

Onderwerp

Ontwikkeling locatie De Lindelaar -Westerbork

Informatie

Datum	25 januari 2021
Behandelaar	Nathalie Fels
Zaaknummer	1945860
Portefeuillehouder	Wethouder Bouwman
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad

Overleg gepleegd met:

- ☐ Financieel adviseur:
- ☐ Personeelsconsulent:
- ☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
- ☐ Communicatieadviseur:
- ☐ Inkoopadviseur:
- ☐ Team:
- ☒ Naam medewerker: Astrid Schneider, Ellen Folkerts, Arjan Radix, Ger van der Veen, Marinus Koster, Geert van der Logt en de RUD
- ☐ Inspraak/adviesorgaan: Weusthuis& Partners

Aanleiding/voorgeschiedenis

In de in 2009 vastgestelde structuurvisie Westerbork is de locatie De Lindelaar opgenomen als inbreidingslocatie. De locatie is gelegen in de hoek Groene weg, Westeinde en Zwiggelterstraat. In november van 2019 heeft het college ingestemd met de stedenbouwkundige schets voor de invulling van deze locatie.

Bestemmingsplan Westerbork – De Lindelaar

Het nieuwe plan voorziet in een aantal vrijstaande woningen langs de Groene weg en langs het Westeinde. De kavels worden als vrije kavels aangeboden. Achter de woningen aan de Groene weg zullen acht sociale huurwoningen en maximaal acht sociale koopwoningen worden gerealiseerd. In totaal zullen er maximaal 21 woningen in het plangebied verrijzen. Omdat deze ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

In de nieuwe situatie zullen er langs de Groene weg en het Westeinde een aantal vrijstaande woningen komen. Deze woningen passen in het straatbeeld en de kavels worden als vrije kavels aangeboden. Achter de woningen aan de Groene weg komen twee blokken van elk vier rijenwoningen. Dit worden sociale huurwoningen voor Woonservice. Tot slot zullen er nog maximaal acht *sociale* koopwoningen worden gebouwd. Om invulling te geven aan het begrip sociale koopwoningen, dient aan het bestemmingsplan een doelgroepenverordening te worden gekoppeld.



Inrichting plangebied locatie De Lindelaar Westerbork



In het ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met het groene karakter van de locatie. Uitgangspunt is om de monumentale en beeldbepalende bomen zoveel mogelijk behouden blijven. De ontsluiting voor de woningen in het plan vindt plaats via de Groene weg. Het is de bedoeling dat tussen de kavels en de infrastructuur zoveel mogelijk ruimte overblijft voor groen.

Akoestisch onderzoek

In het plangebied, aan de Groene weg, staat een gasdrukregelstation. Om aan de geluidsnormen te voldoen rond het gasdrukregelstation wordt het gebouw door een 'greenwall' (met een hoogte van 3 meter) afgeschermd. Hierdoor kan voldaan worden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Wat vindt de omgeving ervan?

Voor het opstarten van de bestemmingsplanprocedure is er een tweetal inloopbijeenkomsten (voor direct omwonenden en overige geïnteresseerden) georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten is de concept stedenbouwkundige schets van het gebied gepresenteerd. De belangstelling voor beide inloopbijeenkomsten was erg groot. Samenvattend kan worden gesteld dat het overgrote deel van de belangstellenden zeer positief was over de voorliggende plannen. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is er, in plaats van een gebruikelijke inloopbijeenkomst, een digitaal spreekuur georganiseerd. Tevens zijn de direct omwonenden schriftelijk op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is positief ontvangen.

Bij besluit van 22 september 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Westerbork – De Lindelaar en besloten om het plan, op grond van artikel 3.8 Wro jo. Art. 3:11 Awb. voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan Westerbork – De Lindelaar heeft met ingang van 8 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had iedereen de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. De provincie Drenthe heeft per brief laten weten in te stemmen met het nu voorliggende bestemmingsplan. Ook het Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen dit plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Grondexploitatie Westerbork – De Lindelaar

Om gronden te kunnen ontwikkelen wordt exploitatieopzet gemaakt. Dit is berekening met kosten en opbrengsten, waarbij rekening wordt gehouden met rente, kosten- en opbrengstenstijging en de factor tijd. De basis voor de exploitatieopzet is de stedenbouwkundige schets van 19 november 2019.

Het te ontwikkelen gebied is ongeveer 17.768m² waarvan 5.147m² uitgegeven kan worden voor woningbouw. Dit is ongeveer 36% van het hele gebied. Verder worden er straten, parkeerplaatsen en voetpaden aangelegd, circa 25% van het totaal. Het aandeel groen in het gebied is ongeveer 39%.

De grondexploitatie kent een looptijd van 3 jaar van 2021 tot en met 2023. In 2021 wordt gestart met bouwrijp maken en worden de eerste kavels uitgegeven. De looptijd van de exploitatie is normaal gesproken langer. Vanwege de belangstelling voor het plan en het feit dat een deel door Woonservice wordt ontwikkeld, wordt verwacht dat het plan relatief snel kan worden afgerond. Hier is de exploitatietermijn op aangepast.

Kosten

Om het terrein geschikt te maken voor woningbouw, moeten er werkzaamheden worden uitgevoerd. Voor het opschonen en egaliseren van het terrein zijn kosten gerekend. Uitgangspunt is het bestaande groen zoveel mogelijk te handhaven.

Daarnaast wordt rekening gehouden met het verwijderen en afvoeren van bestaand groen en bomen, dempen van een poel en grondverbetering voor een deel van het plangebied. Verder is voor het gehele plangebied exclusief verharding en uitgeefbaar gebied rekening gehouden met grondafvoer en aanvoer van zand. Voor de riolering is rekening gehouden met het aanbrengen van een gescheiden stelsel. Regenwater wordt opgevangen op of nabij het terrein zelf. Kosten voor het realiseren van huisaansluitingen voor de woningen en het aansluiten van de nieuwe riolering op het bestaande stelsel zijn opgenomen in de berekening.

Voor verharding is rekening gehouden met de aanleg van een woonstraat met een breedte van 5,0 meter. Er worden daarnaast trottoirs en voetpaden in het groen aangelegd. Eveneens is een bedrag opgenomen voor de aansluiting op de bestaande verharding in het openbaar gebied. Voor groenvoorzieningen wordt rekening gehouden met de aanleg van heesters en gras en met een aantal solitaire bomen. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor het aanbrengen van een greenwall rondom het grasdrukregelstation.

Voor de kosten voor planontwikkeling (o.a. projectleiding, stedenbouw, ruimtelijke ordening, civieltechniek, planeconomie en opstellen bestemmingsplan en onderzoeken) en voorbereiding en toezicht (bestek, tekeningen en toezicht op de uitvoering is op basis van ervaring en kengetallen rekening gehouden met een percentage van 25% over de totale kosten van het bouw- en woonrijp maken. Voor een periode van 3 jaar bedraagt het budget plankosten jaarlijks gemiddeld € 43.000,-.

De totale kosten voor het plan worden geraamd op € 765.700 (afgerond).

Opbrengsten

Het gehele plan bevat 20 woningen, waarvan 8 rijwoningen sociale woningbouw, maximaal 8 rijwoningen sociale koop en 5 vrije kavels bestemd voor vrijstaande woningen.

De sociale woningbouw huur wordt door Woonservice Drenthe gerealiseerd. In verband met afspraken tussen gemeente en corporatie worden hier geen grondprijzen gerekend. Hierdoor ontstaat een beperkt tekort in de grondexploitatie. Voor het bepalen van de grondprijs voor de rijwoningen sociale koop wordt uitgegaan van woningen met een maximale koopprijsgrens van € 200.000,- vrij-op-naam conform de ontwerp Verordening Doelgroepen woningbouw 2021.

Voor het bepalen van de uitgifteprijs is een comparatief onderzoek gedaan naar de uitgifteprijzen van gelijkwaardige woningbouwplannen. De grondprijzen zijn mede bepaald op basis van een residuele grondwaardeberekening. De residuele grondwaarde van een eigendom is de toekomstige marktwaarde verminderd met de toekomstige stichtingskosten. Voor de sociale koop is de grondprijs € 180,00 per m² exclusief BTW. Voor de vrije kavels wordt uitgegaan van een grondprijs van € 210,00 per m² exclusief btw.

De totale grondopbrengsten bedragen circa € 720.000,-.

Tekort - voorziening

De grondexploitatie laat een tekort zien. Dit wordt veroorzaakt doordat er geen grondprijzen worden gerekend voor de kavels van de huur. Rekening houdend met de invloed van kosten- en opbrengstenstijging en rente bedraagt het resultaat circa € 57.600,- nadelig op eindwaarde per 31-12-2023. Op startwaarde per 1-1-2021 bedraagt het resultaat circa € 54.300,- nadelig. Voor het afdekken van het nadelige resultaat wordt een voorziening getroffen vanuit de reserve van € 54.300,-. Door een voorzien te treffen hoeft het nadelige resultaat niet te worden afgeboekt. Als er minder kosten worden gemaakt, dan kan heeft dit een positieve invloed op de voorziening (het tekort).

De beoogde ontwikkeling van woningbouwlocatie De Lindelaar wordt op basis van de grondexploitatie inclusief een te treffen voorziening haalbaar geacht. De grondexploitatie kent met deze voorziening een sluitend resultaat. De economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling is daarmee aangetoond. De grondexploitatie voor dit plan wordt tegelijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan aangeboden aan de gemeenteraad.

Verordening 'Doelgroepen woningbouw gemeente Midden-Drenthe 2021'

Binnen het plangebied worden maximaal acht sociale koopwoningen gerealiseerd. De sociale koopwoningen zijn vooral bedoeld voor de starter op de woningmarkt. Om deze woningen nu, maar ook in de toekomst voor deze doelgroep beschikbaar te houden, wordt aan het bestemmingsplan een doelgroepenverordening gekoppeld. Deze verordening geeft aan voor welke doelgroep de te bouwen sociale koopwoningen bedoeld zijn. Ook regelt de verordening dat de sociale koopwoning gedurende een bepaalde periode (10 jaar) beschikbaar moet blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroep. Ook is in de doelgroepenverordening de maximale prijs van de woning tijdens deze periode opgenomen.

De doelgroep sluit zoveel als mogelijk aan bij de voorwaarden voor de starterslening. Extra is een maximale inkomensvoorwaarde van € 50.000,00. De Verordening 'Doelgroepen woningbouw gemeente Midden-Drenthe 2021' heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn hierop geen zienswijzen ingediend. De verordening wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Verhogen maximale koopprijs Starterslening

In de doelgroepenverordening die ter inzage heeft gelegen, gingen we uit van de maximale koopprijsgrens uit de verordening starterslening, 190.000 euro. Binnen de toepassingsmogelijkheden voor de doelgroepenverordening kunnen we op grond van de Bro (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., lid 1 onder e) naar een bedrag van maximaal 200.000 euro. Gezien de gestegen bouwkosten van afgelopen periode en de gestegen woningprijzen en het wenselijk om in te steken op deze maximale prijsgrens. Willen we de starters dan ook nog de mogelijkheid geven om de woning eventueel met een starterslening te kunnen kopen, dan zal deze maximale prijsgrens ook opgenomen moeten worden in de verordening starterslening. De aangepaste verordening starterslening is daarom bij dit voorstel gevoegd. De verruiming geeft starters in de hele gemeente meer mogelijkheden en niet alleen bij het plan de lindelaar.

Voorstel

Toelichting voorstel

Bestemmingsplan Westerbork- De Lindelaar

Het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen en ter inzage te leggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Grondexploitatie Westerbork – De Lindelaar

Voorgesteld wordt om de grondexploitatie vast te stellen en de grondprijs voor de uitgifte van woningbouw kavels voor 'De Lindelaar Westerbork' vast te stellen op € 180,00 per m² exclusief BTW voor de sociale koop en voor regulier uit te geven kavels de grondprijs vast te stellen op € 210,00 per m² exclusief BTW. Tevens een uitvoeringskrediet van in totaal € 765.000,00 exclusief BTW beschikbaar te stellen. De kosten worden grotendeels afgedekt door de verkopen. Het risico van het tekort dat als een voorziening wordt opgenomen, wordt door de reserve bouwgrondexploitatie.

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Midden-Drenthe 2021

Voorgesteld wordt om de Verordening 'Doelgroepen woningbouw gemeente Midden-Drenthe 2021' vast te stellen.

Starterslening

Voorgesteld wordt om De maximale koopprijsgrens van de woning in de Verordening starterslening te wijzigen naar € 200.000,00 en de gewijzigde 'Verordening Starterslening gemeente Midden-Drenthe 2021' vast te stellen.

Alternatieven

Het alternatief is om dit bestemmingsplan en de grondexploitatie niet vast te stellen. Net als het vaststellen van een bestemmingsplan, moet ook het niet vast stellen van een bestemmingsplan goed onderbouwd worden. Dit mag alleen met redenen die voor de ruimtelijke ordening van belang zijn. Een dergelijk besluit is echter niet in lijn met het reeds eerder afgegeven positieve principebesluit voor deze voorgenomen ontwikkeling en het ontwerpbestemmingsplan dat onlangs te inzage heeft gelegen. Tevens is zowel de bestuurlijke wens als de vraag vanuit de bevolking groot om deze locatie te gaan ontwikkelen en o.a. betaalbare koopwoningen te realiseren. Hierdoor is het niet vaststellen van het bestemmingsplan en de grondexploitatie geen reële optie

Een alternatief is om geen doelgroepenverordening vast te stellen. Dit betekent dat de sociale koopwoningen mogelijk niet voor een langere periode beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep en tegen een betaalbare prijs. Een alternatief is om de starterslening niet te verhogen. Als de woningen dan tegen een prijs tussen de 190.00 en 200.000 op de markt komen, kan de startende koper echter niet gebruik maken van de starterslening.

Randvoorwaarden

In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd aangegeven dat aan de randvoorwaarden is voldaan.

Risico's

Gebiedsontwikkeling brengt risico's met zich mee. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van onverwachte kosten of tegenvallende verkopen. Dit risico wordt afgedekt door de reserve bouwgrondexploitatie.

In de nota reserves en voorzieningen is vastgelegd dat de reserve weerstandsvermogen bouwgrondexploitatie een algemene reserve is. Deze reserve heeft als belangrijkste functie het vormen van een buffer voor financiële tegenvallers. De reserve weerstandsvermogen bouwgrondexploitatie had op 1/1/2020 een saldo van € 1,5 miljoen. Bij het vaststellen van de jaarrekening 2020 wordt de reserve geactualiseerd.

In de nota reserves en voorzieningen staat beschreven:

'Voordelen in de bouwgrond worden toegevoegd aan de reserve. Eventuele afboekingen worden onttrokken aan deze reserve. Jaarlijks wordt bij de jaarrekening getoetst of het saldo noodzakelijk is om de mogelijke toekomstige tekorten in de bouwgrond af te dekken. Een eventuele vrijval komt ten gunste van de exploitatie'.

Jaarlijks wordt bij de jaarrekening getoetst welke financiële risico's aanwezig zijn in de lopende exploitatieopzetten, de BIE's (bouwgrond in exploitatie). Deze verwachte risico's/verliezen moeten worden (af)gedekt.

Het mogelijke tekort wordt direct afgeboekt of door middel van een voorziening gedekt. Een voorziening heeft als voordeel dat een toekomstige meevaller weer verrekend kan worden zonder gevolgen voor bijvoorbeeld de toekomstige Vennootschapsbelasting. Zoals aangegeven kent de ontwikkeling een beperkt berekend tekort en wordt dit risico afgedekt.

Met de doelgroepenverordening willen we er voor proberen te zorgen dat de sociale koopwoningen voor een langere periode voor de doelgroep behouden kunnen blijven en dat de prijs betaalbaar blijft. In feite grijpen we hiermee als overheid in in de markt. Het is de bestuurlijke wens om hier invulling en uitvoering aan te geven. De realisatie van de sociale koopwoningen en het beschikbaar hebben en houden van deze woningen binnen dit plan, wordt dan ook als een pilot gezien. Hier plaatsen we de volgende vragen en kanttekeningen bij.

- Het vaststellen van een doelgroep voor koopwoningen is in principe in strijd met de Huisvestingswet (anders dan voor huurwoningen, mogen voor koopwoningen geen toewijzingscriteria worden gesteld). Veel gemeenten doen dit wel gewoon.
- Kopers moeten goed weten waar ze aan beginnen. Tijdens de instandhoudings-termijn (de periode dat de doelgroepenverordening van toepassing is) bouwen ze geen overwaarde op. Bij verkoop moet de prijs onder de 200.000 blijven. Dit moet ook worden vastgelegd in het koopcontract. Hoe willen we dit gaan handhaven?
- Het is niet ondenkbaar dat toekomstige bewoners/geïnteresseerden niet of nauwelijks de consequenties van de doelgroepenverordening voor ogen hebben. Bewoners zullen verwachten dat zij 'vrij' zijn om de woning t.z.t te verkopen en (eventueel) opgebouwde overwaarde te kunnen aanwenden voor een toekomstige nieuwe woning. Dit is dus niet het geval.
- Risico is ook dat de toepassing van de doelgroepenverordening met bijhorende voorwaarden toekomstige kopers afschrikt (we hebben al een starter gesproken die om deze reden de woning niet zou willen kopen).
- Risico is groot dat er redelijk snel of na een paar jaar er een verzoek komt voor ontheffing van de verordening. Hoe willen we daarmee omgaan?
- Het zou kunnen dat eerste kopers constructies gaan bedenken om bij vroegtijdige verhuizing de woning aan te houden, zodat ze, nadat de termijn uit de doel-groepenverordening afloopt, toch de waardestijging kunnen pakken. Bijvoorbeeld door de woning aan te houden en te verhuren tot dat de termijn afgelopen is. Dit is niet de bedoeling en zal moeten worden uitgesloten. Dan komt ook automatisch de vraag hoe we dit willen gaan controleren.

Financiële gevolgen

Op basis van de exploitatieberekening is voor de ontwikkeling van het gebied een krediet benodigd van € 765.000,00 exclusief BTW. Zoals al is aangegeven worden deze kosten grotendeels afgedekt door de grondverkoop. Het beperkte tekort wordt als voorziening opgenomen. Het risico van deze ontwikkeling wordt afgedekt door de reserve weerstandsvermogen.

Personele gevolgen

Er zijn geen personele gevolgen.

Duurzaamheid

Hier wordt aan voldaan. Bij de situering van de woningen in het plangebied is zoveel mogelijk rekening gehouden met een noord-zuid ligging. De ontwikkeling gaat uit van gasloze woningen. De ambitie is om de woningen binnen de mogelijkheden die er zijn zo duurzaam mogelijk te bouwen.

Publicatieniveau

Het advies is openbaar.

Overig

Samenwerking met Woonservice Drenthe

Naast de realisatie van de sociale koopwoningen en de verkoop van vrije kavels worden er door de woningcorporatie een achttal sociale huurwoningen gerealiseerd. Bestuurlijk is de wens uitgesproken om de realisatie van de sociale koopwoningen en sociale huurwoningen gezamenlijk om te pakken. Enerzijds om te zorgen voor een mate van uniformiteit van de woningen in het binnengebied en anderzijds om de stedenbouwkundige kwaliteit en de uitstraling van de woningen te vergroten en te waarborgen. Dit heeft ertoe geleid dat gemeente en corporatie op dit punt een samenwerking zijn aangegaan.

Vervolprocedure/communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt na twee weken gepubliceerd in de Krant van Midden-Drenthe, in de Staatscourant en op de website ruimtelijkeplannen.nl. vervolgens komt het bestemmingsplan zes weken ter inzage te liggen ten behoeve van eventueel beroep.

Als de grondexploitatie is vastgesteld en het krediet beschikbaar is vastgesteld, kan de grond bouwrijp worden gemaakt als het bestemmingsplan onherroepelijk is. Deze werkzaamheden zijn gepland nog invullen

Indien de doelgroepenverordening en de verordening starterslening zijn vastgesteld, worden deze volgens de gangbare kanalen bekend gemaakt. Zoals aangegeven in de nota Grondbeleid bepalen we bij de start van een project op welke wijze kavels worden uitgegeven. Het beeld is dat de belangstelling voor het plan groot is. Daarom adviseren wij om de vrije kavels toe te wijzen door middel van loting. Voorgesteld wordt om de verkoop van de sociale koopwoningen op eenzelfde wijze te laten plaatsvinden met inachtneming van de voorwaarden in de doelgroepenverordening.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Westerbork – De Lindelaar
- Verordening 'Doelgroepen woningbouw gemeente Midden-Drenthe 2021'
- Verordening starterslening
- Grondexploitatie De Lindelaar te Westerbork
- Raadsbesluit