

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2024-053818
Raadsvergadering d.d. : 8 mei 2024
Portefeuillehouder : B. Koonstra
Programma : (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel : Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling
Naam opsteller : K. Bakema
E-mail : k.bakema@noardeast-fryslan.nl
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Kollumersweach - Cedelshof 3.1'
Begrotingswijziging : ja

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Kollumersweach - Cedelshof 3.1' met identificatienummer NL.IMRO.1970.BpKsCedelshof31-VA01 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond BGT 2023-04-24 gewijzigd vast te stellen.
2. Bijgaande en als zodanig gewaarmerkte 'Reactienota zienswijzen Kollumersweach - Cedelshof 3.1' vast te stellen.
3. De bouwaanvragen voor de woningen door Hûs en Hiem te laten toetsen aan welstandsgebied 6 'Woonwijken na 1950'.
4. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
5. In te stemmen met bijgaande en als zodanig gewaarmerkte geheime 'Grondexploitatie Kollumersweach - Cedelshof 3.1'.
6. De in de grondexploitatie opgenomen kredieten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen, inclusief een voorziening ter dekking van het verwachte negatieve resultaat, en de 11^e begrotingswijziging.
7. In te stemmen met een verkoopprijs voor uitgeefbare gronden van € 135,-- per m2 exclusief BTW en kosten koper.

Inleiding

Op 12 december 2023 heeft ons college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Kollumersweach - Cedelshof 3.1'. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 25 koopwoningen aan het Cedelshof in Kollumersweach. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Kollumersweach - Cedelshof 3.1', de reactienota zienswijzen en de grondexploitatie vast te stellen.

Beoogd effect

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 25 woningen in de koopsector met de bijbehorende verkeers-, groen-, en watervoorzieningen mogelijk gemaakt. De woningen zijn bestemd voor verschillende doelgroepen en verdeeld in 8 hof- of rijwoningen, 8 twee-onder-één kap woningen en 9 vrijstaande woningen. Van de rijwoningen wordt in ieder geval een deel of de helft levensloopbestendig. Het plan is afgestemd op de lokale behoefte. Omdat het programma een gedifferentieerd aanbod aan woningen biedt, wordt de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd en kunnen elders in Kollumersweach goedkopere of juist ruimere gezinswoningen vrijkomen. Daarnaast wordt door het bouwen van levensloopbestendige woningen de doorstroom van ouderen naar een passende woning bevorderd. Dit is van belang voor de doorstroom op de woningmarkt van Noardeast-Fryslân.

Argumenten

1.1 Uit het bestemmingsplan blijkt dat met het initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 25 woningen aan het Cedelshof in Kollumersweach. De woningbouwontwikkeling is de derde fase van de nieuwbouwwijk Cedelshof in Kollumersweach. De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Kollumerzwaag dorp' en heeft de bestemming 'Agrarisch'. Op deze gronden is geen woningbouw toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' gekregen. Uit het bestemmingsplan blijkt dat het plan voldoet aan een goede

ruimtelijke ordening. Na deze derde fase is het wenselijk om de woonwijk Cedelshof verder in oostelijke richting uit te breiden. Om op een verdere uitbreiding richting het oosten te anticiperen wordt het binnen de groenbestemming mogelijk gemaakt om infrastructuur aan te leggen.

2.1 De reactienota zienswijzen Kollumersweach - Cedelshof 3.1 beschrijft hoe met de zienswijzen is omgegaan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kollumersweach - Cedelshof 3.1' heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. In de reactienota zienswijzen zijn de zienswijzen per onderdeel weergegeven en voorzien van een reactie. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Eigenaren Hoppemastate huisnummer x

Er is vrees voor overlast van in- en uitrijdende auto's en inschijning van koplampen. De eigenaren verzoeken om aanpassing van de ontsluiting van het plangebied op de Hoppemastate/Oentzemastate en hebben een schets bijgevoegd. Op 22 januari en 29 februari 2024 hebben hierover ter plaatse gesprekken plaatsgevonden. In overleg met de eigenaren is de ontsluiting aangepast. De eigenaren zijn akkoord met de aanpassing.

Provincie

De provincie heeft vragen gesteld over de landschappelijke inpassing, de houtopstanden en de ontgronding. Daarnaast is een actuele stikstofberekening nodig. Op 13 maart 2024 is nader overleg geweest met de provincie. Het bestemmingsplan is op de genoemde onderdelen verduidelijkt en er is een nieuwe stikstofberekening toegevoegd.

Daarnaast zijn er nog enkele ambtshalve wijzigingen. Door de aangepaste ontsluiting is een parkeerplaats komen te vervallen. In het plangebied worden 29 parkeerplaatsen gerealiseerd in het openbaar gebied en 25 parkeerplaatsen op eigen erf. In totaal zijn er 54 parkeerplaatsen. Dit is ruim voldoende. De situering van het meest noordelijke blok woningen is aangepast en in het bestemmingsplan is een doorkijkje gegeven naar de toekomstige uitbreiding van Cedelshof in oostelijke richting. Deze informatie stond onvoldoende duidelijk in de plantoelichting.

3.1 Welstandsnota Noardeast-Fryslân.

Het plangebied ligt in welstandsgebied 12 'Buitengebied (woudengebied)'. Hûs en Hiem zal bij de welstandsbeoordeling moeten toetsen aan de criteria voor buitengebied. De nieuwe woningen sluiten niet aan bij die criteria. Ze sluiten wel aan bij welstandsgebied 6 'Woonwijken na 1950'. Uw raad wordt voorgesteld de bouwaanvragen door Hûs en Hiem daarom te laten toetsen aan welstandsgebied 6 'Woonwijken na 1950'. Hierdoor wordt het proces niet vertraagd. De Welstandsnota Noardeast-Fryslân wordt periodiek geactualiseerd. Bij de eerstvolgende actualisatie zal het plangebied daarin worden meegenomen.

4.1 Exploitatieplan is niet nodig.

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. De gemeente ontwikkelt de locatie en is verantwoordelijk voor de grondexploitatie en de verkoop van de bouwkavels. Het bestemmingsplan 'Kollumersweach - Cedelshof 3.1' kent een gemeentelijke grondexploitatie. De kosten en opbrengsten die eruit voortvloeien zijn voor rekening van de gemeente.

Omdat de gemeente alle kosten dekt uit grondverkoop, een subsidie en een voorziening, blijft de gemeente niet zitten met kosten die niet te verhalen zijn. Daarom hoeft uw raad geen grondexploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. Uw raad moet in een dergelijk geval nog wel expliciet besluiten om zo'n plan niet vast te stellen.

5.1 en 6.1 Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een neutrale eindwaarde.

Er is een grondexploitatie opgesteld. Het financieel resultaat bleek negatief uit te komen waarop wijzigingen zijn doorgevoerd in het stedenbouwkundig plan. Ook na het doorvoeren van deze optimalisaties resulteert een tekort van € 90.000,--. Om het tekort te dekken is een Wbi-subsidie (Woningbouwimpuls) aangevraagd. Het rijk helpt en stimuleert provincies, gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars met verschillende instrumenten om de woningbouw te versnellen en onrendabele ontwikkelingen toch mogelijk te maken. De Wbi-subsidie dekt 50% van het tekort. Het negatieve resultaat van de grondexploitatie is hierdoor € 48.841,--. Dit tekort moet worden afgedekt. Er wordt geadviseerd om hiervoor een voorziening in te stellen ter grootte van het negatieve saldo.

Kredieten

Er is € 121.263,-- t/m 31-12-2023 ten laste van Cedelshof uitgegeven. Deels verwervingskrediet (€ 63.638,--) en deels voorbereidingskrediet (€ 57.625,--). Hiervoor heeft u eerder toestemming gegeven. En er wordt, op

basis van de voorliggende grondexploitatie, nieuw krediet gevraagd (€ 1.203.575,40,-- -/- € 121.262,87,-- zijnde € 1.082.312,53,--) om vanaf 1-1-2024 de nog noodzakelijke investeringen voor Cedelshof te kunnen doen.

5.2 De financiële en economische belangen dienen gewaarborgd te worden.

Het opleggen van de verplichting tot geheimhouding is noodzakelijk om de financiële en economische belangen van de gemeente te waarborgen krachtens artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid.

5.3 Onevenredige bevoordeling en/of benadeling dienen voorkomen te worden.

Het opleggen van de verplichting tot geheimhouding is noodzakelijk om te voorkomen dat er onevenredige bevoordeling en/of benadeling van de gemeente en/of derden ontstaat.

7.1 Verkoopprijs is in overeenstemming met de Nota grondbeleid.

Op grond van de Nota grondbeleid hanteert de gemeente marktconforme grondprijzen. Mogelijke methodieken voor het vaststellen van een marktconforme grondprijs zijn de kostprijsmethode en de comparatieve methode. Het uitgangspunt van de kostprijsmethode is een kostendekkende grondexploitatie. Het uitgangspunt van de comparatieve methode is de grondprijs van omliggende gemeenten. Een kostendekkende grondexploitatie en grondprijs in omliggende gemeenten is als uitgangspunt gehanteerd bij het vaststellen van de grondprijs. Voor een kostendekkende exploitatie moeten de grondprijzen hoger zijn dan de economische waarde. Er wordt dan ook voorgesteld het tekort te dekken uit de Wbi-subsidie, een voorziening en een bijdrage uit de algemene reserve. Voor een overzicht van de grondprijzen wordt verwezen naar de grondexploitatie. De grondprijs komt uit op € 135,-- per m2 exclusief BTW en kosten koper. In 2025 zal de exploitatie worden herzien, rekening houdende met inflatie. Uw raad wordt voorgesteld hiermee in te stemmen.

Kanttekeningen en risico's

Indien de Wbi-subsidie niet wordt toegekend ontstaat een financieel tekort van € 45.000,--.

Financiën

De procedurekosten worden gedragen door de gemeente en gedekt uit het beschikbare voorbereidingskrediet. De gronden waarop deze woningen worden gebouwd zijn gemeentelijk eigendom. De opbrengsten worden gegenereerd uit de uitgifte van de gronden. De kosten die uit het plan (kunnen) voortvloeien zijn onder andere planschadekosten, plankosten, kosten voor bouw- en woonrijp maken, kosten voor voorbereiding en toezicht.

Het benodigde krediet voor de grondexploitatie (investering) komt uit de algemene reserve (middels begrotingswijziging nummer 11) en muteert daardoor als volgt:

	2024	2025	2026	2027
Stand reserve				
Stand 1 januari	25.251.860	8.537.764	13.784.184	10.838.612
Mutaties	-15.631.783	5.246.420	-2.945.572	-4.663.078
Mutatie Cedelshof (grondexploitatie)	-1.082.313			
Stand per 31 december	8.537.764	13.784.184	10.838.612	6.175.534

De voorziening wegens het te verwachten negatieve resultaat bedraagt € 48.841,--.

Vervolg en planning

Na vaststelling van het paraplubestemmingsplan zullen de stukken op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De gemeente Noardeast-Fryslân doet mee aan de Opdrachtgeversaanpak van het programma Fryslân bouwt circulair. De ambitie van de Opdrachtgeversaanpak is om ervoor te zorgen dat opdrachtgevers in Fryslân, zoals gemeenten, weten wat er nodig is om circulair bouwen mogelijk te maken. Opdrachtgevers zoals gemeenten hebben namelijk een sleutelpositie in de transitie naar circulair bouwen. In de komende periode worden concrete vervolgstappen gezet met onder andere kennis- en intervisietrajecten, projectevaluaties, tools en formats etc. met als doel om (woning)bouw-, renovatie- en verduurzamingsopgaven zo circulair mogelijk te realiseren. De gemeente meldt het woningbouwproject Cedelshof in Kollumersweach aan als pilotproject om ervaring op te doen met circulair opdrachtgeverschap. Daarbij gaat het enkel om de projectmatige bouw (hof- of rijwoningen).

Communicatie + Participatie

Na vaststelling worden de stukken gepubliceerd in het huis-aan-huisblad, het landelijke Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. De overlegpartners en de indieners van de zienswijzen zullen tevens schriftelijk worden geïnformeerd.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Kollumersweach - Cedelshof 3.1';
2. Reactienota zienswijzen Kollumersweach - Cedelshof 3.1;
3. Oplegnotitie en 'Grondexploitatie Kollumerswech - Cedelshof 3.1' (**GEHEIM**).

Dokkum, 9 april 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 april 2024;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Wet open overheid;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Kollumersweach - Cedelshof 3.1' met identificatienummer NL.IMRO.1970.BpKsCedelshof31-VA01 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond BGT 2023-04-24 gewijzigd vast te stellen.
2. Bijgaande en als zodanig gewaarmerkte 'Reactienota zienswijzen Kollumersweach - Cedelshof 3.1' vast te stellen.
3. De bouwaanvragen voor de woningen door Hûs en Hiem te laten toetsen aan welstandsgebied 6 'Woonwijken na 1950'.
4. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
5. In te stemmen met bijgaande en als zodanig gewaarmerkte geheime 'Grondexploitatie Kollumersweach - Cedelshof 3.1'.
6. De in de grondexploitatie opgenomen kredieten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen, inclusief een voorziening ter dekking van het verwachte negatieve resultaat, en de 11^e begrotingswijzing.
7. In te stemmen met een verkoopprijs voor uitgeefbare gronden van € 135,-- per m2 exclusief BTW en kosten koper.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 8 mei 2024.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer