Raadsinformatie

Zaaknummer:	19Z03017	Opsteller:
Documentnummer:	21.0003038	H.J.H. Sieverink
Team:	PVH (Plannen Vergunnen en Handhaven)	Teamleider:
Datum:	9 februari 2021	O. Krouwel
Aan:	Gemeenteraad	
Van:	College	
Onderwerp:	Vervolg verdere ontwikkeling De Geurmeij, 3e en 4e fase	Portefeuillehouder:
Naar aanleiding van:	Verzoek stichting SprenghenParc	A.J. Prins

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van het verzoek van de stichting SprenghenParc om binnen het plangebied De Geurmeij 3e en 4e fase duurzame en toekomstbestendige woningen te bouwen, hebben wij in de raadsbijeenkomst op 17 november 2020 -naast het plan van de stichting SprenghenParc- een drietal andere scenario's met u gedeeld.

Vervolgens heeft de stichting SprenghenParc naar aanleiding van deze bijeenkomst op verzoek van de raad op 10 december 2020 een presentatie gehouden, waarbij zij haar plannen nader heeft toegelicht. Tijdens deze presentatie is gebleken dat uw raad gecharmeerd is van deze plannen omdat deze niet alleen duurzaam en toekomstig bestendig zijn, maar ook in de behoefte van woningzoekenden uit de gemeente Losser zouden kunnen voorzien. Wel is daarbij aangegeven dat het gewenst is om minimaal 10 starterswoningen in de Geurmeij te realiseren.

Op basis hiervan en vanwege het feit dat stichting SprenghenParc heeft aangegeven de woningen binnen het geldende bestemmingsplan en de daarbij behorende grondexploitatie te willen realiseren, heeft het college op 9 februari j.l. besloten om:
In te stemmen met het verkopen van de bouwkavels aan het SprenghenParc (met uitzondering van bestaande verkoopverplichtingen in de Geurmeij) onder voorwaarde dat:

- realisatie van de woningen past in de voorschriften van het bestemmingsplan Overdinkel 2014 en de daarbij behorende grondexploitatie;
- de stichting SprenghenParc (of diens rechtsopvolger) alle kavels afnemen én betalen alvorens de gemeente met het bouwrijp maken van het gebied start;
- alle woningen als doelgroeponafhankelijke woningen worden uitgevoerd, waarvan minimaal 10 als starterswoning met een vrij op naam-prijs onder de Nationale Hypotheek Grens.

Aanleiding

Sinds 2008 ligt aan de westzijde van Overdinkel het bestemmingsplan Geurmeij, bedoeld voor de bouw van circa 90 grondgebonden koopwoningen. Dit bestemmingsplan is integraal overgenomen in het bestemmingsplan Overdinkel 2014 (vastgesteld 21 oktober 2014). De ontwikkeling van de Geurmeij verloopt traag.

Dat is de reden geweest om na te denken over een drietal alternatieven: doorgaan op de ingeslagen weg, grondexploitatie stopzetten en verlies nemen of een alternatieve invulling zoeken voor de grondexploitatie. Gezien de positieve signalen van de raad over een alternatieve invulling met het plan van de stichting SprenghenParc, en het feit dat deze in principe past binnen het vastgestelde beleid van de raad met betrekking tot het bestemmingsplan Overdinkel en de bijbehorende grondexploitatie (zie onderstaande afbeelding), hebben wij besloten te opteren voor deze alternatieve invulling.



Nog bouwrijp te maken onderdeel van het bestemmingsplan Overdinkel 2014 (rood omlijnd)

Het plan van de stichting SprenghenParc

De stichting SprenghenParc gaat uit van het circulair bouwen van voor ouderen geschikte woningen met een plus op de meter en voorzien van domotica. De stichting SprenghenParc wil voorop lopen in technologische ontwikkeling in de bouw van woningen. Circulair bouwen betekent het opnieuw kunnen toepassen van toegepaste bouwmaterialen over 50 tot 70 jaar.
Sinds bij nieuwbouw geen gasaansluiting meer mag worden toegepast, zoekt de bouwsector naar nieuwe vormen van duurzaam omgaan met energie, waarbij een ‘nul’ of een ‘plus’ op de meter gewenst is. Domotica is ook een nieuw verschijnsel, waarbij de laatste technieken worden ingezet om mensen te kunnen volgen in hun gezondheid, maar ook het gemak in de woning wordt vergroot. SprenghenParc wil graag meedoen met het Equigy platform van netbeheerder Tennet om met de ‘plus op de meter’ energie terug te leveren aan het netwerk. Zelfs elektrische auto’s kunnen aan dit netwerk gekoppeld worden. Eigenaren van elektrische auto’s kunnen via een app bepalen of ze hun auto vanuit het net willen opladen of juist zo veel energie laten leveren dat ze er ook nog mee kunnen rijden. Nissan, BMW en Fiat-Chrysler werken mee aan het project Equigy platform door hun elektrische auto's geschikter te maken om ook elektriciteit terug te geven.
Duidelijk is dat het programma van de stichting SprenghenParc voldoet aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente.

Argumenten

1. *Het is een gerechtvaardigde verwachting dat binnen de resterende periode van de grondexploitatie de beoogde realisatie van de 3e en 4e fase van de Geurmeij niet zal plaatsvinden.*

In een periode van 12 jaar zijn van de in totaal 90 beschikbare kavels 18 kavels verkocht in de 1e en 2e fase (langs de Pastoor van Laakstraat en deels langs de Weverstraat. Voor de 3e en 4e fase is tot nu toe gebleken dat er onvoldoende vraag is voor kavels ten behoeve van grondgebonden woningen, om daarvoor een fase in ontwikkeling te nemen. Hierdoor ontstaat er voor de gemeente een financieel risico (onhaalbare exploitatie). Nu er zich een gelegenheid voordoet om de Geurmeij versneld te ontwikkelen met een alternatief plan, bestaat de kans de exploitatie sluitend af te ronden.

2. *Verkoop van kavels aan de stichting SprenghenParc kan plaatsvinden binnen het geldende bestemmingsplan en binnen de huidige exploitatie, waarmee de huidige grondexploitatie kan worden afgerond.*

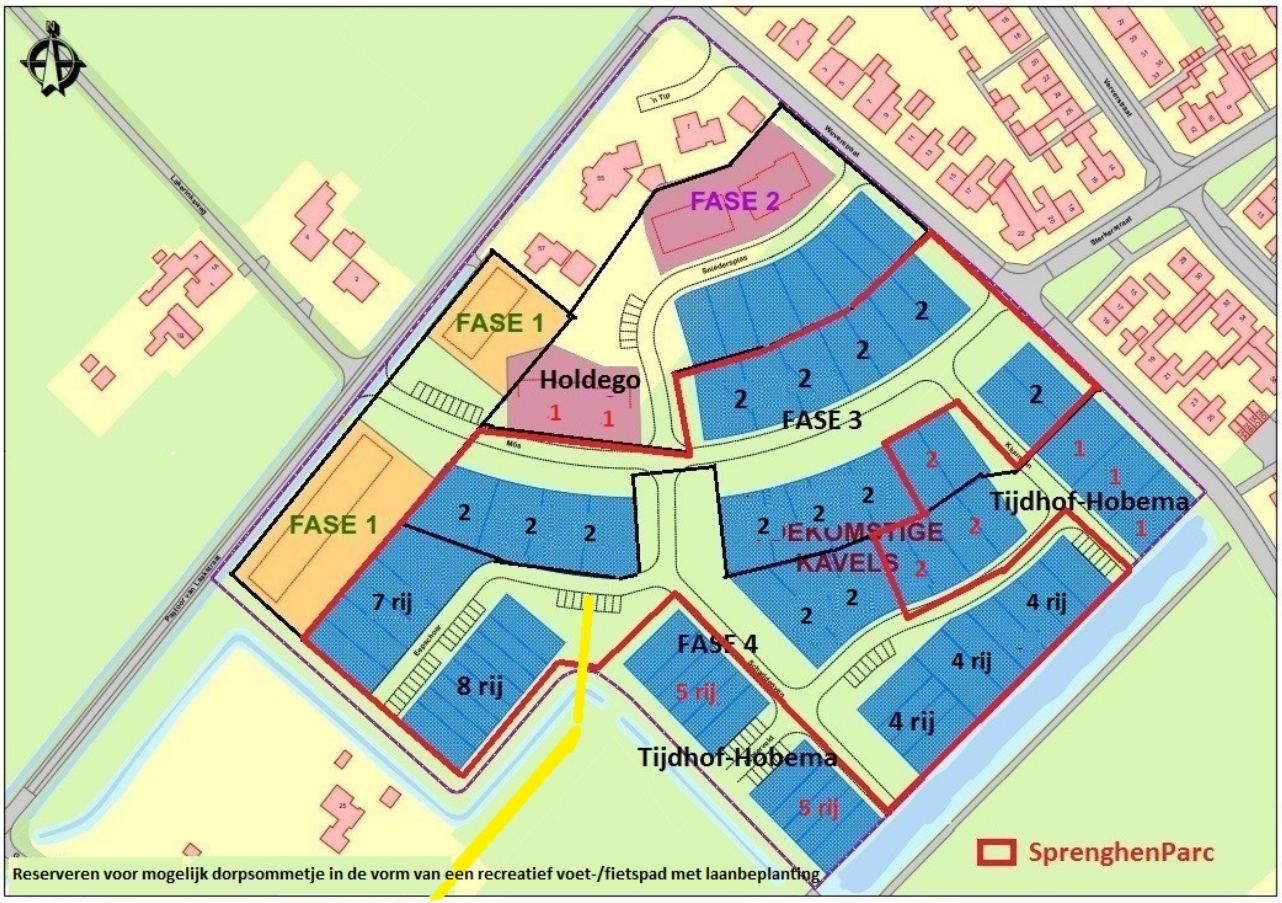
Het college is bevoegd om uitvoering te geven aan het huidige bestemmingsplan Overdinkel 2014 en het daarin opgenomen deelgebied De Geurmeij, tenzij van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken. De stichting SprenghenParc heeft aangegeven de plannen te willen realiseren binnen het geldende bestemmingsplan. Daarmee kan de huidige grondexploitatie worden afgerond. Voorwaarde bij verdere ontwikkeling is dus realisatie van het SprenghenParc binnen de voorschriften van het huidige bestemmingsplan Overdinkel 2014.

3. *Er is een politieke en bestuurlijke wens om de grondexploitatie Geurmeij zonder verlies te realiseren.*

In de bijeenkomst met de raad op 17 november 2020 hebben fracties aangegeven liever geen exploitatietekort op de Geurmeij te hebben. Voorwaarde is dat de stichting SprenghenParc de aan het SprenghenParc toegewezen kavels betaalt conform de grondexploitatie alvorens de gemeente met het bouwrijp maken van het gebied start.

4. *De plannen van de stichting SprenghenParc zijn op 10 december 2020 in een raadsbijeenkomst gepresenteerd*

Zoals het SprenghenParc in de presentatie aan de raad op 10 december 2020 aangaf, zijn zij in meerdere gemeenten in Twente bezig om te kijken of hun concept uitgerold kan worden. Specifiek voor Overdinkel wordt een programma met rijwoningen bedoeld voor de ‘grijze golf’ aangeboden en de rest van het programma met halfvrijstaande woningen voor starters/gezinnen (zie onderstaande afbeelding). Grond onder en vlak om woning wordt verkocht. De rest van de gronden (met uitzondering van de openbare infrastructuur) komt in een VVE (vereniging van eigenaren) constructie. Aangegeven is dat er met één investeerder zal worden gewerkt voor het hele gebied, die het gehele gebied (met uitzondering van de openbare ruimte) in een keer afneemt. Tevens wordt gekeken naar de uitrol van digitale techniek/energieverdeling over de rest van Overdinkel.
Tijdens deze presentatie is tevens een toelichting gegeven op het concept plus op de meter, dat de woningen duurzaam en toekomstbestendig zijn en deels ook in de behoefte van woningzoekenden uit de gemeente Losser zou kunnen voorzien. Ook de wens van de raad om minimaal 10 starterswoningen in dit gebied te realiseren past in de plannen van SprenghenParc.



Het roodomrand gebied is het gebied dat ingevuld kan worden door de stichting SprenghenParc.

Kanttekeningen

1. *Strijdig met structuurvisie Losser 2018 in verband met het vermoedelijk voor de helft niet bouwen voor eigen inwoners.*

In de op 16 oktober 2018 door de raad vastgestelde Structuurvisie Losser is beleid op het gebied van wonen geformuleerd. In paragraaf 4.5. van deze Structuurvisie 2018 staat beschreven dat Losser een gemeente is die de komende jaren wat betreft inwonertal niet sterk zal groeien. Uitbreiding en herontwikkeling van de woningvoorraad zal gericht zijn op de wensen van de wensen van de eigen inwoners en niet op het aantrekken van nieuwe bewoners van buiten de gemeente. Deze strijdigheid kan worden weggenomen bij de vaststelling van de Omgevingsvisie die thans in voorbereiding is, mede gelet op het nieuwe beleid van de provincie zoals verwoord in de Woonagenda Twente.

2. *Overaanbod van woningen verkleint de kans op realisatie van goede inbreidingslocaties Overdinkel (leegstand, verpaupering en waardedaling van vastgoed tast de leefbaarheid van Overdinkel aan).*

In de bijeenkomst met de raad op 17 november 2020 hebben enkele fracties aangegeven dat als woningen niet eerst op inbreidingslocaties worden gebouwd daar het risico dreigt van verpaupering/aantasting leefbaarheid. Daar staat tegenover dat met het plan van SprenghenParc woningen worden toegevoegd die er nu niet zijn en ook een breder publiek zal aanspreken (bovenregionale uitstraling).

3. Makelaardij verwacht dat toevoeging van 72 woningen op de Geurmeij de verkoopmogelijkheden van bestaande woningen in Overdinkel onder druk zet.

Op 24 augustus 2020 is schriftelijk informatie verkregen van Straatman makelaardij en telefonisch van een aantal andere makelaars omtrent de wijze waarop de Geurmeij verder ontwikkeld zou moeten worden. Afgevraagd wordt of toevoeging van het nieuwe aanbod zoals de stichting SprenghenParc beoogt, de bestaande woningen in Overdinkel niet onder druk zet.
Ambtelijk wordt opgemerkt dat dat het geval zou kunnen zijn indien de woningen van de stichting SprenghenParc traditioneel (normale grondgebonden woningen) gebouwd zouden worden. Dat is hier – zoals ook is aangegeven onder 1.2. – niet het geval. Bovendien heeft het concept een (boven)regionale uitstraling.

Ook wordt vanuit de makelaardij een vraag naar nultredenwoningen gezien, met name in de huur. Dit zal een zuigende werking hebben vanuit omliggende plaatsen. Vanuit de praktijk is de laatste tijd de vraag naar kavels in Overdinkel weer licht gestegen. Verkoop van de halfvrijstaande doelgroeponafhankelijke woningen aan de Julianastraat in Overdinkel verloopt voorspoedig. Ontwikkelaar verwacht na de zomervakantie van 2021 met de bouw te starten.

Subsidiemogelijkheden

De provincie Overijssel heeft ingestemd met een programma *'Investering Ruimte, Wonen, (Binnen)steden en Retail fase 1*'. Hierin stelt de provincie 9 miljoen euro beschikbaar voor invulling van de provinciale ambitie voor aantrekkelijke en toekomstbestendige steden en regio's, waar haar inwoners prettig kunnen wonen, werken en leven. Ingezet wordt op gebiedsgerichte opgaven in het stedelijk gebied en beleid. Voor 2021 wordt hiervan 1,3 miljoen gereserveerd voor o.a. de bouwsector en gebouwde omgeving circulair door ontwikkelen. De stichting SprenghenParc zou mogelijk voor een (relatief kleine) bijdrage vanuit de provincie met betrekking tot circulair bouwen in aanmerking kunnen komen. De provincie is gestart met een traject om te komen tot een provinciaal aanjaagteam woningbouw. In het proces om te komen tot nieuwe regionale woonagenda's zal dit aanjaagteam een plek gaan krijgen.

Uitvoering en evaluatie

Bij de aankoop van gronden door de gemeente is destijds een overeenkomst met een eigenaar/ontwikkelaar gesloten, waarin deze verplicht is 21 bouwkavels af te nemen als de Geurmeij volgens het bestemmingsplan geheel bouwrijp gemaakt zou worden tegen een geïndexeerde prijs. Naast deze verplichting is met een andere voormalige grondeigenaar een verplichting aangegaan om een tweetal bouwkavels te leveren als de Geurmeij volgens het bestemmingsplan geheel bouwrijp wordt maakt.

Indien met de stichting SprenghenParc overeenstemming wordt bereikt over aankoop/verkoop van kavels binnen de huidige exploitatie en het geldende bestemmingsplan, is de Stichting bereid om in overleg treden met de twee voormalige grondeigenaren, om hen een rol te geven bij de realisatie van de plannen.

Indien met de stichting SprenghenParc geen overeenstemming wordt bereikt en de gemeente moet de keuze maken voor het herprogrammeren van de Geurmeij, dan zal de gemeente de onderhandelingen met de 2 voormalige grondeigenaren moeten starten over de in het verleden aangegane verplichting en op welke wijze daarmee kan worden omgegaan.

Om de toegankelijkheid van het gebied recreatief te versterken dient de bij de gemeente in eigendom zijnde strook grond richting de Goormatenweg te worden gereserveerd voor de mogelijke aanleg van een recreatief voet-/fietsverbinding met laanbeplanting (zoals aangegeven op de afbeelding bij argument 4.). Dit belemmert de uitgifte van kavels aan het SprenghenParc niet.

Wij gaan er van uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zullen u informeren over de verdere ontwikkelingen.