Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Rood voor rood kavels Marissink te Nieuw Heeten
Zaaknummer	68926-2024
B&W vergadering	21 januari 2025
Integrale advisering	Jos Strijtveen (financiën), Marlon Hallink (grondzaken), Leonie van Dam (landelijk gebied), Dennis Witteveen (ruimte), Robert Voeten (ruimte)
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Lenie Oldemaat

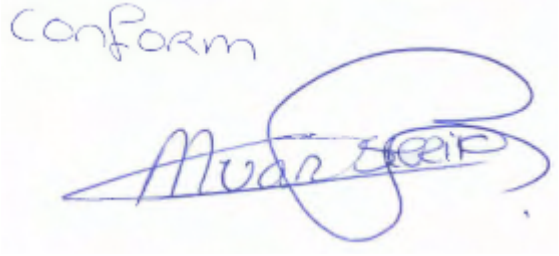
Bestuurssamenvatting

Uitbreidingsplan Marissink in Nieuw Heeten zit in de realisatiefase. Aan de zuidkant van het plangebied liggen vier kavels waarop een rood voor rood voorwaarde van toepassing is. Dit betekent dat er per kavel minimaal 1.000 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied gesloopt moet worden voordat een woning in genoemd deelgebied gebouwd mag worden.
Van de vier kavels is één kavel bij aanvang van de kaveluitgifte in 2021 verkocht en deze woning is inmiddels gerealiseerd. Voor de overige drie rood voor rood kavels is belangstelling, alleen kunnen geïnteresseerden niet voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor één van deze kavels. Het blijkt moeilijk om geschikte sloopmeters te vinden tegen de juiste voorwaarden. Aangezien er ruim drie jaar na uitgifte geen zicht is op verkoop van de resterende rood voor rood kavels en gezien het grote belang van woningbouw en het afronden van plan Marissink, wordt uw college voorgesteld om deze rood voor rood kavels om te zetten naar reguliere kavels.

Beslispunten

1. In te stemmen met het voornemen om drie rood voor rood kavels om te zetten naar drie reguliere bouwkavels;
2. De ruimtelijke procedure die hiervoor benodigd is op te starten;
3. Dit besluit ter kennisname aan de gemeenteraad te verzenden.

Besluit



Inleiding

In september 2020 is besloten om vier rood voor rood kavels op te nemen in nieuwbouwplan Marissink.
Het bestemmingsplan voor Marissink is op 20 mei 2021 vastgesteld door de gemeenteraad.
In juli 2021 zijn de uitgiftevoorwaarden voor de vier rood voor rood kavels vastgesteld. Om in aanmerking te komen voor één van deze kavels dient minimaal 1.000 m^2 aan landschapsontsierende agrarische bebouwing in het buitengebied van gemeente Raalte te worden gesloopt. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied verbeterd.

De omgevingsvergunning voor een rood voor rood kavel wordt niet eerder vergund dan de 1.000 m² gesloopt is. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiele herziening nr. 2, Marissink (artikel 7.4.3). Geïnteresseerden kunnen een kavel kopen met een korting op de grondprijs, mits er 1.000 m² aan landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt. De korting op de grondprijs is gebaseerd op de gemiddelde sloopkosten van 1.000 m² (circa € 76.000 inclusief BTW). In 2021 is één rood voor rood kavel verkocht.
Op dit moment is er geen zicht op verkoop van de resterende drie kavels onder deze rood voor rood regeling. Geïnteresseerden geven aan de kavels graag op reguliere wijze aan te willen kopen, voor een marktconforme prijs zonder rood voor rood voorwaarden. Plaatselijk Belang Nieuw Heeten is voorstander van reguliere verkoop. Op deze manier voorzien we in de woningbouwbehoefte in Nieuw Heeten en kan plan Marissink worden afgerond (o.a. woonrijp worden gemaakt). De huidige bewoner van de eerste rood voor rood woning heeft ook aangegeven belang te hebben bij afronding van plan Marissink.

Beoogd effect

Door de resterende drie rood voor rood kavels op de reguliere wijze uit te geven (via loting, in particulier opdrachtgeverschap) wordt ingespeeld op de woningmarktbehoefte in Nieuw Heeten. Bij reguliere verkoop zijn er veel belangstellenden voor deze bouwkavels. Daarnaast kunnen we plan Marissink definitief gaan inrichten en afronden.

Argumenten

1.1 Er zijn geen of weinig geschikte sloopmeters beschikbaar voor belangstellenden.
In de afgelopen drie jaar hebben belangstellenden geprobeerd om geschikte sloopmeters te verzamelen om te kunnen voldoen aan de minimaal 1.000 m² te slopen agrarische bebouwing. Zij hebben aangegeven dat dit een lastige opgave is. Er bestaat weliswaar aanbod van sloopmeters - naar verwachting ook in de komende jaren - alleen worden deze over het algemeen tussen agrariërs of ontwikkelaars verhandeld en komen deze sloopmeters niet beschikbaar voor de geïnteresseerden in één van deze rood voor rood kavels en komen ook niet in de gemeentelijke sloopbank terecht.
Er bestaat een verschil tussen de reguliere rood voor rood regeling en de rood voor rood kavels in plan Marissink.
Bij de reguliere regeling is de agrariër de initiatiefnemer en deze zet zijn/haar sloopmeters in voor een compensatiekavel. Er is een duidelijk een belang, waarbij de insteek is om de sloopkosten zo laag mogelijk te houden.
Bij de rood voor rood kavels in plan Marissink is de woningzoekende initiatiefnemer. Hij/zij moet op zoek naar sloopmeters, die (duur) aangekocht moeten worden. In de praktijk vraagt een agrariër doorgaans meer voor de sloopmeters dan de daadwerkelijke sloopkosten. De agrariër krijgt dan ook geen compensatiekavel waar mogelijk 'winst' op gemaakt kan worden.

1.2 De korting op de grondprijs verhogen is geen goed alternatief.
We hebben signalen ontvangen dat de aankoopprijs (marktwaarde) van de sloopmeters hoger is dan de korting die wordt gegeven op de grondprijs. De korting op de grondprijs is gebaseerd op de gemiddelde sloopkosten van 1.000 m² (circa € 76.000 inclusief BTW). Dit lijkt in de praktijk onvoldoende te zijn om sloopmeters van aan te kunnen kopen.
Zo nu en dan meldt zich een geïnteresseerde, maar dit leidt niet tot een succes.
We hebben onderzocht of het verhogen van de korting op de grondprijs (en daarmee tegelijk ook indexatie van de grondprijs) een goed alternatief is, maar dit werkt waarschijnlijk prijsopdrijvend. In geval van verhogen van de korting op de grondprijs zou het omgevingsplan ongewijzigd kunnen blijven en daarmee de rood voor rood voorwaarde in stand blijven voor deze drie kavels. Hiermee wordt enerzijds het financiële plaatje voor geïnteresseerden aantrekkelijker, maar anderzijds geeft dit een prijsopdrijvend effect en neemt de handel in sloopmeters alleen maar toe. Daarnaast is de korting op de grondprijs gebaseerd op gemiddelde sloopkosten conform het Bouwkostenkompas. Het verhogen van deze korting kan als subsidie worden aangemerkt.

1.3 Afronding/woonrijp maken plan Marissink.
De woningen op nieuwbouwlocatie Marissink zijn bijna allemaal gerealiseerd, op deze drie na.
Na realisering van de laatste drie vrijstaande woningen in plan Marissink, kan de wijk definitief worden ingericht.

1.4 Financieel voordeel.
Het is financieel voordeliger om deze drie kavels uit te geven zonder rood voor rood voorwaarden. Allereerst is er een direct voordeel doordat bij reguliere verkoop er geen korting op de grondprijs wordt gegeven. Tevens zijn er jaarlijkse kosten voor het openhouden van de grondexploitatie. Ook wordt voorzien dat er onderzoeken geactualiseerd moeten worden als er geen voortgang komt in de verkoop van deze kavels.

2.1 Voor het toestaan van reguliere bebouwing moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen.
Om af te wijken van de regels uit het omgevingsplan moet een BOPA (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit) procedure doorlopen worden (onderdeel bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiele herziening nr. 2, Marissink). In dit geval om de regel met betrekking tot het slopen van minimaal 1.000 m^2 landschap ontsierende bebouwing in het buitengebied op te heffen. Dit is een reguliere procedure (8 weken + eenmalig verlengen met 6 weken = 14 weken). Deze BOPA hoeft niet langs de gemeenteraad voor advies omdat dit plan niet valt onder het adviesrecht van de gemeenteraad omdat er minder dan 11 woningen worden toegevoegd. Het aantal woningen blijft namelijk gelijk alleen de voorwaarden waaronder de woningen worden toegestaan veranderd. Wanneer de procedure is afgerond kunnen de vergunningen voor de drie woningen aangevraagd worden. Hierop is de reguliere procedure van toepassing.

Duurzaamheid
nvt

Kanttekeningen
1.1 Terugbouwen van rood voor rood aan de dorpsrand is als wenselijk aangegeven.
Bij de aanpassing van Erven in beweging is juist het terugbouwen van rood voor rood aan de dorpsrand als wenselijk aangegeven. Deze drie kavels sluiten aan bij de dorpsrand, daarmee kunnen deze kavels een rol vervullen om landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied te slopen en kunnen woningen tegen de dorpsrand terug gebouwd worden. Dit ligt ruimtelijk gezien meer voor de hand dan nieuwe woningen in het buitengebied toestaan. Deze terugbouw kan lang niet overal vanwege landschappelijke en stedenbouwkundige waarden. Deze kavels in Nieuw Heeten zijn juist een plek waar dit wel kan.

Er loopt een verkenning om meer onderscheid te maken in gebieden, waaruit kan komen dat het gewenst is om in sommige gebieden nieuwe rood voor rood woningen toe te staan. De eerste uitkomsten hiervan worden voor de zomer van 2025 verwacht. Op basis daarvan komen er waarschijnlijk meer sloopmeters die juist een plek vragen aan de dorpsrand. Als deze kavels aan de dorpsrand niet meer beschikbaar zijn hiervoor, kan het zijn dat op plekken waar niet op de slooplocatie een rood voor rood woning mogelijk is, landschapsontsierende bebouwing blijft staan. Dit kan ongewenste effecten hebben zoals verpaupering of het gebruik van de bebouwing voor ondermijnende activiteiten. Zolang op vele plekken rood voor rood op de slooplocatie mogelijk is, blijft dit voor de ondernemer echter de meest aantrekkelijke manier om deel te nemen aan de regeling. Door rood voor rood ontstaat een waardestijging van de grond (van een agrarische- naar een woningbouwwaarde). Uit die waardestijging wordt vervolgens sloop gefinancierd zodat een verbetering van ruimtelijke kwaliteit ontstaat.
Voor de kavels op Marissink geldt dat er een bouwplicht en een zelfbewoningsplicht op de kavel zit. Voor een stoppende agrariër is het vaak niet interessant om zelf op de kavel te gaan wonen, maar om de kavel of woning door te verkopen. Dit maakt het minder interessant voor stoppende agrariërs om hun sloopmeters voor deze kavels in te zetten.

Financiën
Bij omzetting naar reguliere bouwkavels komt de korting van circa € 76.000 (incl. BTW) op de kavelprijs te vervallen.
De grondprijs van de (reguliere) bouwkavels wordt t.z.t. vastgesteld, wanneer zicht is op het moment van kaveluitgifte.
De opbrengsten van de kavelverkoop maken onderdeel uit van de grondexploitatie Marissink.

Vervolg

We stellen voor om in het eerste kwartaal van 2025 de benodigde ruimtelijke procedure op te starten.
Nadat de afwijking van het omgevingsplan onherroepelijk is starten we de verkoop van de bouwkavels op.
Mocht de situatie zich voordoen dat een geïnteresseerde zich meldt in de periode voordat de afwijking van het omgevingsplan onherroepelijk is, dan kan nog onder de huidige voorwaarden een rood voor rood kavel worden aangekocht. Geïnteresseerde dient in dat geval uiterlijk voordat de afwijking onherroepelijk is geworden te hebben ingeschreven onder de voorwaarden die aan inschrijving worden gesteld (zie Woningbouw Nieuw Heeten plan Marissink | Gemeente Raalte).

Communicatie

We stellen voor om de gemeenteraad actief te informeren over dit besluit.
Aangemelde belangstellenden voor woningbouw in Nieuw Heeten worden geïnformeerd over de besluitvorming via een digitale nieuwsbrief.

Bijlagen

1. Inrichtingsplan woningbouwlocatie Marissink