

Onderwerp

Bestemmingsplan An de Boerbrink Westerbork

Informatie

Datum 18 januari 2021
Behandelaar Hilda Teijema
Zaaknummer 1998336
Portefeuillehouder D. Bouwman
Besluitvormend orgaan gemeenteraad

Overleg gepleegd met:
☒ Financieel adviseur: H. Heijnen
☐ Personeelsconsulent:
☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
☐ Communicatieadviseur:
☐ Inkoopadviseur:
☐ Team:
☒ Naam medewerker: Arjan Radix, Ger van der Veen, Astrid Schneider
☒ Inspraak/adviesorgaan: Weusthuis&Partners (grondexploitatie)

Aanleiding/voorgeschiedenis

Inleiding

Het gebied langs de Hoofdstraat 34 t/m 40 (boerderijenzone) in Westerbork en het gebied daarachter (An de Boerbrink) betreft een ontwikkelingslocatie uit de Structuurvisie.

Het gebied waar dit advies betrekking op heeft is hieronder weergegeven.



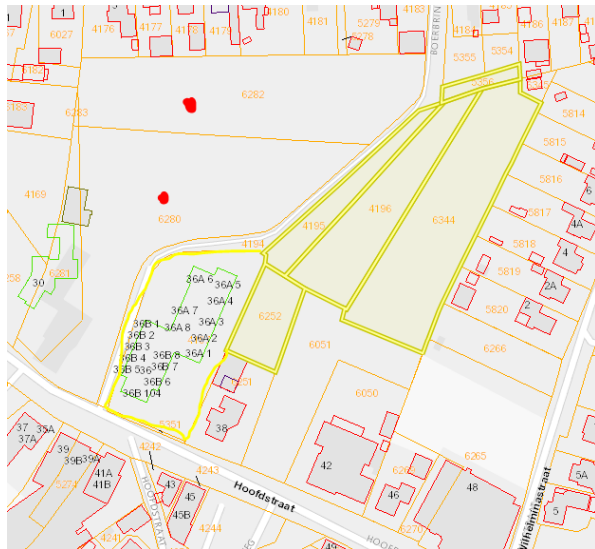
Eigendommen

Dit plangebied heeft twee verschillende eigenaren. De gemeente Midden-Drenthe is eigenaar van



een gedeelte van het plangebied en Hunebouw BV is eigenaar van een gedeelte van het plangebied. Er is gekozen om dit gebied samen te ontwikkelen om te komen tot de best mogelijke stedenbouwkundige invulling van dit gebied, zonder rekening te houden met eigendomsgrenzen. De uiteindelijke invulling bepaalt welke eigenaar welk gebied gaat ontwikkelen.

Op onderstaande kaart is te zien welke gronden bij wie in eigendom zijn. Geel omcirkeld is in eigendom van Hunebouw, de overige gronden zijn van de gemeente (met de rode stip)



Stedenbouwkundige invulling

In september van 2020 heeft het college ingestemd met de stedenbouwkundige schets voor de invulling van deze locatie. Hieronder staat de stedenbouwkundige schets weergegeven.

De woningen langs de Hoofdstraat zijn niet opgenomen in deze schets. Langs de Hoofdstraat is de mogelijkheid voor de realisatie van 2 woningen.



In dit ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met de wens om het groene karakter te behouden. Hierin is voorzien door bij de entrees groen op te nemen en een groene brink in het midden te realiseren. Deze brink wordt straks voor meerdere doeleinden ingezet, namelijk wateropvang in de vorm van een wadi en een speelplek voor de omgeving.

De ontsluiting voor de woningen in het plan vindt straks voor gemotoriseerd verkeer alleen plaats via de Hoofdstraat. De doorgaande route door het plangebied wordt hiermee alleen nog voor fietsers en wandelaars mogelijk.

Invulling van het plangebied met woningen

Het nieuwe plan voorziet in een tweetal vrijstaande woningen langs de Hoofdstraat en daarnaast maximaal 32 woningen in het achterliggende gebied. Dit betreffen vrijstaande woningen, 2-onder-1 kap woningen en ook 3-onder-1 kap woningen. Hunebouw BV heeft een woningplattegrond ontwikkeld, waarbij het complete woonprogramma op de begane grond kan worden gerealiseerd. De kavels van de gemeente worden uitgegeven als vrije kavels, zodat initiatiefnemers hier hun plannen kunnen realiseren. Op deze manier kunnen we gezamenlijk een brede doelgroep bedienen.

Geschiedenis

In 2014 zijn we gestart met de ontwikkeling van dit plangebied. In dit plangebied waren toen nog in totaal 4 eigenaren aanwezig. We hebben toentertijd getracht om één bestemmingsplan voor dit gebied te realiseren met één stedenbouwkundige invulling. Helaas is dit toen niet gelukt. Uiteindelijk hebben de 3 eigenaren ervoor gekozen om de gronden aan één ontwikkelaar te verkopen, namelijk Hunebouw BV.

Bestemmingsplan An de Boerbrink

Voor dit gebied is in het bestemmingsplan Westerbork uit 2014 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om maximaal 27 woningen te realiseren. Omdat de afgelopen jaren is gebleken dat er een grote behoefte is aan levensloopbestendige woningen op niet te grote kavels, is er voor gekozen om in de stedenbouwkundige invulling rekening te houden met deze behoefte. Dit is gebleken uit marktonderzoek (via de makelaar) en het woonplan.

Om deze reden is de huidige wijzigingsbevoegdheid uit het nu geldende bestemmingsplan niet meer toereikend en is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Wat vindt de omgeving ervan?

Voor het opstarten van de bestemmingsplanprocedure is er een tweetal inloopbijeenkomsten voor direct omwonenden georganiseerd en nog een algemene bijeenkomst. Tijdens de eerste bijeenkomst is de concept stedenbouwkundige schets van het gebied gepresenteerd. De belangstelling was erg groot.

Alle reacties waren eigenlijk samen te vatten tot een paar onderdelen, namelijk:

- een speelplek in het openbaar groen,
- een groene afscheiding (nog verder in te vullen) tussen de bestaande woningen en de nieuw te realiseren woningen
- meer groen in het plangebied en
- ontsluiting plangebied voor auto's alleen via de Hoofdstraat

Dit is verwerkt in een nieuwe stedenbouwkundige opzet. Deze is opnieuw voorgelegd aan de omwonenden.

Over het algemeen waren de reacties positief, behalve op bepaalde onderdelen, die voornamelijk te maken hebben met de eerder genoemde punten uit de eerste bijeenkomst. Hier zijn nog gesprekken over geweest met individuele aanwonenden.

Op basis van deze gesprekken hebben we de stedenbouwkundige opzet opnieuw aangepast. Deze aangepaste opzet is de basis geweest voor het ontwerpbestemmingsplan.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is er een corona-proof inloopbijeenkomst geweest. Toen konden geïnteresseerden hun vragen stellen. De direct omwonenden en degene die eerder een reactie hebben ingediend op de stedenbouwkundige invullen zijn schriftelijk op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de bijeenkomst. Dit is positief ontvangen. Uiteindelijk zijn er 2 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Beeldkwaliteitsplan

Voor dit gebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, die recht moet doen aan het bijzondere karakter van dit plangebied in relatie tot zijn omgeving.

Het beeldkwaliteitsplan is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen op dit onderdeel binnengekomen.

Ontwerpbestemmingsplan

Bij besluit van 1 september 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan An de Boerbrink Westerbork 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 An de Boerbrink Westerbork heeft met ingang van 10 september 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had iedereen de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. De provincie Drenthe en het Waterschap heeft per brief laten weten in te stemmen met het nu voorliggende bestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in de nota van zienswijzen.

Eén reactie heeft betrekking op het afsluiten van de route richting de Julianastraat voor auto's. Dit kan niet opgenomen worden in het bestemmingsplan, maar wordt in de praktijk gerealiseerd.

Een andere reactie is van een direct aanwonende, die zich zorgen maakt dat er door de nieuwe woningen, extra hemelwater in hun tuin terecht komt. Door te zorgen voor een goede afwatering in het plangebied, wordt dit voorkomen. Hier is contact over met de aanwonende.

Grondexploitatie An de Boerbrink Westerbork

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 september 2020.

Het te ontwikkelen gebied is ongeveer 22.067m² waarvan 15.274m² uitgegeven kan worden voor woningbouw. Dit is ongeveer 69% van het hele gebied. Verder er verharding aangelegd, circa 13% van het totaal. Het aandeel groen is het gebied is ongeveer 18%.

De grondexploitatie kent een looptijd van 5 jaar van 2021 tot en met 2025. 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, wordt verwacht dat het relatief snel kan worden afgerond. Hier is de exploitatietermijn op aangepast. Verder wordt, vanwege de verwachte belangstelling, geadviseerd om de kavels toe te wijzen door middel van loting.

Kosten

Om het terrein geschikt te maken voor woningbouw, moeten er werkzaamheden worden uitgevoerd. Voor het opschonen, egaliseren en ophogen van het terrein zijn kosten gerekend

Onderzoek heeft aangetoond dat de semi verharde weg in het plangebied sporen van asbest bevat. Dit wordt in overeenstemming met wet- en regelgeving verwijderd. De kosten die op basis van het onderzoek bekend zijn, zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Verder is rekening gehouden met het afvoeren van een bestaande leemlaag ter verbetering van de grondslag en afwatering.

Voor de riolering is rekening gehouden met het aanbrengen van een gescheiden stelsel DWA en RWA en kolken. De regenwaterafvoer wordt afgekoppeld. Dit wordt opgevangen op/nabij het terrein zelf. Tot slot is rekening gehouden met het aanbrengen van huisaansluitingen voor de woningen en het aansluiten van de nieuwe riolering op het bestaande stelsel.

Voor verharding is rekening gehouden met de aanleg van wegen met een breedte van waarschijnlijk 5,5 meter. Met deze breedte wordt rekening gehouden met (bezoekers)parkeren op de weg. Voor bezoekersparkeren in het openbaar gebied is een stelpost opgenomen waarbij is uitgegaan van grasstenen t.b.v. 20 parkeerplaatsen.

Centraal in het plangebied wordt groen aangelegd waar ook waterberging gerealiseerd kan worden. Er is rekening gehouden met de aanleg van bermen en groenstroken (met eventuele bomen) langs de wegen conform het principeprofiel in het beeldkwaliteitsplan

Tussen de kavels die aan de noordzijde van het plangebied zijn gesitueerd en de daaraan grenzende achtertuinen van de woningen aan de Julianastraat wordt uitgegaan van de aanleg van een watergang inclusief een nog nader te bepalen groene afscheiding.

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 5 jaar bedraagt het budget plankosten jaarlijks gemiddeld € 37.400,-.

De totale kosten voor het plan worden geraamd op € 1.900.000 (afgerond).

Opbrengsten

Zoals al eerder is aangegeven, ontwikkelen wij het gebied samen met Hunebouw b.v.. Dit bedrijf is eigenaar van een groot deel van het plangebied. Als een derde partij de mogelijkheid krijgt om gronden te ontwikkelen dan moet de gemeente kostenverhaal verzekeren. In dit geval ontwikkelen we samen het gebied waarbij de kosten voor de ontwikkeling worden gedeeld op basis van het aantal te verkopen vierkante meters (uitgeefbare grond). De afspraken hierover zijn vastgelegd in een overeenkomst.

In de grondexploitatie is de bijdrage in de kosten van Hunebouw BV als opbrengst opgenomen. Daarnaast zijn er de grondverkoop van de gemeentelijke kavels, 13 stuks, verwerkt in de exploitatie.

Voor het bepalen van de gemeentelijke uitgifteprijs is een comparatief onderzoek gedaan naar de uitgifteprijs van gelijkwaardige woningbouwplannen. De kavelprijs voor zowel de 2/1 kapwoningen als de vrijstaande woningen zijn bepaald op basis van een grondprijs van € 210 per m² exclusief btw.

De totale opbrengsten zijn geraamd op € 1.900.000,00 (afgerond)

Rekening houdend met de invloed van kosten- en opbrengstenstijging en rente bedraagt het resultaat circa € 6.900,- voordelig op eindwaarde per 31-12-2025. Op startwaarde per 1-1-2021 bedraagt het resultaat circa € 6.300,- voordelig.

De grondexploitatie kent een budgettair neutraal resultaat, waarmee de economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling is aangetoond.

Voorstel

Toelichting voorstel

Bestemmingsplan An de Boerbrink Westerbork

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.

Beeldkwaliteitsplan An de Boerbrink

Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota.

Grondexploitatie An de Boerbrink Westerbork

Voorgesteld wordt om de grondexploitatie vast te stellen en de grondprijs voor de uitgifte van woningbouwkavels voor 'An de Boerbrink Westerbork' vast te stellen op € 210,00 per m² exclusief BTW. Tevens een uitvoeringskrediet van in totaal € 1.900.000,00 exclusief BTW beschikbaar te stellen. De kosten worden afgedekt door de verkopen en doordat Hunebouw b.v. deelt in de kosten van het plan.

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 ter inzage heeft gelegen. Tevens is zowel de bestuurlijke wens als de vraag vanuit de bevolking groot om deze locatie te gaan ontwikkelen. Hierdoor is het niet vaststellen van het bestemmingsplan en de grondexploitatie geen reële optie

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.

Bij het bestemmingsplan is een bodemonderzoek toegevoegd. Uit dit bodemonderzoek blijkt niet dat er sprake is van asbest.

Uit een ander onderzoek blijkt dat er in de weg mogelijk sporen van asbest aanwezig zijn. Dit is voor zover bekend meegenomen in de grondexploitatie, maar kan nog extra kosten met zich meebrengen.

Financiële gevolgen

Op basis van de exploitatieberekening is voor de ontwikkeling van het gebied een krediet benodigd van € 1.900.000,00 exclusief BTW. Zoals al is aangegeven worden deze kosten afgedekt door de grondverkopen en de bijdrage in de kosten door Hunebouw b.v.. 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

Openbaar

Overig

Vervolgprocedure/communicatie

Het besluit tot ongewijzigde 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 gezamenlijk met het beeldkwaliteitsplan 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 voor het tweede/derde kwartaal 2021.

Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan
2. Nota van zienswijzen
3. Ontwerp bestemmingsplan
4. Raadsbesluit