

## RAADSVOORSTEL

DATUM 7 juni 2021

AGENDAPUNT 2.05.

ONDERWERP Woningbouw Dubbelspoor

PORTEFEUILLEHOUDER R. van Dolder

PROGRAMMA BELEIDSVELD Programma III: Wonen & Ondernemen  
Grondbedrijf

ZAAKNUMMER ZK20002391

DOCUMENTNUMMER D21.004353

### AANLEIDING

Op 15 juni 2020 heeft u een motie aangenomen waarin u het college opdraagt de bedrijfsbestemming locatie Dubbelspoor/Hofland om te zetten naar een woonlocatie voor goedkope koopwoningen. Wij hebben u op 23 september 2020 aangegeven de motie uit te willen voeren. Ons doel is om in 2023 te starten met de bouw van 18 grondgebonden koopwoningen, waarvan 14 tussenwoningen in het goedkope segment (<€250.000 von) en 4 hoekwoningen in het middeldure segment (€250.000-€350.000). Wij vragen u om in te stemmen met de programmatische en stedenbouwkundige kaders (zie bijlagen) alsook met een geactualiseerde GREX. Deze toont een vermindering op het begroot resultaat van  
€ 570.000,00

### KADER

Motie 15 juni 2020  
GREX bedrijfsterrein Hofland (2005)  
Jaarrekening 2020  
Wet ruimtelijke ordening, hoofdstuk 6

### WIJ STELLEN VOOR

1. In te stemmen met de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten van het woningbouwplan Dubbelspoor Hofland (I21008826);
2. In te stemmen met een vermindering op het begroot resultaat van € 570.000,00 van de GREX Hofland (2005) (7 april 2021) (I21008827);
3. De begroting 2021 dienovereenkomstig te wijzigen

### BEOOGD RESULTAAT

Het in 2023 starten met de bouw van betaalbare woningen in de kern Obdam binnen de kaders van de geactualiseerde GREX.

### ONDERBOUWING

1. Ter uitvoering van uw motie van 15 juni 2020 hebben wij als onderdeel van het voorontwerp-bestemmingsplan een verkavelingsplan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt waarbij we 14 koopwoningen in de goedkope sector kunnen realiseren en 4 hoekwoningen in de middeldure sector. Binnen de voorgestelde ontwikkeling is ook rekening gehouden met voldoende groen, een speeltuintje en goede parkeervoorzieningen in openbaar gebied. Wij menen dat dergelijke voorzieningen van meerwaarde zijn voor zowel de bestaande als de beoogde woon- en leefomgeving.

## RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

De uitgangspunten voor de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit (bouwnormen) zijn gebaseerd op die van het bestemmingsplan 'Obdam-Hensbroek 3<sup>e</sup> herziening Hofland' (vastgesteld 2017). Uw motie kent het uitgangspunt dat alle koopwoningen een VON prijs moeten hebben van maximaal €250.000,--. De verkaveling leidt tot vier hoekwoningen. Deze zullen door een groter perceeloppervlak en hogere bouwkosten in de middeldure categorie vallen.

2. Bij aanvang van de grondexploitatie Hofland (2005) gingen we uit van 4515 m<sup>2</sup> uitgeefbaar bedrijfsterrein met een grondopbrengst van €609.525,00. Door het aannemen van de motie op 15 juni 2020 ontstaat de situatie dat er ten eerste minder m<sup>2</sup> uitgegeven kunnen worden, ten tweede een lagere grondopbrengst per m<sup>2</sup> gerealiseerd wordt doordat de grondprijs van goedkope woningen lager ligt dan die van bedrijfsgrond. Ten derde moeten meer kosten gemaakt worden voor bouw- en woonrijp maken. De grondopbrengsten nemen daarmee af en de kosten bouw- en woonrijp maken nemen toe. Het verschil tussen de grondopbrengsten bedraagt ca. €300.000,-- en de kosten bouw- en woonrijp maken, incl. openbaar groen/verlichting en plankosten bedragen ca. €260.000,--. Op basis van de voorgestelde verkaveling zal het resultaat van de grondexploitatie circa € 1,3 miljoen zijn (prijsspeil 1-1-2021). In de jaarrekening 2020 is aangegeven dat het te verwachten resultaat circa € 1,9 miljoen bedraagt.

### KANTTEKENINGEN

#### Regionaal woonbeleid

Wij hebben het doel om dit woningbouwplan 'Hard' te maken. Dat wil zeggen dat we de planologisch juridische basis willen leggen om, na het in werking treden van het bestemmingsplan, vergunningen te kunnen verlenen voor de te bouwen woningen. Onze totale plancapaciteit ('harde' en 'zachte' plannen) is aan de hoge kant ten aanzien van de geraamde regionale woningbouwbehoefte. Met ieder nieuw plan dat we 'hard' gaan maken lopen we het risico dat 'zachte' plannen die in de pijplijn zitten, later en/of met een compacter programma gerealiseerd moeten worden. Voor dit plan schatten we de risico's beperkt in omdat de gemeentelijke woningbouwbehoefte nog niet volledig is ingevuld met harde plancapaciteit.

#### Provincie Noord-Holland, Omgevingsverordening.

De projectlocatie is volgens de Omgevingsverordening 2020 van de Provincie NH gelegen in 'Landelijk Gebied'. Gezien het aantal woningen (meer dan 11) is hier sprake van een 'grootschalige stedelijke ontwikkeling in Landelijk Gebied'. Gegeven de projectlocatie in de kern Obdam, binnen een verstedelijkte omgeving met harde bestemmingsplannen is dit volgens ons een erratum in de OVN2020. Dit is ambtelijk al kenbaar gemaakt aan de provincie, inclusief verzoek de Omgevingsverordening op dit punt te repareren. Binnen het proces van formeel vooroverleg met betrokken bestuursorganen zal het standpunt van de provincie in deze formeel blijken. Wij schatten de procesrisico's in als beperkt, met een mogelijke verschuiving binnen de projectplanning wanneer bijvoorbeeld nadere motivering is vereist.

### FINANCIËN

Het resultaat van de grondexploitatie Hofland zal verminderen van € 1,9 miljoen tot € 1,3 miljoen positief.

### DUURZAAMHEID

## RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

Met de uitvraag naar de markt en verdere ontwikkeling van dit woningbouwplan zal rekening gehouden worden met natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen en circulariteit.

### ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN

Vooralsnog stellen wij met dit voorstel uw motie uit te kunnen voeren, met dien verstande dat de vier hoekwoningen marktconform als zijnde middelduur verkocht zullen worden. Wij zien geen aanleiding om u een alternatief voor te stellen.

### PACT VAN WESTFRIESLAND

Dit plan draagt bij aan versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep, betere regionale bereikbaarheid (fysiek én digitaal) en aandacht voor behoud van natuur en landschap door bestaand stedelijk gebied te transformeren in plaats van het verstedelijken van open landschap.

### COMMUNICATIE

Dit besluit is een besluit ter voorbereiding van nadere besluitvorming. Er geldt geen verplichting tot kennisgeving, anders dan op de openbare besluitenlijst van de raadsvergadering.

### VERVOLG

Wanneer u instemt met dit voorstel geven wij het voorontwerp bestemmingsplan vrij voor inspraak en vooroverleg met betrokken bestuursorganen en adviespartners. Ook gaan wij in samenwerking met het stedenbouwkundig bureau een (digitale) participatiebijeenkomst organiseren met omwonenden. Ook gaan we het Programma van Eisen vormgeven welke het kader vormt voor de uitvraag richting de bouwende/ontwikkende marktpartijen.

Na afloop van de zienswijzetermijn wordt u een raadsvoorstel en –besluit voorgelegd ter vaststelling van het bestemmingsplan en de GREX. Vaststelling van het bestemmingsplan vindt afhankelijk van de aard van de zienswijzen plaats in Q3/Q4 van 2021.

### BIJLAGEN

1. Beeldkwaliteitsplan met verkaveling
2. Resumé GREX (GREX is niet openbaar en ligt fysiek ter inzage bij de griffie)

Datum college: 11 mei 2021

Burgemeester en wethouders van Koggenland.