Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Kaveluitgifte plan De Kleine Hagen, fase 2b Laag Zuthem
Zaaknummer	57344-2022
B&W vergadering	11 april 2023
Integrale advisering	Jos Strijtveen (financiën), Marlon Hallink (grondzaken), Mirle Mondria (stedenbouw), Zeno van Raan (verkeer)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Lenie Oldemaat

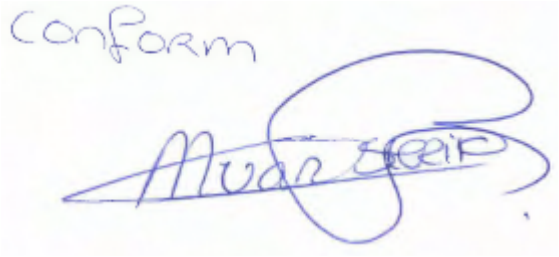
Bestuurssamenvatting

In nieuwbouwplan De Kleine Hagen in Laag Zuthem liggen nog een aantal bouwrijpe kavels die op basis van het vigerende bestemmingsplan ruimte bieden aan 5 woningen. In het dorp bestaat belangstelling voor deze bouwkavels. Om goed in te kunnen spelen op de lokale marktvraag en mede op verzoek van Plaatselijk Belang Laag Zuthem, wordt uw college voorgesteld te starten met de uitgifte van deze kavels. Voorgesteld wordt om het gehele bouwperceel rechtstreeks aan een reeds gevormde CPO-groep (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) te verkopen. Het plan is om hier 7 woningen te realiseren; 3 vrijstaande en 4 kleinere, betaalbare rijwoningen. De ruimtelijke procedure voor het toevoegen van 2 extra woningen volgt te zijner tijd.

Beslispunten

1. In te stemmen met rechtstreekse uitgifte van een bouwperceel in uitbreidingsplan de Kleine Hagen aan de reeds gevormde CPO-groep (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) in Laag Zuthem;
2. De grondprijs voor dit bouwperceel vast te stellen conform de residuele grondwaardeberekening;
3. De voorgenomen verkoop te publiceren in het online gemeenteblad.

Besluit



Inleiding

De gemeente is voornemens om het laatste gedeelte van plan de Kleine Hagen uit te gaan geven. Voor de invulling en de wijze van uitgifte van fase 2b hebben we in het afgelopen jaar overleg met Plaatselijk Belang Laag Zuthem gevoerd.
Het plan is om meer kleinere, betaalbare woningen toe te voegen gezien de huidige woningmarkt en de behoefte onder de lokale starters. Er is door de gemeente en Plaatselijk Belang een startersavond georganiseerd (mei 2022) en een

informatiebijeenkomst (oktober 2022) waarvoor een oproep in het hele dorp is gedaan. Tijdens deze bijeenkomsten hebben we de mogelijkheden voor bouwen in CPO toegelicht en de beoogde verkaveling laten zien.
Ook het belang van omwonenden is besproken en meegenomen in het gewenste inrichtingsplan.
Vervolgens hebben 13 belangstellenden zich aangemeld - met allen een binding met Laag Zuthem - op basis van een verkaveling van 4 kleinere rijwoningen en 3 vrijstaande woningen. Plaatselijk Belang heeft samen met de belangstellenden een professionele procesbegeleider aangesteld die vervolgens (via loting) een CPO-groep heeft gevormd.

Bestemmingsplan
Het bestemmingsplan laat in fase 2 van plan de Kleine Hagen maximaal 18 woningen toe (noordelijke helft van de driehoek, zie onder). In fase 2 zijn al 13 woningen gerealiseerd (geelgekleurd), waardoor nu nog 5 woningen kunnen worden gebouwd. In het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van 3 vrijstaande en 2 twee-onder-één kap woningen (rode cirkel).



Oorspronkelijke inrichtingsplan De Kleine Hagen

Naar aanleiding van de wens om meer woningen in het betaalbare segment toe te voegen is het plan om op deze locatie 7 woningen te realiseren. We adviseren om aan de noordzijde van het plan 4 rijwoningen toe te voegen ten koste van de tweekapper gezien de grote lokale behoefte aan betaalbare koopwoningen. Dit is een mogelijkheid die vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt en parkeren/verkeer acceptabel is. Door de keuze voor 4 rijwoningen met een lage goot en relatief klein bouwvlak worden de woningen betaalbaarder. De overige 3 kavels in deze fase wijzigen niet ten opzichte van het oorspronkelijke inrichtingsplan, hier komen vrijstaande woningen, waarmee dit gedeelte van de Kleine Hagen niet te veel wordt verdicht. Het is van belang om wat ruimte tussen de woningen te houden.



Inrichtingsplan De Kleine Hagen – gewenste situatie

Er is ook gekeken naar de invulling van de openbare ruimte en met name het parkeren. Hierboven is de parkeeroplossing te zien; er is gekozen voor langsparkeerstroken langs de rijwoningen in combinatie met parkeren op straat. Dus ook voor de bestaande rijwoningen in fase 2 wordt een langsparkeerstrook aangelegd t.o.v. het oorspronkelijke uitgangspunt van parkeren op straat. Voor de hoekwoningen en vrijstaande woningen geldt een verplichting van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.
Voor het toevoegen van 2 woningen en de voorgestelde parkeeroplossing moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen. Hierbij wordt het maximale bouwvolume vastgelegd zodat er sprake zal zijn van het toevoegen van betaalbare rijwoningen. Besluitvorming hierover volgt te zijner tijd.

Kaveluitgifte
We stellen voor om over te gaan tot rechtstreekse uitgifte van het bouwperceel aan een lokale CPO-groep voor het realiseren van 7 woningen, passend bij de lokale vraag. Hiertoe heeft uw college op 26 april 2022 de 'uitvoeringsregels voor gronduitgifte in CPO' vastgesteld. De CPO-groep uit Laag Zuthem is naar onze mening de enige serieuze gegadigde om in aanmerking te komen voor de aankoop van het bouwperceel. Door verkoop aan deze CPO-groep wordt tegemoetgekomen aan de lokale vraag naar betaalbare woningen voor starters met een binding met Laag Zuthem, wat de vitaliteit van het dorp ten goede komt. Voor het dorp is het van belang dat voorzieningen behouden kunnen blijven. Een bijkomend voordeel van uitgifte aan de lokale CPO-groep is het vrijkomen een koopwoning en sociale huurwoning in Laag Zuthem die de deelnemers van de CPO-groep achterlaten. Hierdoor kan doorstroming ontstaan.
De voorgenomen verkoop van bouwgrond wordt gepubliceerd in het online gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl/gemeenteblad), zodat eventueel andere CPO-groepen die aan de vereisten voldoen ook mee kunnen doen. Op deze manier is mededinging mogelijk voor alle (potentiële) gegadigden.

Beoogd effect

Door het aanwijzen van het bouwperceel voor collectief particulier opdrachtgeverschap waarbij het plan bestaat hier 7 woningen te realiseren, 3 vrijstaande en 4 kleinere rijwoningen, wordt ingespeeld op de woningmarktbehoefte in Laag Zuthem. Door het bouwperceel rechtstreeks aan de reeds gevormde CPO-groep te verkopen denken we beter te kunnen voorzien in de lokale behoefte wat de leefbaarheid van het dorp ten goede komt.

Argumenten

1.1 Direct kunnen inspelen op marktvraag

Met het beschikbaar stellen van dit bouwperceel voor CPO kan snel op de woningbehoefte worden ingespeeld.

1.2 Rechtstreekse gronduitgifte aan de CPO-groep uit Laag Zuthem draagt bij aan het realiseren van beleidsdoelstellingen

Het rechtstreeks verkopen van een bouwperceel aan een CPO-groep is mogelijk wanneer de gemeente bepaalde selectiecriteria toepast die goed gemotiveerd zijn. De CPO-groep uit Laag Zuthem is op grond van onderstaande objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria aangemerkt als enige serieuze gegadigde om in aanmerking te komen voor de aankoop van het bouwperceel. De CPO-groep is immers de enige groep van geïnteresseerden die zich naar aanleiding van de oproepen van Plaatselijk Belang gemeld heeft bij de gemeente als gegadigde. De CPO-groep heeft vervolgens aangetoond dat zij voldoet aan de gehanteerde selectiecriteria, welke voortvloeien uit de gemeentelijke Uitvoeringsregels gronduitgifte in CPO. De objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria die de gemeente hanteert en waar de CPO-groep aan voldoet zijn:

- *Criterium 1:* de CPO-groep is bereid een schriftelijke en ondertekende verklaring over te leggen van alle deelnemers voor het te ontwikkelen aantal kavels, waarbij de deelnemers onder vermelding van volledige NAW-gegevens schriftelijk verklaren bereid te zijn om toe te treden tot een stichting of vereniging en mee te doen aan het CPO-initiatief. Dit houdt ook in dat zij zich verplichten gezamenlijk bouwgrond te verwerven, eventueel via een ABC-constructie. De CPO-groep is bereid voor zover bij inschrijving sprake is van onvoldoende deelnemers een objectieve, transparante procedure te hanteren voor toetreding van overige deelnemers.
- *Criterium 2:* de CPO-groep is bereid 7 woningen te realiseren (hierbij geldt een zelfbewoningsplicht van 2 jaar), waarbij onderlinge kavelgrenzen vrij zijn. De CPO-groep zal ervoor zorgdragen dat er 7 deelnemers zijn;
- *Criterium 3:* de CPO-groep is bereid 2.087 m^2 bouwrijpe grond af te nemen;
- *Criterium 4:* de CPO-groep is bereid voor een professionele procesbegeleider te zorgen. De procesbegeleider dient een expert te zijn op het gebied van projectontwikkeling en ruimtelijke ordening en dient ervaring te hebben met CPO-projecten;
- *Criterium 5:* de CPO-groep is bereid één gezamenlijk totaalplan te ontwikkelen voor de gehele locatie. De CPO-groep dient één gezamenlijk totaalbeeld te maken voor de te bouwen woningen. Wanneer dit gezamenlijke totaalbeeld voor de woningen in het gemeentelijke vooroverleg akkoord is bevonden, kunnen de deelnemers ieder hun eigen woning laten uitwerken, conform dit totaalbeeld. Deelnemers kunnen eventueel afzonderlijk van elkaar een omgevingsvergunning aanvragen voor hun bouwplan onder de voorwaarde dat:
    - het totaalbeeld van de woningen hierbij gevoegd wordt, zodat het duidelijk is dat het een woning uit dit totaal is;
    - de aanvragen omgevingsvergunningen voor de woningen gelijktijdig ingediend worden;
    - de vergunningen gelijktijdig verleend worden. Mocht de aanvraag omgevingsvergunning voor één woning dus niet compleet ingediend zijn of de beslistermijn moet verlengd worden, dan geldt dit voor alle woningen;

- *Criterium 6:* Bij de waardering van verschillende initiatieven wordt aan een CPO-groep die in staat is een project te realiseren ten behoeve van deelnemers met aantoonbare binding met Laag Zuthem een hogere score toegekend, gezien de gemeentelijke doelstellingen om jongeren uit eigen dorp te behouden ten behoeve van de vitaliteit van het dorp en om inwoners uit eigen dorp de mogelijkheid te geven in het dorp te kunnen blijven wonen. Het bouwen voor de lokale behoefte, waardoor inwoners - met name jongeren - kunnen blijven wonen of terugkeren naar het dorp zorgt ervoor dat het dorp vitaal blijft en voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een basisschool, kunnen worden behouden. De CPO-groep voldoet met het plan aan deze doelstelling.
- *Criterium 7:* Bij de waardering van verschillende initiatieven wordt aan een CPO-groep die in staat is een project te realiseren ten behoeve van de huisvesting van 'jongeren' een hogere score toegekend. De CPO-groep voldoet met het plan aan deze doelstelling.
- *Criterium 8:* Bij de waardering van verschillende initiatieven achten wij eigen initiatief en verantwoordelijkheid van belang. Mochten er meerdere CPO-groepen zijn die interesse hebben en aan al de gestelde vereisten voldoen, dan geven we voorrang aan de CPO-groep die het meest geregeld heeft; denk aan zaken als voldoende deelnemers, een uitgewerkt plan etc. De CPO-groep heeft tot op heden laten zien over eigen initiatief en verantwoordelijkheid te beschikken.

2.1 De grondprijs is marktconform berekend
Conform de nota grondprijsbeleid wordt de grondprijs van kavels per ontwikkelingslocatie bepaald en uitgedrukt in een vaste, marktconforme prijs per m^2 bouwrijpe grond. Als basis dient een residuele berekening. Hierbij is dus rekening gehouden met de marktontwikkeling; huidige huizenprijzen, de hoge bouwkosten en extra kosten voor duurzaam bouwen. Er kan sprake zijn van maatwerk, waarbij de kwaliteit van de omgeving, de ligging en de oppervlakte van het perceel en de bouweisen bepalend zijn voor de uiteindelijke waarde.

Duurzaamheid
Er wordt conform rijksbeleid aardgasloos gebouwd en op dit moment (per 1-1-2021) geldt conform het Bouwbesluit dat voor nieuwbouwwoningen de BENG-eisen van toepassing zijn. Aan de CPO-groep zal informatie worden verstrekt over andere mogelijkheden in het kader van duurzaamheid en klimaat-adaptief bouwen en inrichten van de tuin. Daarnaast worden in de koopovereenkomst afspraken gemaakt over het infiltreren van hemelwater op eigen terrein.

Kanttekeningen
We hebben overwogen om ook sociale huurwoningen toe te voegen in dit laatste gedeelte van plan de Kleine Hagen, maar enerzijds bleek tijdens de startersavond (mei 2022) dat de lokale starters in Laag Zuthem juist behoefte hebben aan betaalbare koopwoningen. Anderzijds heeft SallandWonen aangegeven dat er vanuit het dorp geen vraag naar sociale huurwoningen bij hen bekend is.

Financiën
De residuele waarde van het bouwperceel op deze locatie in plan De Kleine Hagen is als volgt berekend:
- de m^2's voor vrijstaande woningen (buitenrand) € 300,- exclusief BTW per m^2;
- de m^2's voor vrijstaande woningen (binnengebied) € 295,- exclusief BTW per m^2;
- de m^2's voor rijwoningen (hoek- en tussen) € 280,- exclusief BTW per m^2;

De grondprijzen staan vast tot 1 januari 2024.
De opbrengsten van de verkoop van het bouwperceel maken onderdeel uit van de grondexploitatie De Kleine Hagen.

Doordat het woningbouwprogramma wijzigt van 2 twee-onder-één kapwoningen naar 4 rijwoningen, wordt de totale grondopbrengst nadelig beïnvloed. Dit kan worden opgevangen doordat de grondexploitatie eindigt met een voordelig exploitatieresultaat.

Vervolg

De voorgenomen verkoop aan deze CPO-groep uit Laag Zuthem en de vereisten die worden gesteld aan de CPO-groep worden gepubliceerd in het online gemeenteblad. Na publicatie kunnen eventueel andere geïnteresseerden zich binnen 20 kalenderdagen kenbaar maken. Vervolgens besluit de gemeente wie koper wordt op grond van de gestelde vereisten. Daarna wordt de optie op het bouwperceel formeel aangegaan door middel van een reserveringsovereenkomst.
Na een optieperiode van 4 maanden wordt een koopovereenkomst opgesteld, die te zijner tijd wordt omgezet in een notariële akte van levering. Zodra de grond aangekocht is en de omgevingsvergunning verleend is, kan de CPO-groep starten met bouwen.

Communicatie

Publicatie/mededinging

Een formele eis waaraan de gemeente moet voldoen bij voorgenomen gronduitgifte rechtstreeks aan een CPO-groep is publicatie. Belangrijk is een passende mate van openbaarheid met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Hiertoe is bijgevoegde publicatie opgesteld. De voorgenomen verkoop van bouwgrond wordt gepubliceerd in het online gemeenteblad, zodat eventueel andere gegadigden die aan de vereisten voldoen ook mee kunnen doen. Op deze manier is mededinging mogelijk voor alle (potentiële) gegadigden.

Persbericht

Naast de publicatie stellen we voor bijgevoegd persbericht te versturen naar aanleiding van dit collegebesluit en het persbericht op onze website en in het Weekblad voor Salland te plaatsen.

Bijlagen

Bijlage 1	Inrichtingsplan woningbouwlocatie De Kleine Hagen
Bijlage 2	Uit te geven bouwgrond
Bijlage 3	Conceptverkaveling
Bijlage 4	Publicatie
Bijlage 5	Persbericht