



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 22.0000967

Afdeling/eenheid/cluster: Beleidsontwikkeling	Projectnaam: Vorbereidingskrediet ontwikkeling woningbouw Pilotenweg te Emmeloord.	Bijl.: 1	Datum: 23 juni 2022	Steller: GE Schaapman
--------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------	-------------	------------------------	--------------------------

Portefeuille: II

Onderwerp: Vorbereidingskrediet ontwikkeling woningbouw Pilotenweg te Emmeloord.

Voorgesteld besluit

1. Een bestemmingsplanwijziging voorbereiden voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Pilotenweg in Emmeloord;
2. De gemeenteraad via de derde clusterbegrotingswijziging 2022 voorstellen om een voorbereidingsbudget van € 50.000 beschikbaar te stellen.
3. Vooruitlopend op besluitvorming in de gemeenteraad, de directie machtigen verplichtingen aan te gaan dan wel uitgaven te doen.
4. De gemeenteraad informeren.

Inleiding

In het coalitieakkoord 2018-2022 heeft het college ruimte willen bieden aan nieuwe woonvormen, waaronder tiny houses. Op 2 juli 2019 heeft het college daartoe de 'Ruimtelijke Visie Tiny Houses' vastgesteld.

Op grond van deze visie is door Mercatus en de Stichting Levensloopbestendig bouwen eind 2020 een initiatiefvoorstel ingediend waaraan het college medewerking heeft toegezegd.

Inmiddels zijn de plannen van de initiatiefnemers zodanig concreet geworden dat de voorbereidingen voor het maken van een bestemmingsplan en het uitvoeren van onderzoeken opgestart kunnen worden.

Doelstelling

Voorzien in de woningbehoefte voor specifieke doelgroepen in Emmeloord.

Argumenten

1.1 Het plan voorziet in de vraag naar huisvesting voor tijdelijke verhuur en naar tiny houses.

Het ontwikkelplan van Mercatus voorziet in de vraag naar woningen voor tijdelijke verhuur voor onder andere de huisvesting van statushouders, vluchtelingen, en anderen die op korte termijn tijdelijk huisvesting nodig zijn. Dit plan past binnen de prestatieafspraken die met Mercatus zijn gemaakt. Voor tijdelijke verhuur wordt vooralsnog uitgegaan van 40 woningen. Uitgangspunt voor de tiny houses is 24 stuks.

2.1 De (voorbereiding) voor het wijziging van het bestemmingsplan kost geld.

De werkzaamheden die nodig zijn voor de wijziging van het bestemmingsplan kosten geld. Dit zijn onder andere de interne kosten voor inzet van personeel van de verschillende vakafdelingen. Maar ook externe kosten zoals inhuur van een bureau voor het opstellen van een bestemmingsplan, het uitvoeren van verschillende onderzoeken en het besteksgereed maken voor het bouwrijp maken. De kosten die gemaakt worden voor het maken van een stedenbouwkundig plan en het opstellen van een bestemmingsplan inclusief onderzoeken worden geschat op € 50.000.

3.1 Aangezien de derde clusterbegrotingswijziging naar verwachting in de raad van oktober 2022 wordt behandeld, wordt voorgesteld de directie te machtigen voor het aangaan van verplichtingen dan wel het doen van uitgaven om verdere vertraging te voorkomen.

4.1 *Besluiten over budget is een bevoegdheid van de raad.*

Op grond van artikel 189 en 192 van de Gemeentewet brengt de raad voor alle taken en activiteiten jaarlijks de bedragen op de begroting die de raad daarvoor beschikbaar stelt. Ook gaat de raad over de wijzigingen die hierop worden gedaan (budgetrecht van de raad).

Kanttekeningen

1.1 *De vraag naar woningen kan in de toekomst stagneren.*

Op dit moment is er grote vraag naar woningen voor de tijdelijke verhuur door de toestroom van statushouders en vluchtelingen. Deze vraag zou kunnen stagneren door de internationale ontwikkelingen en ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en toenemende kans op recessie..

1.2 *De zorgboerderij Groeizaam raakt de gehuurde grond kwijt.*

Naast het gebruik van eigen grond, huurt zorgboerderij Groeizaam jaarlijks van de gemeente ca. 3 ha. voor de dagbesteding van haar cliënten. Deze grond is in de plannen voorzien voor de beoogde ontwikkeling. Het huurcontract wordt opgezegd. De wens van de zorgboerderij is dat er vervangende grond komt. Hier loopt een onderzoek naar de mogelijkheden. Niet zeker is of er ook daadwerkelijk vervangende grond kan worden aangeboden.

2.1 *De kosten worden geactiveerd als immateriële vaste activa.*

De kosten vallen onder de rubriek Onderzoek en Ontwikkeling van een bepaald actief en worden op basis van artikel 34 onderdeel b van het BBV geactiveerd als immateriële vaste activa (IVA). Op moment van vaststellen van de betreffende grondexploitatie wordt de (restant) boekwaarde ondergebracht in de bouwgrond in exploitatie (BIE). Tot dat moment worden de jaarlijkse afschrijvingslasten ten laste gebracht van de reserve grondexploitatie. De afschrijvingslasten bedragen € 10.000 per jaar.

Planning/Uitvoering

De globale planning is dat er eind 2022 een ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt. Vaststelling bestemmingsplan en grondexploitatie medio 2023.