Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Uitstel termijn bouwen 12 woningen Heino
Zaaknummer	59821-2020
B&W vergadering	17 november 2020
Integrale advisering	-
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Rineke Bugter

Bestuurssamenvatting

In 2017 is toegezegd dat Sprengenberg in de kern Heino 12 woningen voor eigen rekening en risico mag ontwikkelen ter compensatie van woningen welke niet gerealiseerd zijn op de locatie Dorpsstraat 44-46. Deze toezegging loopt eind van dit jaar af. Sprengenberg vraagt nu uitstel voor deze termijn. Uitstel wordt gegeven voor 1 jaar.

Beslispunten

1.1 Sprengenberg uitstel te verlenen tot 31-12-2021 voor de toezegging om, onder voorwaarden, de woningen welke niet zijn gerealiseerd op de locatie Dorpsstaat 44-46 elders in Heino realiseren.
1.2 Bijgaande brief aan Sprengenberg te verzenden

Besluit



Inleiding

In de tijden van de woningmarktcrisis was de ontwikkelaar Sprengenberg eigenaar van de leegstaande voormalige garage aan de Dorpsstraat 44-46 Heino.
Op deze locatie lag een bestemmingsplan voor het realiseren van 16 appartementen. Deze appartementen werden jarenlang niet verkocht en er ontstond een rotte kies in Heino.
Om deze onwenselijke situatie te beëindigen zijn gemeente en Sprengenberg gaan kijken wat de alternatieven waren. Vanuit de gemeente is aangegeven dat een geheel grondgebonden programma zowel vanuit stedenbouwkundig als volkshuisvestelijk oogpunt op deze locatie het meest passend is. Sprengenberg zag op dat moment ook markt voor grondgebonden woningen/kavels. Het omzetten van het programma van 16 appartementen naar substantieel minder (4) grondgebonden woningen/kavels vroeg echter een forse verdere financiële afboeking van de locatie door de ontwikkelaar.
Om de impasse te doorbreken, tot snelle ontwikkeling over te gaan en de rotte kies uit Heino te verwijderen, is vanuit de gemeente toegezegd dat als compensatie voor de financiële afboeking het aantal woningen (12) dat minder werden gebouwd op de locatie aan de Dorpsstraat, elders in Heino door Sprengenberg konden worden gerealiseerd.

Sprengenberg dient voor deze woningen zelf een locatie te zoeken en de woningen dienen voor eigen rekening en risico te worden ontwikkeld. De locatie wordt ook getoetst op ruimtelijke aspecten en het te realiseren woningbouwprogramma dient passend te zijn binnen de woonvisie (juiste woningen op de juiste plek en met de juiste ruimtelijke inpassing). De planvorming voor deze toekomstige locatie diende gestart te zijn voor de datum van 31-12-2020.
Sprengenberg vraagt nu uitstel voor deze termijn.

Beoogd effect
De juiste woningen op de juiste plek te bouwen in Heino

Argumenten
1.1. Er is enige tijd onduidelijkheid geweest over ontwikkelingsmogelijkheden in Heino
Sprengenberg heeft meerdere locaties onderzocht maar nog geen geschikte locatie gevonden of overeenstemming bereikt over aankoop van grond. Sprengenberg heeft hier veel tijd en moeite in gestoken.
Tijdens de periode van de locatiestudie Heino is er een poos onduidelijkheid geweest over de mogelijkheden in Heino en er is door de gemeente WVG gelegd op een aantal gronden. Grondeigenaren waren in deze periode terughoudend.
Na afronding van de locatiestudie is Sprengenberg concreet in gesprek gekomen met eigenaren van diverse locaties.

1.2. Sprengenberg is op dit moment met een concrete locatie bezig
Voor 1 locatie is rond de zomer van dit jaar een plan gepresenteerd aan de gemeente. Met het voorgestelde woningbouwprogramma konden we niet instemmen.
Sprengenberg is bereid een plan te ontwikkelen welke past binnen de gemeentelijke kaders maar moet hier nog overeenstemming met de grondeigenaar over bereiken.
Door Sprengenberg een jaar uitstel te geven, krijgen zij de tijd om het plan aan te passen en overeenstemming te bereiken met de grondeigenaar.
Uitstel van een jaar geeft ruimte maar houdt tegelijkertijd (ten opzichte van een langere periode) de druk bij Sprengenberg om tot realisatie te komen.

1.3. Er is op dit moment voldoende vraag naar woningen in Heino.
Uitstel geeft Sprengenberg de mogelijkheid om 12 woningen te bouwen in Heino. Aan deze woningen zal de komende jaren nog vraag zijn. In de woningbouwprogrammering is hier ook nog ruimte voor.
Ook de woningbouwafspraken met de provincie zullen minder strak gaan worden.

Duurzaamheid
n.v.t.

Kanttekeningen
n.v.t.

Financiën
Er zijn geen financiële consequenties

Vervolg
Bijgaande brief wordt aan Sprengenberg verzonden

Communicatie
n.v.t.

Bijlagen

Bijlage	uitgaande brief 2017
Bijlage	uitgaande brief november 2020