



VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: J. Bril
Afdeling/cluster: Ontwikkeling
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 5378-2023:084260

Onderwerp:

Exploitatieopzet nieuwbouw uitbreidingsplan Drouwenermond

Voorgestelde wijze van afdoening:

Instemmen

Beslispunten:

1. Instemmen met de exploitatieopzet voor de realisatie van nieuwbouw in Drouwenermond.
-

Inleiding

In 2004 heeft de gemeente Borger-Odoorn in Drouwenermond achter het Zuiderdiep, ter hoogte van het Zuiderdiep 3 t/m 31, circa. 35.000 m² grond aangekocht met als doel om hierop woningbouw te ontwikkelen. Dit plan is in 2005 in samenspraak met dorpsbelangen Drouwenermond en de gemeente ontwikkeld. Aanleiding hiervan was de behoefte aan nieuwbouw in de kern Drouwenermond. In 2005 is voor dit uitbreidingsgebied een bestemmingsplan opgesteld en vastgesteld. In 2009 is dit bestemmingsplan geactualiseerd en opgenomen in het bestemmingsplan voor geheel Drouwenermond. In het plangebied is het mogelijk om 20 woningen te bouwen. 8 2/1 kap woningen en 12 vrijstaande woningen.

Door een instortende woningmarkt tussen 2008 en 2013 en de hierdoor ontstane financiële (on)haalbaarheid, is het plan tot op heden niet ten uitvoer gebracht en zijn de nieuwbouw plannen in de kast beland. Nu de afgelopen jaren de woningmarkt enorm is aangetrokken en er veel vraag is naar woningen en bouwkvavels is er in het najaar van 2022 weer aan het plan gerekend. Uit de berekeningen blijkt dat de grondexploitatie sluit met een positief resultaat. Hierdoor is de uitvoering van het plan mogelijk.

Binnen onze gemeente is dit één van de weinige locaties waarbij de gemeente eigen grond in bezit heeft en er een vastgesteld bestemmingsplan met bouwkvavelmogelijkheden op ligt. Een snelle uitvoer en uitgifte van bouwkvavels is hierdoor mogelijk. Het bouwplan kan binnen het regiem van het geldende bestemmingsplan uitgevoerd worden. Om dit plan in 2023 bouwrijp te kunnen maken en de bouwkvavels uit te kunnen geven is het noodzakelijk om te starten met de ontwikkeling. Hiervoor dient de exploitatieopzet door de gemeenteraad vastgesteld te worden.

Beoogd effect

Door in te stemmen met de exploitatieopzet kan gestart worden met de ontwikkeling van het uitbreidingsplan in Drouwenermond. De benodigde ontwerpen en onderzoeken kunnen gemaakt en uitgevoerd worden, de aanbesteding kan opgestart worden en het plan kan bouwrijp gemaakt worden. Hierdoor zal het mogelijk zijn om in 2023 te starten met het in verkoop brengen van 20 bouw kavels in Drouwenermond.

In het bestuursprogramma is afgesproken om uiterlijk in 2026 ten minste 200 nieuwe woningen gebouwd te hebben. De dorpen Borger en Nieuw-Buinen zullen een groot deel van dit aantal op zich nemen. Door het uitbreidingsplan Drouwenermond in uitvoering te nemen geven we concreet uitvoering aan het bestuursprogramma en zal het buitengebied ook een deel van de 200 woningen voor zijn rekening nemen. Een gedeelte van de in totaal 200 te realiseren woningen voor 2026 zal uit Drouwenermond komen. Deze woningen zullen namelijk vanaf begin 2024 gebouwd kunnen worden.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid.

Door in te stemmen met de exploitatieopzet kan gestart worden met de voorbereidingen en het uiteindelijk bouwrijp maken van het uitbreidingsplan in Drouwenermond. Er worden bouw mogelijkheden voor het bouwen van woningen gecreëerd. Door dit te realiseren geven we concreet uitvoering aan het bestuursprogramma van het huidige college.

1.2 De opzet van het plan past bij Drouwenermond.

Het plan biedt voor een groot gedeelte ruimte aan diepe vrijstaande en 2/1 kap kavels. Dit is een kavelstructuur die bij het dorp Drouwenermond past en het dorp kenmerkt. Lintbebouwing met diepe kavels. Het plan voegt zich naar de aanwezige verkaveling, bestaande uit rechtlijnige wijken en strakke perceelsgrenzen.

1.3 Ook voor de starter is er ruimte in dit plan.

Na goedkeuring van de grondexploitatie kan uitvoering gegeven worden aan het bouwplan. In totaal zullen er na uitvoering van dit plan 20 kavels uitgegeven worden. 4 van deze kavels zijn uitermate geschikt voor starters. Dit zijn 2/1 kap kavels met een beperkt oppervlakte en door de geringe m2 prijs ook haalbaar en betaalbaar voor de starter die voor een nieuwbouw woning op de markt is. Ontwikkeling en bouw van de woning gaat in eigen beheer en zonder tussenkomst van een ontwikkelaar.

1.4 De exploitatie van het uitbreidingsplan is financieel gezond

Ondanks de gestegen bouwkosten heeft het cluster FBC de exploitatie uitgewerkt en komen ze hierin tot een positief exploitatieresultaat. In bijlage 1 is de exploitatieopzet weergegeven.

1.5 Er kunnen snel bouw kavels worden ontwikkelt.

Binnen onze gemeente is dit één van de weinige locaties waarbij de gemeente eigen grond in bezit heeft en er een vastgesteld bestemmingsplan op ligt. Door uitvoering te geven aan dit vastgestelde bestemmingsplan is er hierdoor een snelle uitvoering en uitgifte van bouw kavels mogelijk.

1.6 Niet alleen in de kernen Borger en Nieuw-Buinen ontwikkelt de gemeente nieuwbouw.

Als gemeente laat je zien dat je de buitendorpen ook meeneemt in de woningbouwopgave die vastgesteld en vastgelegd is in het bestuursprogramma. In 2026 dienen minimaal 200 nieuwe woningen gerealiseerd te zijn. Een aantal hiervan zal afkomstig zijn uit dit uitbreidingsplan. Ook geef je hiermee de

mogelijkheid aan niet alleen de kernen maar ook aan een buitendorp om te groeien.

1.7 De verwachting is dat stikstofregels geen beperkende factor zijn op het plan.

Het uitbreidingsplan ligt niet direct aan of in de directe omgeving van een natura-2000 gebied. Ook is er sprake van een vastgesteld bestemmingsplan.

De huidige stikstofregels zijn hierdoor niet van toepassing en de verwachting is dat dit geen beperkende factor is op dit plan.

1.8 Zelfbewoningsplicht voorkomt opkopen van bouw kavels.

De gemeente gaat de bouw kavels in eigen beheer uitgeven. Om te voorkomen dat pandjesbazen of beleggers een bouw kavels op kunnen kopen zal in het koopcontract een zelfbewoningsplicht van ten minste 2 jaar opgenomen worden. Dit doen we bij andere uitbreidingsplannen ook.

Kanttekeningen

1.1 Externe factoren beïnvloeden mogelijk de uitvoering.

Door uitvoering te geven aan uitbreidingsplan Drouwenermond kan er snel ontwikkeld worden. Ontwikkeling van het plangebied moet in samenwerking met andere partners binnen de keten. Te denken valt aan ontwerp- en onderzoeksbureaus, nutsbedrijven, civiele aannemers enz. enz. Ook zijn we afhankelijk van de beschikbaarheid en levertijden van bouwmaterialen. Door beperkte capaciteit en beschikbaarheid van deze externe partners en bouwmaterialen kunnen deze externe factoren ertoe lijden dat de werkzaamheden langer duren dan voorspeld.

1.2 Grilligheid van de woningmarkt.

De vraag naar bouw kavels is op dit moment groot. Zowel landelijk als gemeentelijk is er behoefte aan ruimte om te kunnen bouwen. De woningmarkt kan echter een zeer grillige markt zijn. Zo zijn op dit moment de bouwkosten hoog en is de hypotheekrente de afgelopen periode gestegen. De ontwikkeling van het uitbreidingsplan Drouwenermond betreft een beperkt gebied van 20 kavels die wij in de maximale looptijd van 10 jaar in de exploitatieopzet hebben opgenomen. Hierdoor verwachten wij dat de kosten ten opzichte van de verwachte opbrengst zonder al te veel risico zal verlopen.

1.3 Windmolenpark ten noorden van het plangebied.

Het uitbreidingsplan kijkt ten noorden uit op het windmolenpark. Nieuw te bouwen woningen kijken uit over de landbouwgronden en kijken uiteindelijk ook uit op de aanwezige windmolens. De dichtstbijzijnde windmolen staat op een afstand van ruim 750 meter van het plangebied. Dit zou een potentiële koper mogelijk af kunnen schrikken.

Financiën

De gemeente is eigenaar van de gronden en brengt deze in exploitatie. Deze exploitatie wordt opgenomen in het grondbedrijf. De verwachte kosten en opbrengsten zijn verwerkt in de exploitatieopzet (zie bijlage 1). Als looptijd is een periode van 10 jaar aangehouden (voorzichtigheidsbeginsel). Indien de verkoop van kavels sneller zal gaan zal de looptijd korter worden. Een kortere looptijd betekent in het algemeen een stijging van het verwachte resultaat. Gelet op de bovenstaande uitgangspunten is het verwachte resultaat berekend op €307.000,-. Het plan is kostendekkend en zal in een winst voorzien. Bij de berekening van dit resultaat is nog geen rekening gehouden met eventuele fiscale aspecten (vennootschapsbelasting). De hoogte hiervan is afhankelijk van het resultaat van het gehele grondbedrijf.

In 2018 heeft er een afwaardering van de grond plaatsgevonden. Als we die afwaardering achterwege laten is het plan feitelijk verliesgevend en zouden we op een

onrendabele exploitatie uitkomen. Dit is dan ook de reden geweest waarom het plan tot en met 2018 in ieder geval niet ontwikkeld is.

Op dit moment is er vanuit de Provincie Drenthe de subsidie knelpuntenpot woningrealistie Drenthe beschikbaar. Plannen met een onrendabele top zouden hier gebruik van kunnen maken. Gezien de voorgeschiedenis van dit plan is er in overleg met de afdeling Financien besloten om voor dit plan een subsidieaanvraag bij de Provincie Drenthe te doen. Het plan voldoet aan de voorwaarden van de Provincie Drenthe en er zou een maximaal subsidiebedrag van €80.000,- aangevraagd kunnen worden.

Participatie

Niet van toepassing. Er is reeds een vastgesteld bestemmingsplan waaraan uitvoering wordt gegeven.

Communicatie

Samen met de afdeling communicatie en dorpsbelangen Drouwenermond zal er zo spoedig mogelijk gecommuniceerd worden met de direct aanwonende van dit plan. Hiervoor is reeds een afspraak gemaakt op 16 februari 2023 in het dorpshuis in Drouwenermond. De direct aanwonenden zullen geïnformeerd worden over dit plan en de globale planning zal medegedeeld worden. 3 weken later, op 9 maart 2023, zal het hele dorp in de gelegenheid zijn om kennis te nemen van het plan. Dan staat er ook een bijeenkomst gepland in het dorpshuis in Drouwenermond waarvoor iedereen uit het dorp Drouwenermond wordt uitgenodigd. Na goedkeuring van dit exploitatieplan zal er, in samenspraak met de afdeling communicatie, een persbericht uitgaan met informatie over dit plan en de start van de kavelverkoop. Daarnaast zal er de nodige informatie op onze gemeentelijke website worden gezet. Er zal gekeken worden naar de mogelijkheden om eigen inwoners een eerste kans op de aankoop van een bouwka­vel te geven. Het Didam arrest maakt dat juridisch lastiger t.o.v. het verleden alleen door lokaal vroegtijdig te informeren zou dit mogelijk voor een deel ondervangen kunnen worden. Daarnaast zal er, tijdens de 2^e inloopbijeenkomst op 9 maart 2023, een interessepeiling gedaan worden en kunnen mensen die geïnteresseerd zijn in een bouwka­vel gegevens achterlaten.

Uitvoering

Bij instemming met dit voorstel zal de uitvoering met spoed in gang worden gezet. De verwachting is dat uiterlijk in het tweede kwartaal van 2023 het ontwerp gereed is en de aanbestedingsprocedure voor het civiele werk afgerond is. In de zomer van 2023 kan dan door de civiele aannemer gestart worden met het bouwrijp maken van het plan. De riolering en de bouwwegen zullen worden aangelegd, het terrein zal op hoogte gebracht worden en de compenserende waterberging zal gerealiseerd worden. Uiterlijk in het laatste kwartaal van 2023 zal het gehele plan bouwrijp zijn. De nutspartijen zullen in die periode hun kabels en leidingen aangebracht hebben. De uitgifte van kavels (het verstrekken van een optie tot koop) kan waarschijnlijk starten tegen het einde van het 2^e kwartaal van 2023 of in het begin van 3^e kwartaal van 2023. Het ontwikkelen en de uitgifte van de kavels zal deels gelijk oplopen. Hierdoor zal er niet onnodig tijd verloren gaan als beide trajecten op een traditionele wijze achter elkaar aan zouden lopen.

De kavels zullen gefaseerd uitgegeven worden. In de eerste fase zullen de 2/1 kap kavels voor de starters en enkele grote vrijstaande kavels, die in het begin van het plan zitten, uitgegeven worden. Aansluitend zullen de overige vrijstaande kavels uitgegeven worden. Dit om zoveel mogelijk versnipperd bezit tegen te gaan en de verkoop zoveel mogelijk op kavelvolgorde plaats te laten vinden. Mocht er veel vraag naar kavels zijn dan kan snel geschakeld worden. Het bouwplan is in zijn geheel bouwrijp gemaakt en extra kavels kunnen hierdoor snel uitgegeven worden.

Bijlagen

Bijlage 1: Exploitatieopzet uitbreidingsplan Drouwenermond

Bijlage 2: Plangebied uitbreidingsplan Drouwenermond

Bijlage 3: Raadsbesluit vaststellen exploitatieopzet uitbreidingsplan Drouwenermond

Collegevoorstel exploitatieopzet uitbreidingsplan Drouwenermond

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,
de secretaris, de burgemeester,

drs. D.C Rensen

mr. J. Seton