

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP	: Kaveluitgifte plan Salland II te Raalte, Borgwijk te Luttenberg en De Wörmink te Mariënheem
ZAAKNUMMER	: 2148-2017
B&W VERGADERING	: 10 april 2017
INTEGRALE ADVISERING	: Jos Strijtveen, financiën. Rineke Bugter, volkshuisvesting. Robert Voeten, ruimtelijke ordening. Linda Bruggink, kaveluitgifte, Sanne van 't Erve, communicatie
PORTEFEUILLEHOUDER	: Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
VOOR INFORMATIE	: Marlon Hallink - Volkerink

BESTUURSSAMENVATTING

In de uitbreidingsplannen Salland II te Raalte, Borgwijk te Luttenberg en De Wörmink te Mariënheem zijn nog slechts enkele bouwkavels beschikbaar. Er is veel belangstelling voor bouwkavels in deze nieuwbouwplannen. Om goed te kunnen inspelen op de vraag uit de markt, wordt uw college voorgesteld hier te starten met de uitgifte van nieuwe kavels.

BESLISPUNTEN

1. In plan Salland II fase 2 te Raalte 10 vrije kavels uit te geven;
2. In plan Borgwijk te Luttenberg de laatste 6 vrije kavels uit te geven;
3. In plan De Wörmink te Mariënheem fase 3 (maximaal 20 vrije kavels) uit te geven;
4. De grondprijzen voor deze kavels vast te stellen conform bijgevoegde prijslijsten.

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

Salland II Raalte

Sinds 2011 zijn in uitbreidingsplan Salland II in totaal 119 vrije kavels gefaseerd uitgegeven. Op dit moment is nog één kavel in optie en één kavel te koop (vrijstaand, fase 1).

Eind vorig jaar is gestart met de uitgifte van 21 kavels in fase 2. Deze kavels zijn onlangs verkocht. In fase 2 komen in totaal circa 64 woningen. Eén kavel voor een vrijstaande woning, 30 kavels voor twee-onder-één-kap woningen en 33 rijwoningen. Om een evenwichtige woningmarkt te behouden in Raalte, worden de kavels gefaseerd uitgegeven.

Er is in Raalte veel vraag naar twee-onder-één-kap kavels. Voorgesteld wordt om nu te starten met de uitgifte van de 10 resterende kavels voor twee-onder-één-kap woningen in fase 2.

Borgwijk Luttenberg

Sinds 2009 zijn in nieuwbouwplan Borgwijk 50 kavels uitgegeven. Hiervan zijn nog twee kavels voor vrijstaande woningen beschikbaar. De afgelopen paar jaar zijn er 14 kavels voor twee-onder-één-kap kavels verkocht en er is vraag naar meer kleinere kavels.

In het plan rest nog één vlek uit te geven kavels in het zuidoostelijk deel van het plan (aan de Sigmeyer, Lemelerweg). In het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan waren hier 7 grote kavels voor vrijstaande woningen opgenomen. In verband met de vraag naar kleinere betaalbare woningen heeft uw college eind 2015 besloten kavels aan de Sigmeyer aan te wijzen voor de bouw van een blok van 5 starterwoningen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Deze woningen zijn inmiddels in aanbouw. Met de medewerking aan deze 5 woningen was het maximum aantal woningen volgens het bestemmingsplan reeds vergund. Begin dit jaar heeft uw college een nieuw bestemmingsplan vastgesteld waardoor aan de Sigmeyer 3 woningen zijn toegevoegd; te weten 2 (kleinere) kavels voor een twee-onder-één-kap woning en een kavel voor een vrijstaande woning. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan in maart vastgesteld en hiermee kan gestart worden met de kaveluitgifte.

Aan de Lemelerweg is het plan ongewijzigd, te weten 3 kavels voor vrijstaande woningen.

Voorgesteld wordt de 6 resterende kavels in plan Borgwijk uit te geven.

De Wörmink Mariënheem

Sinds 2008 zijn in uitbreidingsplan De Wörmink 34 woningen gebouwd. Er zijn nog twee twee-onder-één-kap kavels beschikbaar in fase 2.

In september is gestart met de bestemmingsplanuitwerking van de laatste fase, fase 3. Om zo goed mogelijk te kunnen inspelen op de vraag uit de markt heeft het bestemmingsplan fase 3 de nodige flexibiliteit gekregen. Op diverse plekken kunnen verschillende woningtypes gebouwd worden (rijenbouw, tweekappers of vrijstaand). Gelet op de verkaveling wordt voorgesteld met alle kavels de markt op te gaan. In totaal maximaal 20 woningen. Op 14 februari heeft uw college het uitwerkingsplan voor fase 3 vastgesteld.

Om goed te kunnen inspelen op de marktvraag hebben we eind vorig jaar de belangstellenden op de interesselijst voor plan De Wörmink gevraagd hun woonwensen aan ons door te geven. We hebben drie verkavelingsvarianten gemaakt (zie bijlage). Op basis van de reacties gaan we nu in eerste instantie in verkoop met variant 1. Mocht (in de loop van de tijd) blijken dat er behoefte is aan aanpassing in de verkaveling, dan biedt het plan die mogelijkheid. Hiermee kan maatwerk geleverd worden.

BEOOGD EFFECT

Door het aanwijzen van kavels voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap wordt ingespeeld op woningmarktbehoefte in Raalte, Luttenberg en Mariënheem.

ARGUMENTEN

Direct kunnen inspelen op vraag

Met het beschikbaar stellen van de kavels kan op de marktvraag / behoefte worden ingespeeld.

De grondprijzen zijn marktconform berekend

Conform de nota grondprijsbeleid wordt de grondprijs van vrije kavels per ontwikkelingslocatie bepaald en uitgedrukt in een vaste, marktconforme prijs per m² bouwrijpe grond. Daarbij is dus rekening gehouden met stijgende huizenprijzen en stijgende bouwkosten. Als basis dient een residuele berekening. Er kan sprake zijn van maatwerk, waarbij de kwaliteit van de omgeving, de ligging en de oppervlakte van het perceel bepalend zijn voor de uiteindelijke waarde. Voor de kavels in plan Borgwijk geldt maatwerk (verschil in kavelprijs per kavel voor hetzelfde woningtype) in verband met ligging en kavelgrootte.

De residuele waarde van de kavels is als volgt berekend:

- Salland II: kavels voor twee-onder-één kap woningen € 260,- exclusief BTW per m².
- Borgwijk: kavels voor twee-onder-één-kap woningen € 235,- exclusief BTW per m²; kavels voor vrijstaande woningen € 235,- en 245,- exclusief BTW per m².
- De Wörmink: kavels voor twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen € 235,- exclusief BTW per m²; kavels voor rijwoningen € 215,- exclusief BTW per m².

De grondprijzen staan vast tot 1 januari 2018.

KANTTEKENINGEN

Het ontwerp-uitwerkingsplan voor De Wörmink fase 3 heeft eind vorig jaar gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen dit plan zijn destijds twee zienswijzen ingediend. Op 14 februari heeft uw college van B&W het uitwerkingsplan voor fase 3 vastgesteld. De zienswijzen zijn ongegrond verklaard. Dit vastgestelde uitwerkingsplan ligt ter inzage tot en met 13 april 2017. In deze periode kan er beroep worden ingediend tegen het plan. Indien er geen beroep wordt ingediend, dan is het plan onherroepelijk en kan gestart worden met de uitgifte van de kavels.

Indien er wel beroep wordt ingediend of schorsing wordt gevraagd bij de Raad van State, dan zal de kaveluitgifte worden opgeschort. De belangstellenden op de gemeentelijke lijst zijn hierover geïnformeerd.

FINANCIËN

De grondprijzen zijn afgestemd met de planeconoom en passen binnen de vastgestelde grondexploitaties.

VERVOLG

De kaveluitgiftes worden volgens het uitgiftebeleid gepubliceerd, waarna belangstellenden zich kunnen inschrijven. Na het inschrijven vindt de kaveltoewijzing plaats middels loting. Na een optieverlening van 4 maanden wordt een koopovereenkomst opgesteld, die te zijner tijd wordt omgezet in een notariële akte van levering. Daarna kan gestart worden met de bouw van de woningen. De nieuwbouwlocaties zijn (binnenkort) bouwrijp.

COMMUNICATIE

Aangemelde belangstellenden informeren over de besluitvorming via digitale nieuwsbrieven. De kaveluitgiftes aankondigen met advertenties in het Weekblad voor Salland en op de website van de gemeente Raalte. Daarnaast promotie via lokale nieuwsbladen, websites en social media.

BIJLAGEN

Bijlage Tekening uit te geven kavels plan Salland II fase 2 Gerner
Bijlage Prijslijst Salland II fase 2 Gerner
Bijlage Tekening uit te geven kavels plan Borgwijk Luttenberg
Bijlage Prijslijst Borgwijk Luttenberg
Bijlage Tekening uit te geven kavels plan De Wörmink Mariënheem (variant 1 t/m 3)
Bijlage Prijslijst De Wörmink Mariënheem (variant 1)
Bijlage Persbericht