



Onderwerp	Kaveluitgifte Salland II fase 4b te Raalte
Zaaknummer	19229-2021
B&W vergadering	6 april 2021
Integrale advisering	Marlon Hallink, Jos Strijtveen, Linda Bruggink, Rineke Bugter, Mirle Mondria, Pieter Brouwer, Jan Temmink
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Lenie Oldemaat

Bestuurssamenvatting

In uitbreidingsplan Salland II te Raalte is in de laatste fase 4b (Hoenlo/Hogenhof) nog een perceel van 1.369 m² beschikbaar. In 2019 is besloten om hier, gelet op de marktvraag en voor een gevarieerd woningaanbod, een vijftal kleinere projectmatige (geschakelde) levensloopbestendige woningen te realiseren in plaats van de oorspronkelijke 2 royale vrijstaande woningen. Om goed te kunnen inspelen op de vraag uit de markt, wordt uw college voorgesteld te starten met de uitgifte van deze laatste 5 kavels van Salland II. Voorgesteld wordt om hier 5 kleinere, levensloopbestendige woningen projectmatig te laten ontwikkelen.

Beslispunten

1. De verkoopprocedure voor een bouwperceel in de 4^e fase van plan Salland II te Raalte op te starten, conform bijgevoegd document 'Verkoopprocedure bouwgrond Salland II fase 4b Hoenlo te Raalte', met als doel de realisatie van 5 levensloopbestendige koopwoningen;
2. De grondprijs voor deze kavels vast te stellen op € 330,-- per m² (excl. BTW).

Besluit

Inleiding

In Raalte is veel vraag naar bouw kavels. Voorgesteld wordt om nu met de laatste 5 kavels van Salland II in verkoop te gaan. Het gaat om 5 kavels voor kleinere levensloopbestendige woningen in fase 4b. Het perceel aan de Hoenlo, kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie A, nummer 6841 gedeeltelijk, ter grootte van in totaal 1.369 m², is gesitueerd met de rooilijn op het zuidoosten en vormt de afronding van het plan Salland II. De projectbouw van de voorliggende fase vindt plaats in de vorm van een compact woonlint met (eventueel geschakelde) grondgebonden levensloopbestendige woningen bestemd voor de doelgroep die kleiner en/of gelijkvloers wil wonen, bijvoorbeeld senioren.



Voorgesteld wordt om een viertal architecten/ stedenbouwkundige ontwerpers uit te dagen om voor deze locatie 5 levensloopbestendige, duurzame (BENG) woningen te ontwerpen en in combinatie met een door hen zelf te kiezen aannemer te ontwikkelen. Het doel is om met één van deze marktpartijen (ontwerper en/of aannemer) een verkoopovereenkomst aan te gaan waarbij de woningen voor eigen rekening en risico worden gerealiseerd.

Er zijn hiervoor 4 lokale partijen geselecteerd:

- The Citadel Company;
- Aedinova ;
- Tekenbureau Alferink;
- Marten Ontwerpt.

Deze partijen hebben al eerder interesse getoond in deze locatie en al vaker een oproep gedaan om een kans te krijgen iets te mogen ontwikkelen in gemeente Raalte.

De verkoop betreft geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht, waardoor de aanbestedingswet niet van toepassing is. Geselecteerde marktpartijen verklaren door het doen van een inzending uitdrukkelijk in te stemmen met het voorgestelde verkoopproces zoals omschreven in bijgevoegde verkoopprocedure.

Beoogd effect

Door de verkoopprocedure van de laatste 5 kavels in Salland II op te starten, bedoeld voor kleinere, levensloopbestendige woningen, wordt ingespeeld op de woningmarktbehoefte in Raalte. Door de woningen projectmatig te laten ontwikkelen via een uitvraag onder een viertal lokale marktpartijen wordt kwaliteit op deze locatie gestimuleerd.

Argumenten

1.1 Aanvullend woonconcept

Met het beschikbaar stellen van 5 kavels voor kleinere, levensloopbestendige woningen wordt op de marktvraag ingespeeld. In Salland II is dit woonconcept nog niet eerder aangeboden.

1.2 Deze locatie leent zich voor kwaliteit

Het is van belang om op deze locatie een stuk kwaliteit toe te voegen aan Salland II. Deze locatie leent zich namelijk voor het creëren van herkenbaarheid en identiteit vanwege de ligging aan de hoofd voet-fietsverbinding. Daarnaast zijn de 5 nieuwe woningen onderdeel van de afronding van het plan Salland II.

Kwaliteit kan worden bereikt door een uitvraag te doen bij een aantal marktpartijen en de inzendingen te beoordelen op een aantal criteria. Een harde randvoorwaarde waaraan voldaan moet worden is 'levensloopbestendigheid'.

Wanneer hier niet aan wordt voldaan valt de betreffende inzending af.

Een beoordelingscommissie beoordeelt vervolgens de inzendingen via een scoringslijst (cijfer 1 tot 10) op de volgende 6 criteria met de daarbij behorende wegingsfactor:

1. mate van levensloopbestendigheid, **wegingsfactor 4**;
2. creativiteit/ uitstraling van de woningen; de uitstraling moet aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur, maar er tegelijkertijd ook uitspringen. De uitdaging is om op relatief kleine kavels toch stevigheid uit te stralen, **wegingsfactor 3**;
3. in welke mate is aandacht besteed aan duurzaamheid; denk aan duurzaam materiaalgebruik/ gebruik van innovatieve toepassingen op het gebied van ge-, her- of verbruik van energie, **wegingsfactor 3**;
4. prijs/kwaliteit verhouding (v.o.n.-prijzen in relatie tot de geboden kwaliteit), **wegingsfactor 2**;
5. aanpasbaar aan persoonlijke wens van bewoner (flexibiliteit van inrichting), **wegingsfactor 2**;
6. inzet van lokale (bouw)bedrijven voor de ontwikkeling/uitvoering, **wegingsfactor 1**.



Er is een beoordelingscommissie samengesteld, bestaande uit de volgende personen:

- medewerker grondzaken;
- beleidsadviseur wonen;
- stedenbouwkundige;
- omgevingsvergunning toetser.

Deze commissie beoordeelt de inzendingen, bespreekt de beoordeling met de portefeuillehouder en de ambtelijk opdrachtgever en maakt vervolgens een keuze.

2.1 De grondprijzen zijn marktconform berekend

Conform de nota grondprijsbeleid wordt de grondprijs van kavels per ontwikkelingslocatie bepaald en uitgedrukt in een vaste, marktconforme prijs per m² bouwrijpe grond. Als basis dient een residuele berekening. Hierbij is dus rekening gehouden met de marktontwikkeling; stijgende huizenprijzen, met daar tegenover stijgende bouwkosten en extra kosten voor duurzaam bouwen. Er kan sprake zijn van maatwerk, waarbij de kwaliteit van de omgeving, de ligging en de oppervlakte van het perceel en de bouweisen bepalend zijn voor de uiteindelijke waarde.

De grondprijs voor de locatie Hoenlo - fase 4b is residueel berekend en bepaald op € 330,-- per m² (excl. BTW).

Duurzaamheid

Met het realiseren van 5 levensloopbestendige woningen is er sprake van 'flexibiliteit in functie'.

Er wordt conform rijksbeleid aardgasloos gebouwd en op dit moment (per 1-1-2021) geldt conform het Bouwbesluit dat voor nieuwbouwwoningen de BENG-eisen van toepassing zijn. Het gaat hierbij om 3 energieprestatie-eisen: energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie.

De inzendingen worden beoordeeld op onder andere de mate waarin aandacht besteed is aan duurzaamheid. Er wordt bekeken of er gebruik wordt gemaakt van innovatieve toepassingen op het gebied van ge-, her- of verbruik van energie en in welke mate er sprake is van duurzaam materiaalgebruik.

Daarnaast worden in de koopovereenkomst afspraken gemaakt over het infiltreren van hemelwaterafvoer op eigen terrein.

Kanttekeningen

Bestemmingsplan Salland II

De gewenste bouw van 5 levensloopbestendige woningen past niet binnen de huidige bouwregels aangezien het bestemmingsplan ruimte biedt voor 2 vrijstaande woningen. De omliggende bewoners zijn, voordat zij de kavel aankochten, geïnformeerd over de gewijzigde plannen van de gemeente. Wanneer een bestemmingsplan een bepaalde ontwikkeling niet toestaat, kan ervan worden afgeweken. Met een Wabo-projectbesluit kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan (mits de aanvraag omgevingsvergunning voor 1-1-2022 is ingediend). Deze afwijking wordt gelijktijdig met de omgevingsvergunning verleend. De proceduretijd bedraagt maximaal 26 weken. Voor de procedure dient een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd waarin moet worden gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing zal door en voor rekening van de gemeente worden geleverd, aangezien de koper een marktconforme prijs voor bouwrijpe grond betaalt. Ook zijn de legeskosten voor de afwijking voor rekening van de gemeente.

Beoordelingscriteria niet geheel objectief

Doordat de beoordelingscriteria niet geheel objectief zijn bestaat er kans op discussie over de werkwijze van de gemeente. Om lokale partijen toch een kans te kunnen geven wordt voorgesteld de verkoop van bouwgrond voor deze locatie via deze procedure te realiseren. De marktpartijen nemen op voorhand een risico door deelname aan deze verkoopprocedure. De werkwijze van de gemeente is vooraf bekend, maar blijft subjectief. Door deelname wordt deze werkwijze door de marktpartijen geaccepteerd.



Financiën

De residuele waarde van de kavels is berekend op € 330,-- per m² (excl. BTW).

De grondprijzen staan vast tot 1 april 2022.

De opbrengsten van de kavelverkoop maken onderdeel uit van de grondexploitatie Salland II.

Vervolg

Geselecteerde partijen worden uitgenodigd om voor deze locatie woningen te ontwerpen. Partijen kunnen hun plan indienen op uiterlijk 21 mei 2021. Na beoordeling van de ontvangen inzendingen zal de beoordelingscommissie begin juni 2021 besluiten welke partij (ontwerper en/of aannemer) de woningen voor eigen rekening en risico gaat realiseren. Met de gekozen marktpartij wordt een koopovereenkomst gesloten waarin de bepalingen voor de verkoop van de grond zijn opgenomen. Op uiterlijk 9 juli 2021 moet de aanvraag omgevingsvergunning zijn ingediend. De notariële overdracht en betaling van de grond dient uiterlijk binnen 4 weken na een onherroepelijke omgevingsvergunning plaats te vinden of zoveel eerder bij start bouw.

Communicatie

Na besluitvorming worden de geselecteerde marktpartijen schriftelijk uitgenodigd om binnen de gestelde termijn een inzending te doen.

Bijlagen

Bijlage Verkoopprocedure bouwgrond Salland II fase 4b Hoenlo te Raalte