



Raadsbrief

Datum: 9 februari 2021
Behandeld door: Martin Hulshof
Zaak: 2020-043278

Verzenddatum: 23 februari 2021
Mailadres: Martinhulshof@midden-groningen.nl
Portefeuillehouder: Jan Jakob Boersma

Onderwerp: Raadsbrief ontwikkeling Eilandrijk 3a te Harkstede

Geachte leden van de raad,

Op 20 december 2012 werd het bestemmingsplan Eilandrijk 3a te Harkstede door de raad van de voormalige gemeente Slochteren vastgesteld. Deze laatste fase moest de afronding zijn van plan Eilandrijk, waarbij de nieuwbouw wordt verbonden met een extra ontsluiting naar de Hoofdweg. De voormalige gemeente Slochteren heeft jarenlang getracht het eigendom te verwerven, echter de pogingen tot aankoop liepen steevast uit op een juridisch steekspel en uiteindelijk is het eigendom niet verworven.

Een plaatselijke marktpartij (CT Vastgoed bv) is onlangs eigenaar geworden van Hoofdweg 110 te Harkstede met de intentie het geldende bestemmingsplan te realiseren. Dat was de aanleiding om samenwerking te zoeken met de nieuwe eigenaar, omdat:

- de realisatie van het bestemmingsplan een lang gekoesterde wens is van de gemeente;
- nu eindelijk de verbinding wordt gemaakt tussen de (nu nog doodlopende) Laan der Kruisheren en de Hoofdweg;
- de woningvoorraad kan worden uitgebreid met 29 woningen door kaveluitgifte aan particulieren;
- de gemeente in staat gesteld wordt om de laatste kavel aan de Laan der Kruisheren te ontwikkelen.

Met CT Vastgoed bv zijn afspraken gemaakt over:

- Een grondruil, waarbij over en weer gronden in eigendom worden overgedragen zonder dat één der partijen een toegift verschuldigd is;
- De overdracht van de ondergrond van de toekomstige openbare ruimte tegen een koopsom van € 1,-;
- CT Vastgoed de openbare ruimte inricht naar wens en kwaliteit van de gemeente, waarbij de gemeente vooraf de technische tekeningen moet goedkeuren en toezicht houdt tijdens de realisatie. Als referentie voor de inrichting wordt de door de gemeente aangelegde fasen

- Eilandrijk 2 en 3 aangehouden;
- Waarborgen voor het nakomen van afspraken door CT Vastgoed bv. Mocht CT Vastgoed bv in de toekomst gemaakte afspraken niet nakomen verbeuren zij boetes, waarmee de gemeente financiële middelen krijgt om de wijk alsnog af te ronden op het gewenste kwaliteitsniveau.
 - Het in procedure brengen van een wijzigingsplan voor een perceel aan de Laan der Kruisheren met een gebiedsaanduiding WRO-zone wijzigingsgebied. In het destijds door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan is aan het college de bevoegdheid toegekend om mee te werken aan de bouw van 3 woningen in het wijzigingsgebied. Aan de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Door gebruik te maken van de bevoegdheid worden achterkanten onttrokken aan het zicht vanaf de Laan der Kruisheren en worden voorkanten gecreëerd.

Door voorgaande afspraken te maken kan de gemeente eindelijk beschikken over de laatste kavel aan de Laan der Kruisheren. Deze kavel kon niet worden verkocht vanwege onzekerheden over de ontwikkeling van plan Eilandrijk 3a. Ook diende de gemeente te beschikken over een strookje grond om de waterinham te kunnen realiseren. Door de ruiling met CT Vastgoed bv wordt ook dit essentiële perceel grond in eigendom verworven.

De gemeentelijke bouwkaavel aan de Laan der Kruisheren kent geen boekwaarde, omdat rekening werd gehouden met het niet kunnen verkopen van de bouwkaavel. De bouwkaavel zal worden verkocht tegen marktwaarde.

Voor deze ontwikkeling moeten ook enige kosten gemaakt worden, zoals notariskosten, bouwrijp maken van de gemeentelijke kavel (beschoeiing, ophogen, uitlegger riool), verkoopkosten van de gemeentelijke kavel en dekking van uren van medewerkers.

Na aftrek van kosten blijft er een positief saldo over van de kavelverkoop van ongeveer € 100.000.

In de Voorjaarsnota 2021 wordt uw raad verder geïnformeerd en worden de eenmalige financiële gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling verwerkt in de Begroting 2021.

De ontwikkeling van Eilandrijk 3a leidt in de toekomst tot hogere beheerkosten (onderhoud), omdat sprake is van een uitbreiding van het areaal openbare ruimte (grijs, groen, kunstwerken, openbare verlichting, riool). De beheerkosten worden ingeschat op € 90.000 per jaar. Omdat pas na realisatie van het totale plan de openbare ruimte in beheer en onderhoud van de gemeente komt, zou met ingang van 2024 de betreffende onderhoudsbudgetten moeten worden opgehoogd. Deze verhoging zal in de meerjarenbegroting vanaf 2024 structureel worden meegenomen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Gemeentesecretaris