

Onderwerp **Vaststelling partiële herziening bestemmingsplan De Lindelaar - Westerbork****Informatie**

Datum	3 maart 2022	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Nathalie Fels	☐ Financieel adviseur:
Zaaknummer	2503792	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouder	Wethouder Bouwman	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☐ Communicatieadviseur:
		☐ Inkoopadviseur:
		☐ Team:
		☒ Naam medewerker: Ellen Folkerts
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis*Inleiding*

Op 25 maart 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'De Lindelaar-Westerbork' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is bij de begripsbepaling 'sociale koopwoning' een koppeling gelegd naar enerzijds het Bro en anderzijds de verordening doelgroepen woningbouw gemeente Midden-Drenthe 2021. Dit om ervoor te zorgen dat de acht sociale koopwoningen voor langere periode voor de doelgroep beschikbaar blijven; tegen een maximale prijs van twee ton.

Partiele herziening bestemmingsplan De Lindelaar-Westerbork

Gaandeweg het proces zijn wij er tegenaan gelopen dat het in de huidige markt, met de gestegen bouwkosten, eigenlijk niet meer mogelijk is om een kwalitatief goede nieuwbouwwoning onder de wettelijke limiet van € 200.000 te realiseren. De gemeente heeft zich aangesloten bij het experiment in het kader van de Crisis- Herstelwet om de verkoopprijs van sociale koopwoningen te kunnen verhogen. In de Regeling uitvoering Crisis- en Herstelwet van 27 september 2021 is de wijziging doorgevoerd.

De aanleiding om deze herziening in procedure te brengen, is het verhogen van de maximale koopprijs vrij op naam van de sociale koopwoningen naar €250.000,-. De partiële herziening heeft uitsluitend betrekking op de verhoging van de maximale verkoopprijs van de sociale koopwoningen binnen dit plan.

Bij besluit van 21 december 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Partiele herziening De Lindelaar -Westerbork en besloten om het plan, op grond van artikel 3.8 Wro jo. Art. 3:11 Awb. voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan Partiele herziening De Lindelaar – Westerbork heeft met ingang van 13 januari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had iedereen de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.



De provincie Drenthe heeft per brief laten weten in te stemmen met het nu voorliggende bestemmingsplan. Ook het Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen dit plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De Veiligheidsregio Drenthe heeft een korte inhoudelijke reactie ingediend welke echter geen betrekking heeft op voorliggende partiële herziening. VRD heeft ten tijde van het bestemmingsplan 'De Lindelaar-Westerbork' geen zienswijze ingediend. Er wordt door de VRD geadviseerd om de toegangsweg 4,5 meter breed uit te voeren wanneer er sprake is van een doodlopende weg. Echter in het plan kan worden rondgereden waardoor er ons inziens geen sprake is van een doodlopende weg. Deze reactie is per mail al aan de VRD kenbaar gemaakt.

Starterslening en doelgroepenverordening

Aangezien er een koppeling zit tussen het bestemmingsplan en de verordening, wordt de verordening op dit punt ook aangepast. Verder willen we de toekomstige bewoners de mogelijkheid geven om de woning (indien nodig) met een starterslening te kopen. De maximale woningprijs in de starterslening verhogen we daarom ook naar € 250.000,-. Deze prijs geldt dan voor allen woningen in Midden-Drenthe die met een starterslening worden gekocht.

In de verordening is een inkomensgrens opgenomen van €50.000. Met dit inkomen kan momenteel € 237.000 worden geleend. Gezien de nog steeds stijgende verkoopprijzen van woningen en de kans dat het daardoor ook reëel is dat de verkoopprijs van de sociale koopwoningen richting de €250.000 kan gaan, is het wenselijk om ook de inkomensgrens enigszins te verhogen. Voorgesteld wordt om de inkomensgrens in de verordening te verhogen naar €55.000. Met een dergelijk inkomen kan een bedrag van ongeveer €267.000 worden geleend.

Voorstel

Toelichting voorstel

Het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen en ter inzage te leggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Zowel de gewijzigde doelgroepenverordening alsmede de gewijzigde starterslening vast te stellen.

Alternatieven

Alternatief is om geen partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen. Dit kan er echter toe leiden dat er geen sociale (betaalbare) koopwoningen binnen het plan gerealiseerd kunnen gaan worden. Gezien de enorme druk op de woningmarkt en de vraag naar dit type woningen is dit echter geen wenselijk alternatief.

Randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Risico's

De normale risico's van een bestemmingsplanprocedure zijn van toepassing.

Financiële gevolgen

De kosten van de partiële herziening komen ten laste van de grondexploitatie.

Personele gevolgen

Er zijn geen personele gevolgen.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Publicatieniveau

Het voorstel is openbaar.

Overig

Geen bijzonderheden.

Vervolgprocedure/communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt na twee weken gepubliceerd in de Krant van Midden-Drenthe, in de Staatscourant en op de website ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens komt het bestemmingsplan zes weken ter inzage te liggen ten behoeve van eventueel beroep. Indien de gewijzigde doelgroepenverordening en de gewijzigde verordening starterslening zijn vastgesteld, worden deze volgens de gangbare kanalen bekend gemaakt.

Bijlagen

- Partiële herziening bestemmingsplan De Lindelaar
- Verordening 'Doelgroepen woningbouw gemeente Midden-Drenthe 2022'
- Verordening 'Starterslening gemeente Midden-Drenthe 2022'
- Raadsbesluit