



Burgemeester en wethouders

Datum 6 april 2021

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Noordscheschut, deelplan uitbreiding woningbouw 2019'.

Wij willen

Een woningbouwontwikkeling aan de rand van Noordscheschut met 33 woningen mogelijk maken.

Wij besluiten

1. Geen milieueffectrapportage (m.e.r.)-plicht op te leggen voor de woningbouwontwikkeling Noordscheschut.
2. In te stemmen met de beantwoording van de bijgevoegde vooroverlegnota 'Noordscheschut, deelplan uitbreiding woningbouw 2019'.
3. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Noordscheschut, deelplan uitbreiding woningbouw 2019', bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2019BP8015003-ON01.
4. Tot het aangaan van de bijbehorende koop-/ontwikkelovereenkomst waarin, de verkoop van de grond en het kostenverhaal is geregeld en het college een inspanningsverplichting op zich neemt tot het in procedure brengen en doorlopen van het bestemmingsplan.
5. Het ontwerpbestemmingsplan 'Noordscheschut, deelplan uitbreiding woningbouw 2019' voor zes weken voor eenieder ter inzage te leggen.

Want

1. *De ruimtelijke ontwikkeling valt onder het Besluit m.e.r. De uitbreiding heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.*

Het betreft de ontwikkeling van een woongebied met ruimte voor 33 woningen. Deze ontwikkeling valt onder categorie D11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. maar blijft ruimschoots onder de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op 7 juli 2017 is echter het gewijzigd Besluit m.e.r. in werking getreden. Dit betekent in de voorliggende situatie dat er een beslissing door het bevoegd gezag moet worden genomen of er wel of geen milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld. Op basis van de resultaten van de aanmeldingsnotitie 'Vormvrije-merbeoordeling Noordscheschut, deelplan uitbreiding woningbouw 2019' stellen we dat er geen belangrijke nadelige effecten op het milieu optreden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Zie voor een uitgebreide toelichting de bijgevoegde aanmeldingsnotitie (bijlage 1).

2. *Het vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro is afgerond*

Het conceptbestemmingsplan is voor vooroverleg toegezonden aan partijen als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierop zijn door de provincie Drenthe en Stichting Woon advies commissie Hoogeveen inhoudelijke reacties gegeven. De ontvangen reacties hebben tot veranderingen in het bestemmingsplan geleid. Zo is op

basis van de reactie van de provincie de groenstructuren in het plangebied aangepast. Op basis van de reactie van WAC Hoogeveen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan twee afbeeldingen aangepast (ligging- en afbakening van het plangebied).

De ontvangen reacties zijn allen verwoordt in de vooroverlegnota (zie bijlage 2) en toelichting van het bestemmingsplan.

3.1 Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in de woningbehoefte in Noordscheschut

De voorgenomen woningbouwontwikkeling bevindt zich aan de rand van de dorpskern Noordscheschut en bestaat uit twee deelgebieden. Het plan ziet toe op de realisatie van (in totaal) 33 woningen. Er komt een diversiteit aan woningen: vrijstaand, twee-onder-1-kapwoningen, rijwoningen (4-onder-1-kap) en rug-aan-rugwoningen.

In het noordelijk gelegen deelgebied zal door initiatiefnemer 15 (levensloopbestendige) rug-aan-rugwoningen worden gerealiseerd.

Ten zuiden daarvan wordt ruimte geboden voor de realisatie van 18 woningen, die zowel vrijstaand als twee-onder-1-kap mogelijk zijn. Daarop aanvullend worden tevens rijwoningen (4-onder-1-kap) mogelijk gemaakt.

Dit bouwprogramma voldoet aan de gemeentelijke Woonvisie.

3.2 De plannen zijn ontwikkeld samen met de dorpsbewoners

Het plan is ontwikkeld samen met belanghebbenden voor woningbouwuitbreiding in Noordscheschut. Na verschillende locaties en verschillende opties te hebben besproken is vanuit het dorp aangegeven dat er behoefte is aan bouw kavels aan de rand van Noordscheschut.

Met dit als basis zijn plannen uitgewerkt en heeft dit geresulteerd in onderhavig bestemmingsplan dat voorziet in een uitbreiding van de dorpskern Noordscheschut met in totaal 33 woningen. Geïnteresseerde dorpsbewoners worden met regelmaat bijgepraat over de voortgang van het project om ze op deze manier 'aangehaakt' te houden tot het moment dat de kavels daadwerkelijk in verkoop gaan.

Ook zijn op diverse momenten informatiebijeenkomsten georganiseerd (5 sept 2019, 1 juli 2019 en 7 okt 2019) voor een toelichting op de stand van zaken. Tijdens de bijeenkomsten is tevens aangegeven dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nogmaals een informatieavond wordt georganiseerd.

4.1 Het betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro.

De realisatie van 33 woningen valt onder de definities van een bouwplan zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 Bro. De gemeente is in dat geval wettelijk verplicht om ten tijde van de vaststelling van een planologische maatregel (in dit geval een bestemmingsplanwijziging) haar kostenverhaal zeker te stellen door middel van een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan.

4.2 We verkopen grond aan de ontwikkelaar die de naastgelegen gronden ook ontwikkelt

Een gedeelte van het te ontwikkelen gebied is nu nog gemeentelijke grond. De grond wordt onderhands verkocht aan Vademo. Er is hiervoor gekozen omdat Vademo het naastgelegen perceel grond ontwikkelt en de gemeentelijke locatie mede afhankelijk is van een ontsluiting over de grond van Vademo.

Gedurende de onderhandelingen over aankoop van de strook grond voor de ontsluiting heeft Vademo aangegeven de gemeentelijke grond wel mee te willen ontwikkelen. Door grond als ruwe bouwgrond te verkopen is de gemeente verzekerd van inkomsten en loopt de gemeente geen risico meer in een grondexploitatie. In beginsel zegt het verkoopprotocol dat vastgoed in principe transparant, openbaar en marktconform (TOM) wordt verkocht, maar om hiervoor genoemde reden wordt daar in dit geval van afgeweken.

4.3 De verkoopprijs is marktconform onder aftrek van winst/risicomarge

De berekende residuele grondwaarde bedraagt € 181.000,-. Uiteindelijk is overeenstemming bereikt over een verkoopprijs van € 130.000,-. Deze prijs bevat een verlaging op de berekende prijs vanwege rendementsverwachting en risicobeperking bij

de ontwikkelaar. Over deze prijs is al in een eerder stadium overeenstemming bereikt. De gemeente heeft met deze verkoop geen risico van grondexploitatie.

4.4 In de overeenkomst is de exploitatiebijdrage opgenomen

Naast de koopprijs betaalt de ontwikkelaar een exploitatiebijdrage van € 60.762,-. Het betreft de kosten voor de planologische maatregel (planologische procedure), projectmanagement, stedenbouw, voorbereiding en toezicht tijdens de uit te voeren werken. Dit betreft zowel de bijdrage voor de gemeentelijke kavel als de kavel van Vademo zelf.

4.5 Aan de ontwikkelaar zijn voorwaarden opgelegd met betrekking tot de verkoop van de kavels.

Deze mogen tegen een door de gemeente berekende prijs worden aangeboden. Als na verloop van tijd de kavels niet worden verkocht is de ontwikkelaar vrij ze op de markt aan te bieden al dan niet met projectwoningen.

5. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.8 Wro bepalingen omtrent de procedure van een bestemmingsplan.

Door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken wordt voldaan aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die van toepassing is op een bestemmingsplanprocedure. Eenieder kan in die periode een zienswijze indienen met betrekking tot het ontwerpplan.

Maar

4.1 Wellicht hadden ook andere ontwikkelaars graag tegen deze prijs het terrein willen ontwikkelen

Er is desondanks gekozen voor samenwerking met Vademo vanwege de wederzijdse afhankelijkheid van beide locaties.

Achtergrond

Na jaren geen woningbouwlocatie te hebben ontwikkeld in Noordscheschut is er vanuit dit dorp de vraag naar woningbouw toegenomen. Dat is de basis geweest voor het ontwikkelen van deze locaties.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling bevindt zich aan de rand van de dorpskern Noordscheschut en bestaat uit twee deelgebieden. Het plan ziet toe op de realisatie van (in totaal) 33 woningen. Er komt een diversiteit aan woningen: vrijstaand, twee-onder-1-kapwoningen, rijwoningen (4-onder-1-kap) en rug-aan-rugwoningen.

In het noordelijk gelegen deelgebied zal door initiatiefnemer 15 (levensloopbestendige) rug-aan-rugwoningen worden gerealiseerd.

Ten zuiden daarvan wordt ruimte geboden voor de realisatie van 18 woningen, die zowel vrijstaand als twee-onder-1-kap mogelijk zijn. Daarop aanvullend worden tevens rijwoningen (4-onder-1-kap) mogelijk gemaakt.

De gemeente is in gesprek gegaan met bewoners van Noordscheschut die zich als belangstellende voor het kopen van een kavel hadden gemeld. Met deze groep is in een interactief traject gewerkt aan een verkaveling van de grond van de gemeente. Vervolgens heeft de projectontwikkelaar die de plannen voor de levensloopbestendige woningen gaat bouwen ook een bod gedaan op de grond van de gemeente. Dit bod is geaccepteerd onder de voorwaarde dat de ontwikkelaar de kavels aan de gegadigden die bij de gemeente bekend zijn aanbiedt en tegen de koopprijs die door de gemeente was vermeld.

Communicatie

Er zijn oproepen geplaatst en gesprekken geweest met belanghebbenden voor woningbouwuitbreiding in dorpskernen. Na vele opties te hebben doorlopen is vanuit het dorp aangegeven dat er behoefte is aan bouwkavels aan de rand van Noordscheschut. Met dit als basis zijn plannen uitgewerkt en heeft dit geresulteerd in onderhavig bestemmingsplan dat voorziet in een uitbreiding van de dorpskern Noordscheschut met in totaal 33 woningen. Geïnteresseerde dorpsbewoners worden met regelmaat bijgepraat

over de voortgang van het project om ze op deze manier 'aangehaakt' te houden tot het moment dat de kavels daadwerkelijk in verkoop gaan.

Ook zijn op diverse momenten informatiebijeenkomsten georganiseerd (5 sept 2019, 1 juli 2019 en 7 okt 2019) voor een toelichting op de stand van zaken. Tijdens de bijeenkomsten is tevens aangegeven t.t.v. de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nogmaals een informatieavond te organiseren.

De financiële gevolgen zijn

Met de initiatiefnemer is een koop- /ontwikkelovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is o.a. de grondverkoop geregeld, is een bepaling opgenomen over een bijdrage in de plankosten en is opgenomen dat de kosten voor gezamenlijke uitgevoerde onderzoeken nog verrekend moeten worden. Verder is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat het planschaderisico voor rekening van initiatiefnemer is.

Na verkoop van de grond van de gemeente aan Vademo, is Vademo eigenaar van het gehele plangebied. Vademo is de ontwikkelende partij voor beide deelgebieden en gaat voor eigen rekening en risico het plan verder ontwikkelen.

Voor de gemeente zijn de financiële gevolgen als volgt:

Opbrengsten:

- Grondverkoop	€ 130.000,-
- Exploitatiebijdrage (beide delen)	€ 60.762,-
- Te verrekenen onderzoekskosten	€ 8.928,-

Kosten:

- Boekwaarde grond	€ 42.420,-
- Voorbereidingskosten	€ 76.550,-

Per saldo is dit een voordelig resultaat van € 80.720,-.

(NB: dit is nog exclusief de te ontvangen onderzoekskosten van Vademo).

Het resultaat komt ten goede aan het gemeentelijk resultaat in 2021.

In geval van het actief ontwikkelen van alleen het gemeentelijk deel door de gemeente laat de grondexploitatie op contante waarde een klein voordelig resultaat zien. Daarnaast is dan voor het andere deel nog de exploitatiebijdrage te ontvangen.

Alternatieven

Niet instemmen met het ontwerpbestemmingsplan. In dat geval is de voorgenomen woningbouwontwikkeling in Noordscheschut niet mogelijk. Hiervoor zijn echter geen redenen.

Bijlagen

1. Vormvrije-merbeoordeling Noordscheschut, deelplan uitbreiding woningbouw 2019'.
2. Vooroverlegnota Noordscheschut, deelplan uitbreiding woningbouw 2019'.
3. Ontwerpbestemmingsplan Noordscheschut, deelplan uitbreiding woningbouw 2019'.
4. Koop- /ontwikkelovereenkomst Woningbouwontwikkeling Noordscheschut.