Mededeling aan de Raad

Van	:	Burgemeester en wethouders
Datum B&W	:	27 oktober 2020
Onderwerp	:	Ontwikkeling Blughut-locatie Oldeberkoop
Portefeuillehouder	:	Fimke Hijlkema

Inleiding
Uw raad heeft 2 brieven gekregen over de Blughut-locatie. Middels deze mededeling geven wij u nadere informatie over de (totstandkoming) van dit plan.

Plan keuze
- Op 27 januari 2015 heeft uw raad besloten de Blughut-locatie in Oldeberkoop te ontwikkelen voor woningbouw en daarbij de tarieven van de Nota Grondbeleid te hanteren.
- Op 8 november 2016 heeft het college via een mededeling kenbaar gemaakt dat zij voornemens is om het besluit te nemen de onderhandelingen te starten met Zethoven Bouwplan Groep. Het college wil de raadscommissie Ruimte op 6 december consulteren over dit voorgenomen besluit.
- Op 6 december 2016 heeft de meerderheid van de raadscommissie het voornemen van het college om door te onderhandelen over het plan van Zethoven gesteund.
  De afweging voor deze keuze is onder andere gemaakt op basis van de uitgangspunten in de brochure. Deze uitgangspunten hebben betrekking op ruimtelijke randvoorwaarden (landschappelijk en stedenbouwkundig) en de voorwaarden voor de locatie en de beeldkwaliteitsrichtlijnen.
- Op 20 december 2016 heeft het college besloten de onderhandelingen voort te zetten met Van Zethoven Bouwplan Groep.
- In mei 2017 heeft het college de raad via een mededeling geïnformeerd over de overeenstemming op hoofdlijnen voor het plan van Zethoven. Dit zou worden uitgewerkt in een koopovereenkomst.
- Op 26 februari 2019 heeft uw raad het bestemmingsplan Wolvegasterweg 10, Oldeberkoop gewijzigd vastgesteld.
- Op 30 juni 2020 heeft het college ingestemd met de koopovereenkomst met Van Zethoven Bouwplan Groep, welke overeenkomst gebaseerd is op de ontwikkelovereenkomst.

Grondprijs berekening
Op 10 januari 2017 bent u via een mededeling geïnformeerd over de wijze waarop de kavelprijzen kunnen worden berekend; één van de aangegeven manieren is de residuele grondwaarde.
Deze residuele berekening is toegepast op de Blughut-locatie.

De residuele grondwaarde methode is een veel gebruikte methode om binnen vastgoedprojecten de grondwaarde te bepalen. De waarde van de grond wordt bepaald door hetgeen op de grond gerealiseerd is of gaat worden. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de totale opbrengstwaarde van de opstal (te verwachtten realisering) minus de stichtingskosten (waaronder bouw, advieskosten, grondbewerkingskosten etc.) van de opstal. Dit is de prijs die men maximaal

kan/mag besteden bij de aankoop van de grond. Op basis van het bouwplan van Zethoven Bouwplan Groep zijn wij uitgegaan van de volgende V.O.N.-verkoopprijzen:
Kavel 1 € 635.000,-- , Kavel 2 € 600.000,-- en Kavel 3 € 575.000,--

Van bovenstaande prijzen is 33% toegerekend aan de grond. Dit past binnen de door u vastgestelde kaders van de Nota Grondprijzen (zie beknopte tabel hieronder).

Tabel 6 Residuele grondwaarde grondgebonden koopwoningen *(bron Nota Grondprijzen)*

Bandbreedte	Minimaal	Normaal	Maximaal
€ 500.000 en hoger	30%	35%	40%

Toetsing bouwplan
De vereisten zijn vastgelegd in het door u op 26 februari 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Wolvegasterweg 10 te Oldeberkoop' (inclusief bijlagen). Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is ook besloten de welstandsnota aan te vullen met het beeldkwaliteitsplan.
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0085.BPWolvegasterweg10-VG01/t_NL.IMRO.0085.BPWolvegasterweg10-VG01.html.

In de procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning is de aanvraag getoetst aan dit bestemmingsplan inclusief het beeldkwaliteitsplan.