

Naam: A.J. Reekers
Datum: 26 maart 2019
Team/teamonderdeel: ADV Regie/
Telefoonnummer: 541289

Collegevoorstel

Onderwerp	Herverkaveling Almelo Noordoost
Advies	Bespreekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	Ja, 16 april 2019
Hoofdpoging	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Om te voldoen aan de vraag vanuit de markt besluit het college in te stemmen met een herverkaveling binnen een deel van de locatie Almelo Noordoost waardoor er de mogelijkheid wordt geboden om kavels met een omvang van ca 500 vierkante meter en een beperkt aantal kavels voor twee-onder-een-kapwoningen aan te bieden.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met een herverkaveling binnen de locatie Almelo Noordoost zoals aangegeven op de in deze nota aangegeven schetsontwerpen.
2. De procedure en het overleg voor de wijziging van het bestemmingsplan te starten.
3. De mogelijkheden voor de inpassing voor een CPO binnen de locatie Almelo Noordoost te onderzoeken.
4. De raad door bijgaande brief (Raad - 5394) te informeren over deze herverkaveling.

Inleiding

Binnen de ontwikkeling van de woningmarkt blijkt er een grote vraag te zijn naar kavels rondom de vijfhonderd vierkante meter en de wens om twee-onder-een-kapwoningen te kunnen bouwen. In het nu geldende bestemmingsplan zijn in de noordzijde van het plan Almelo Noordoost alleen kavels beschikbaar van ver boven de vijftienhonderd vierkante meter en in de zuidzijde kavels boven de zevenhonderd vierkante meter. Wij moeten dan ook constateren dat de vraag vanuit de markt niet geheel aansluit bij de mogelijkheden waarin de locatie Almelo Noordoost op dit moment in kan voorzien.

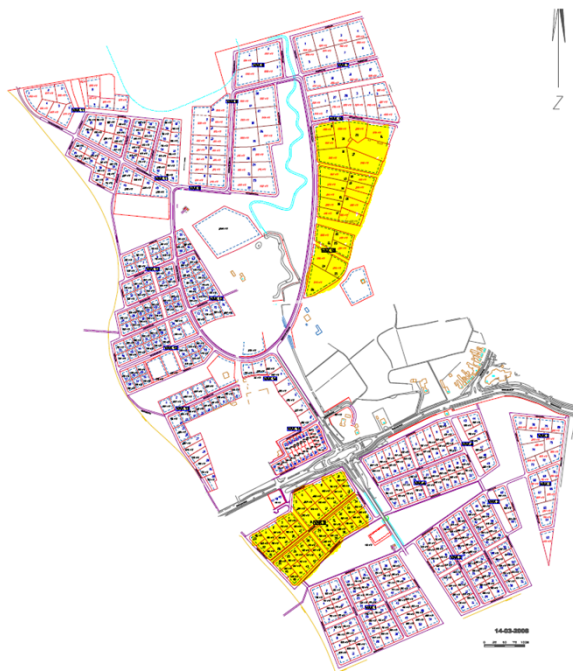
Tevens ligt er een verzoek van de vereniging Mens- & Milieuvriendelijk Wonen Almelo om een aantal kavels beschikbaar te stellen voor een CPO woonproject.

Om de marktontwikkelingen te volgen is het noodzakelijk om de mogelijkheden voor een meer gedifferentieerd kavelaanbod binnen de woningbouwlocatie Almelo Noordoost te onderzoeken.

In de projectgroep Almelo Noordoost zijn de mogelijkheden om te komen tot een herverkaveling onderzocht en verder uitgewerkt.

Door de projectgroep Almelo Noordoost zijn de volgende mogelijkheden in beeld gebracht.

Kaart 1 locaties herverkaveling



Kleinere bouwkavels noord- en zuidzijde

Het gaat hierbij om een locatie aan de noord- en zuidzijde van de Ootmarsumsestraat zoals geel gemarkeerd aangegeven op kaart 1.

In het nu vigerende plan zijn in de noordzijde van het plan alleen kavels beschikbaar van ver boven de 1500 vierkante meter en in de zuidzijde kavels > 700 vierkante meter.

Binnen de projectgroep zijn diverse opties besproken waarbij naast differentiatie van oppervlakte van bouwkavels ook de financiële gevolgen in beeld zijn gebracht.

Uiteindelijk heeft dit geleid tot het nu voorliggende concept waarin wordt voorzien in differentiatie en wordt aangesloten bij de vragen vanuit de markt. Het voorstel is om aan de noord- en zuidzijde kavels vanaf 450 vierkante meter op te nemen en aan de zuidzijde aan de rand grenzend aan de Ootmarsumsestraat ook een aantal kavels voor twee-onder-een-kapwoningen.

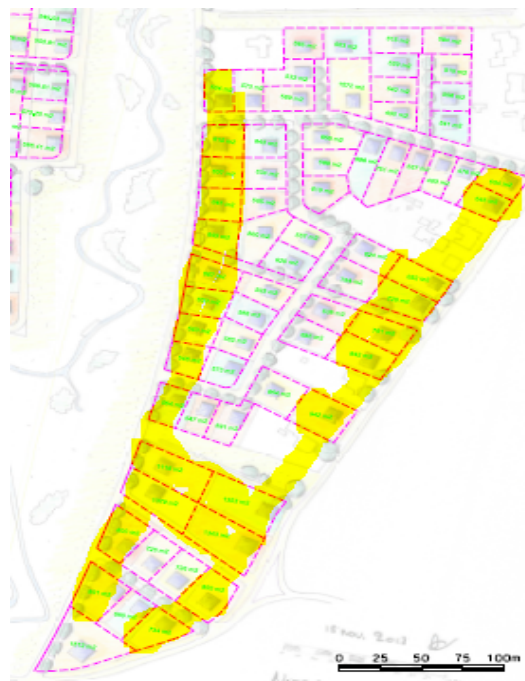
van het noordelijk gedeelte is een in kaart 2 aangegeven. Hierin wordt de geschapen om kavels met een omvang van vierkante meter en enkele grotere aan te

Van belang hierbij is dat de kavels aan de gemarkeerd) kunnen worden uitgegeven wijziging van het bestemmingsplan en wegen waardoor er niet direct extra kosten worden gemaakt. Dit betekent dat op korte besluit van het college de beschikbare site www.almelonoordoost.nl kunnen aangeboden.

Tijdens de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan kan daardoor de verkoop na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen de overige kavels aangeboden.

Financieel leidt deze herverkaveling tot een mln. t.o.v. de huidige exploitatie. De reden de extra opbrengsten (hogere grondprijs) t.o.v. de huidige verkaveling met grote kavels.

Kaart 2 Noordelijk deel herverkaveling

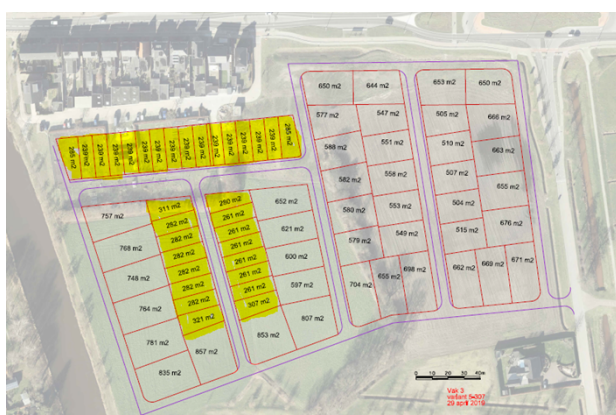


Ten aanzien schetsontwerp mogelijkheid ca 500 bieden.

randen (geel zonder een aanleg van moeten termijn na het kavels op de worden

doorlopen en worden

winst van 1 hiervoor ligt in



Kaart 3 herverkaveling zuidelijk deel

Op kaart 3 is de voorgestelde herverkaveling aan de zuidzijde aangegeven. Naast de beschikbaarheid van

kleinere bouwkvavels is er ook de mogelijkheid om twee-onder-een-kapwoningen te ontwikkelen. Deze twee-onder-een-kapwoningen (geel gemarkeerd) kunnen worden ingezet om te voldoen aan de nog lopende bouwclaims.

Financieel leidt deze verkaveling tot een verlies van ca. € 300.000,- i.v.m. de noodzaak om extra infrastructuur aan te leggen en de kosten hiervan niet kunnen worden gecompenseerd door een hogere grondprijs.

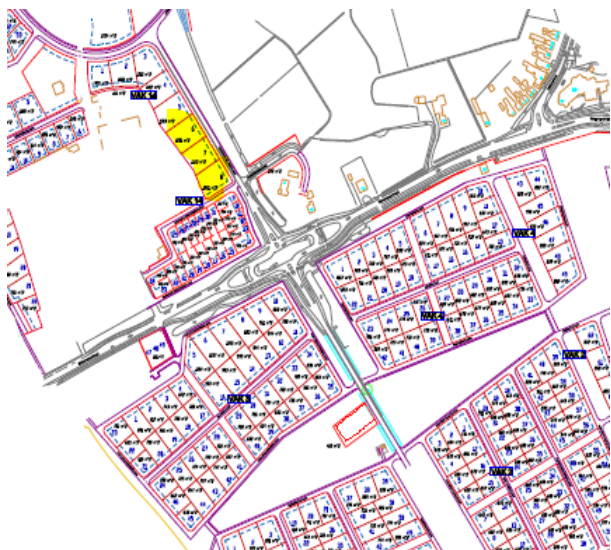
Van belang bij deze herverkaveling is het gefaseerd aanbieden van de beschikbare kvavels. Voorgesteld wordt om vooruitlopende op de herziening van het bestemmingsplan eerst de kvavels aan de noordzijde op de markt aan te bieden en bij een onherroepelijk bestemmingsplan de twee-onder-een- kapwoningen aan de zuidzijde.

Woningbouwprogramma

Door de herverkaveling naar kleinere kvavels neemt het aantal kvavels met ca. 50 woningen toe t.o.v. het huidige bestemmingsplan. De volgende argumenten ondersteunen de noodzaak om dit aantal toe te voegen. Een eerdere verkleining van de kvavels binnen vak 12 van Almelo Noordoost heeft er toe geleid dat in een periode van ruim een jaar bijna alle beschikbare kvavels zijn uitgegeven of in optie genomen. Tevens blijkt uit de website dat een groep van ca 40 potentiële kopers zich op dit moment richt op de aankoop van een kleinere kavel.

Verzoek CPO vereniging Mens- & Milieuvriendelijk Wonen Almelo

Kaart 4 locatie CPO project



Al langere tijd ligt er een verzoek om te komen tot de ontwikkeling van een CPO woonproject. Tot op dit moment en na een lange zoektocht heeft dit nog niet geleid tot een start om te komen tot realisatie.

Binnen Almelo Noordoost is er vanuit de gemeente de bereidheid om deze innovatieve vorm van wonen nogmaals een kans te geven.

Hiervoor worden een aantal kvavels in optie aangeboden. Deze kvavels liggen aan de noordzijde van het plan en zijn geel gemarkeerd aangegeven op kaart 4.

Beoogd effect

Een meer gedifferentieerd kavelaanbod binnen de woningbouwlocatie Almelo Noordoost.

Argumenten voor

- 1.1 *Met de herverkaveling tot kleinere kvavels wordt aangesloten bij de vraag vanuit de lokale markt.*
Zoals hiervoor al is aangegeven blijkt uit de verkoopcijfers en de vraag vanuit de lokale markt (informatie vanuit de website www.almelonoorooost.nl en plaatselijke makelaars) een behoefte om te voorzien in kleinere bouwkvavels. Gelet op deze ontwikkelingen is het wenselijk te komen tot een meer gedifferentieerd kavel- en woningaanbod binnen de woningbouwlocatie Almelo Noordoost te onderzoeken.
- 1.2 *Met de herverkaveling wordt voorkomen dat mensen worden gedwongen om elders hun woonwens te vervullen.*
Uitgangspunt is om te voorzien in de lokale vraag en indien wij hier geen invulling aan geven zullen potentiële kopers elders in de regio hun woonwens (moeten) vervullen.

- 1.3 *Door deze herverkaveling kunnen wij voldoen aan een nog resterende bouwclaim.*
Er ligt een bouwclaim voor het bouwen van 10 twee- onder- een- kapwoningen en deze herverkaveling biedt de gemeente de mogelijkheid om deze binnen de locatie Almelo Noordoost in te vullen.
- 1.4 *Deze herverkaveling leidt tot een hogere opbrengst binnen de exploitatie van ca. € 700.000,--.*
Zal eerder aangegeven leidt dit voor het zuidelijk deel tot een verlies maar tot een veel hogere opbrengst in het noordelijk deel i.v.m. de verhoging van de grondprijs die ontstaat doordat de grotere kavels een lagere grondprijs kennen.
- 1.5 *Met de herverkaveling dalen de rentelasten binnen de locatie Almelo Noordoost.*
Door te voldoen aan de vraag vanuit de markt zal naar verwachting de uitgifte stijgen en daardoor de rente op de al langer braak liggende bouwgronden afnemen.
- 1.6 *Door de herverkaveling zal de WOZ opbrengst voor de gemeente toenemen.*
De toename van de uitgifte van kavels en de realisatie van de woningen zal daarmee leiden tot een hogere WOZ opbrengst.
- 2.1. *De herverkaveling leidt tot de noodzaak om het bestemmingsplan te wijzigen.*
Het bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om het aantal kavels uit te breiden en voorziet niet in de mogelijkheid voor de realisatie van twee-onder-een- kapwoningen.
- 3.1. *Met het toevoegen van bijzonder woonvormen worden nieuwe woonvormen een kans gegeven.*
Deze innovatieve woonvormen geven invulling aan de wens voor duurzaam en ecologisch bouwen en wonen, modern naberschap met gemeenschappelijke ruimtes, gemeenschappelijke tuin, levensloopbestendig en gebaseerd op de deelmaatschappij.
- 4.1 *De raad moet worden geïnformeerd over het besluit.*
Het is wenselijk de raad te informeren over de voorgenomen wijziging omdat zij bevoegd is tot het vaststellen van het bestemmingsplan en daarmee op een vroegtijdig stadium op de hoogte wordt gebracht van de redenen van het besluit van het college.

Kanttekeningen

1. *Vooruitlopend op de planwijziging worden er al kavels uitgegeven die anticiperen op de toekomstige planwijziging.*
Indien de procedure niet leidt tot een onherroepelijke wijziging van het bestemmingsplan is het risico aanwezig dat de overige kavels niet kunnen worden uitgegeven. Dit risico is aanvaardbaar omdat bij het niet overgaan tot een herverkaveling de gemeente het risico loopt om binnen deze locatie - gelet op de grootte van de kavels - helemaal geen kavels te kunnen uitgeven en daarmee leidt tot een financieel verlies binnen de exploitatie.
2. *Er dient overleg plaats te vinden met een voormalige eigenaar van de gronden waarmee een overeenkomst is gesloten.*
Deze voormalige eigenaar heeft bij de verkoop bedongen om een aantal kavels - na het bouwrijp maken - onder betaling van de exploitatiekosten in eigendom te verkrijgen. Het betreft hier een gedeelte liggende aan de zuidkant.
3. *Bij afronding van een te bebouwen gedeelte zal dit leiden tot een areaaluitbreiding.*
Indien een vak geheel is vol gebouwd met woningen zal dit gedeelte moeten worden onderhouden en daardoor leiden tot een verhoging van de onderhoudskosten.
4. *De verkleining van de kavels leidt tot een toename van het aantal woningen binnen het woningbouwprogramma.*
Met deze uitbreiding wordt - zoals hiervoor al is aangegeven - voldaan aan de vraag vanuit de lokale markt.

Alternatieven

Geen herverkaveling toe te passen.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Financieel leidt de verkaveling aan de zuidzijde tot een verlies van ca € 300.000,- t.o.v. de bestaande exploitatie door de noodzaak om extra infrastructuur aan te leggen en de kosten hiervan niet kunnen worden gecompenseerd door een hogere grondprijs.

Financieel leidt de noordelijke herverkaveling tot een winst van 1 mln. t.o.v. de huidige exploitatie. De reden hiervoor ligt in de extra opbrengsten (hogere grondprijs) t.o.v. de huidige verkaveling met grote kavels.

De herverkaveling geeft een hiermee een extra opbrengst van ca € 700.000,-- binnen de grondexploitatie van Almelo Noordoost. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de vermindering van de rentelasten door een versnelde uitgave. Verder zal er ook een stijging plaatsvinden van de WOZ opbrengst

Uitvoering

Na het besluit zal de procedure worden gestart met de daarbij behorende overleggen en communicatie.

Bijlagen

- Raadsbrief (Raad- 1905394)
-

Procesinformatie

Intern overleg

De herverkaveling is in de projectgroep waarin diverse teams zijn vertegenwoordigd besproken en deze heeft positief geadviseerd over de herverkaveling.

Afstemming met portefeuillehouder

De nota is besproken met de portefeuillehouder en heeft zijn instemming.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

- Regulier
- Raadsbrief (Raad- 1905394)