dat de rondweg niet kan komen te vervallen verliest het stedenbouwkundige model Eilandenrijk deels haar kracht;
- 2 en 3 De grondexploitatie van fase 1 en de vervolgfases blijven verband met elkaar houden en het is wenselijk de optimalisaties en wijzigingen zowel positief als negatief binnen het plan te verevenen;

Planning/uitvoering

Over de vervolgstappen wordt u te zijner tijd geïnformeerd.

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 april 2009, no. 6168-1;

B E S L U I T:

1. het ontwikkelingsmodel "Eilandenrijk" vast te stellen als leidraad voor de planontwikkeling van Emmelhage in de komende jaren. Hierbij wordt afgewogen of een vaarverbinding mede met het oog op waterberging mogelijk en financieel haalbaar is in de definitieve planvorming.;
2. de grondexploitatie voor de bestaande fase 1 en 2 van Emmelhage op te knippen tot uitsluitend fase 1;
3. het college op te dragen:
 - a. direct na de zomervakantie de herziene exploitatie fase 1 aan de raad aan te bieden;
 - b. in het najaar van 2009 de indicatieve grondexploitatie fase 2 aan de raad aan te bieden.
 - c. na afronding van het Stedenbouwkundig Plan voor fase 2 en verder de grondexploitatie aan de raad ter vaststelling voor te leggen;
4. kennis te nemen van het aangepaste programma voor de onderwijs- en sociaal maatschappelijke voorzieningen, die in de eindfase kunnen worden ondergebracht in Emmelhage.
5. de fasering voor Emmelhage voor het vervolg vast te leggen en overeenkomstig grondexploitaties fasegewijs vast te stellen;
6. het college te machtigen om de nodige onderzoeken in de komende maanden uit te voeren, één en ander ten laste van de bestaande grondexploitatie Emmelhage en de hieruit vrijgemaakte budgetten voor Planontwikkeling, zulks t.z.t. mee te nemen als boekwaarde in de vervolgfases.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 mei 2009.

De griffier,

de voorzitter,