

DE ZEGGE VII

VOORBLAD INFORMATIENOTITIE RAAD

ADVIESNOTANUMMER : 9 november 2009

DATUM PRESIDIUM :

DATUM RAADSVERGADERING :

AGENDANUMMER :

BEHANDELEND AMBTENAAR : Henrieke J. Bolding

AFDELING : REO

TELEFOON : 0572- 347 846

E-MAIL : Henrieke.Bolding@Raalte.nl

ONDERWERP : De Zegge VII

BIJLAGEN : -

INFORMATIENOTITIE

DATUM B&W VERGADERING :

ADVIESNOTANUMMER :

ONDERWERP : De Zegge VII

VOOR INFORMATIE : Henrieke J. Bolding, 0572 – 347 846

Geachte raad,

In uw vergadering van 26 maart 2009 heeft u de grondexploitatie ten behoeve van het bedrijventerrein de Zegge VII vastgesteld. Met deze informatienotitie informeren wij u over de voortgang van het project.

Bestemmingsplan en bijbehorende plannen

Het ontwerp bestemmingsplan De Zegge VII wordt met ingang van 26 november gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. Na deze termijn worden de zienswijzen beantwoord. Op 2 december organiseren wij een inloop-/informatieavond. Tijdens deze avond presenteren wij het plan aan een ieder die daar interesse voor heeft.

Bij het ontwerp bestemmingsplan wordt ook het ontwerp exploitatieplan gelegd. Het ontwerp exploitatieplan is nodig omdat één perceel binnen het plangebied niet in gemeentelijk eigendom is verkregen. Voor dit perceel geldt de mogelijkheid van zelfrealisatie. Om kostenverhaal te kunnen plegen is het, overeenkomstig de wettelijke verplichting, noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen. Tevens wordt een ontwerp geurverordening ter visie gelegd. Deze verordening bevat regels met betrekking tot beslissingen inzake krachtens de Wet milieubeheer voor veehouderijen, voor zover het betreft geurhinder vanwege tot die veehouderijen behorende dierverblijven. Daarnaast wordt een ontwerp beeldkwaliteitplan ter visie gelegd. Dit plan heeft tot doel een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen voor de inrichting van het gebied vast te leggen. Het gaat om richtlijnen die niet of niet voldoende in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden.

Motie

Tijdens de raadsvergadering op 26 maart 2009 heeft u middels een motie opdracht gegeven het exploitatietekort te verkleinen. U heeft gevraagd bij de vaststelling van het bestemmingsplan te rapporteren op welke wijze wij deze motie hebben uitgevoerd. Aangezien wij het ontwerp bestemmingsplan vrij hebben gegeven voor de ter visie legging, leek het ons gepast u nu alvast te informeren over wat wij hebben gedaan om het exploitatietekort te verkleinen.

Optimalisatie plangebied

Wij hebben met inachtneming van de uitgangspunten het behouden van de ruimtelijke kwaliteit, een duurzaam bedrijventerrein en de landschappelijke inpassing, het plangebied geoptimaliseerd. Hiervoor hebben wij de wadi's verkleind van 7 meter naar 5 meter, de wegen in het middengebied onder de hoogspanningsmasten gesitueerd en de groenzone langs de enk (noordelijk deel plangebied) smaller gemaakt. Hierdoor wordt het uitgeefbaar gebied met 3.722.m² vergroot. Door het optimaliseren van de inrichting is het uitgeefbaar terrein vergroot naar 214.111 m².

Sloop Te Wierik

Op woensdag 14 oktober zijn de werkzaamheden voor het slopen en saneren van het voormalig pluimveebedrijf Te Wierik aan de Heesweg gestart. De opdracht is gegund aan NTP Infra B.V. te Enschede. Mede door de gunstige aanbesteding is het exploitatietekort verkleind. Directie en toezicht wordt uitgevoerd door Grontmij. De sloopwerkzaamheden nemen in totaal ongeveer een half jaar in beslag. Vervolgens wordt de bodem en het grondwater gesaneerd zodat aansluitend het terrein vlak kan worden gemaakt. Naar verwachting is het totale werk medio 2010 afgerond.

Grondexploitatie

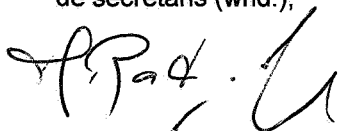
Naast de optimalisatie van het plangebied hebben wij de uitgifteprijs per m² gesteld op een gemiddelde van €100,- ex BTW. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde grondprijs omdat bij de uitgifte van het plangebied daar waar mogelijk differentiatie wordt toegepast.

De door u vastgestelde grondexploitatie had op de eindwaarde een negatief resultaat van €3.562.457,-. De hierboven beschreven aanpassingen hebben wij doorgevoerd in de grondexploitatie. Dit brengt met zich mee dat het nadelig exploitatieresultaat op de eindwaarde thans teruggebracht is naar €1.935.531,-. Daarmee zijn wij zo goed als mogelijk tegemoet gekomen aan uw opdracht het tekort terug te brengen. Het tekort wordt binnen de reeds door u getroffen voorziening, ten laste van de algemene reserve grondexploitaties, gedekt.

Tot slot

Hierboven hebben wij u een toelichting gegeven op de voortgang van het project de Zegge VII. Wij gaan er vanuit dat wij u het bestemmingsplan voor het zomerreces 2010 ter vaststelling kunnen aanbieden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Raalte,
de secretaris (wnd.), de burgemeester,



M. Rademaker



P.A. Zoon