

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 12518-2024

Medewerker	:	Pepita De Rozario
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	9 april 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bestemmingsplan Boskamp, Dahliastraat 25 (ontwerp) - Zaak- 40842-2023 ontwerp-bestemmingsplan Boskamp, Dahliastraat 25</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bestemmingsplan Boskamp, Dahliastraat 25 (verbeelding) - Zaak- 40482-2023 Ontwerp-verbeelding Boskamp, Dahliastraat 25</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Opening grondexploitatie Klimboom</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Raadsvoorstel en concept besluit</p> <p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Mark Waardenburg (bestemmingplan), Linda Nitrau (grondexploitatie), Wietze van der Ploeg opdrachtgever, Desiree Deurloo (communicatie).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p> <p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Klimboom/Vaststellen grondexploitatie en bestemmingsplan Boskamp, Dahliastraat 25</p>
---

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. De gemeenteraad voor te stellen om:

Het bestemmingsplan "Boskamp, Dahliastraat 25" gewijzigd vast te stellen;

- a. waarbij het als bijlage bijgevoegde stedenbouwkundig plan wordt vervangen door de versie met datum 25 januari 2024;
- b. de waterparagraaf gewijzigd wordt naar aanleiding van het nadere overleg met het Waterschap;

c. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

d. De grondexploitatie voor de Dahliastraat 25 (Klimboomlocatie) vast te stellen;

e. Een verliesvoorziening voor de Dahliastraat 25 (Klimboomlocatie) vast te stellen.

f. De door het college opgelegde geheimhouding op de grondexploitatie en de toelichting in bijlage 4, opening grondexploitatie Klimboom Boskamp tot één jaar na afsluiting van de grondexploitatie te bekrachtigen (op grond van artikel 25, lid 2 c.q. artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet).

2. Geheimhouding op te leggen op bijlage 3 "Opening grondexploitatie Klimboom Boskamp" tot één jaar na afsluiten van de grondexploitatie (op grond van artikel 55, lid 1, en artikel, 25, lid 2, van de Gemeentewet).

**SAMENVATTING**

In de Gebiedsagenda Boskamp uit 2021 is de plek van de vroegere basisschool De Klimboom aangewezen voor woningbouw. In totaal komen er 17 nieuwbouwwoningen.

- 4 kavels aan Salland Wonen verkopen voor sociale huurders met een binding aan de gemeente;
- 9 kavels aan de CPO-vereniging Boskamp (collectief particulier opdrachtgeverschap) verkopen voor jongeren met binding aan de Boskamp;
- 4 kavels voor beneden-bovenwoningen verkopen aan een aannemer/bouwer, die hier betaalbare woningen realiseert.

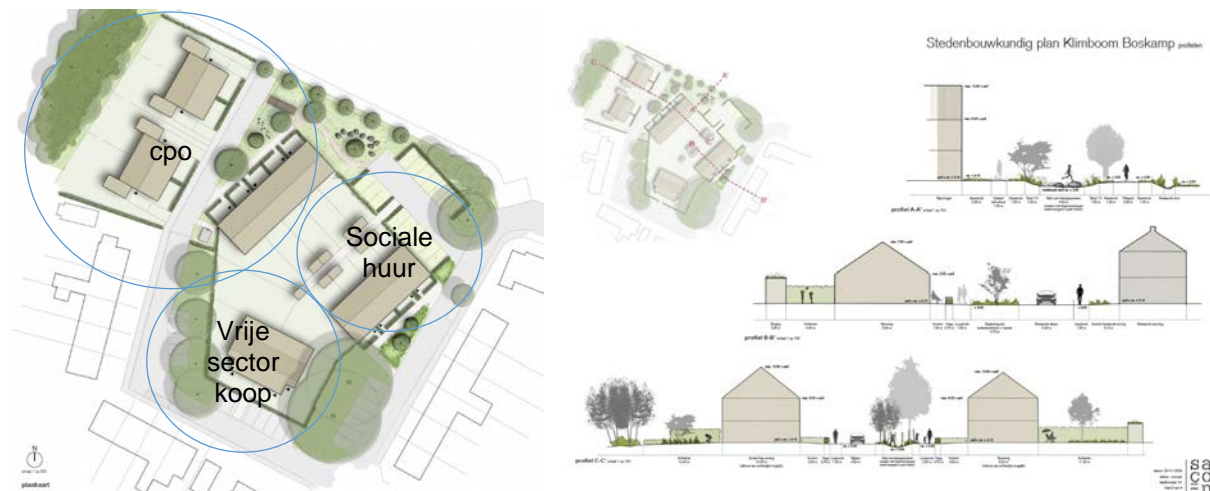
Dit past bij ook in de gemeentelijke focus op wonen. Het ontwerp-bestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Er kan nu een besluit genomen worden over de vaststelling van het bestemmingsplan en de bijbehorende grondexploitatie als financieel kader van deze gemeentelijke ontwikkellocatie.

## INLEIDING

De gemeente is van plan om het terrein van de voormalige basisschool De Klimboom gelegen aan Dahliastraat 25 in het dorp Boskamp te herontwikkelen voor woningbouw. De herontwikkeling is onderdeel van de Gebiedsagenda Boskamp uit 2021. In het afgelopen jaar is met de CPO-vereniging Boskamp (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en SallandWonen een ontwerp voor deze locatie gemaakt dat is vastgelegd in het stedenbouwkundige plan.

De herontwikkeling bestaat uit de sloop van de bestaande bebouwing (oude basisschool) en het bouwen van zeventien (17) woningen. Het woningbouwprogramma bestaat uit vier (4) twee-onder-één-kapwoningen en negen (9) rijwoningen. Vier (4) woningen zijn sociale huurwoningen en vier (4) beneden-bovenwoningen zijn betaalbare vrijesectorwoningen. De andere negen (9) woningen zijn zogenoemde Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) woningen.

Onderstaand een tweetal beelden vanuit het vastgestelde stedenbouwkundige plan (25/1/2024).



Het definitieve aantal woningen is afhankelijk van de uitkomst van de prijsvraag van de kavel voor de vrije markt (collegebesluit 26 maart). Het voorkeursontwerp is op een inloopavond op 27 november getoond en besproken met de direct omwonenden. Het plan is positief ontvangen. Met enkele bewoners die zich zorgen maken over het parkeren nabij hun woning is afgesproken in de uitwerking te bezien of het parkeren aldaar anders kan worden ingericht. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze woningbouw mogelijk.

Het ontwerp-bestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Er kan nu een besluit genomen worden over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Parallel aan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie is gereed en wordt ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

### Tijdelijke verhuring

Op verzoek van betrokkenen bij de gebiedsagenda is het vroegere basis schoolgebouw tijdelijk in gebruik gegeven aan Overkempe. Met hen is afgesproken dat zij tot 1 september kunnen blijven. Daarna wordt per maand bezien of dit past in de planning voor sloop en bouwrijp maken.

## BEOOGD RESULTAAT

Een wijziging van het bestemmingsplan voor de voormalige basisschool De Klimboom, Dahliastraat 25 waarbij de mogelijkheid ontstaat deze locatie te benutten voor woningbouw.

Een vastgestelde grondexploitatie voor deze herontwikkelingslocatie, waardoor de daadwerkelijke uitvoering kan starten.

#### KADER

Bestuurlijke focus op wonen

Bestemmingsplan Boskamp

Gebiedsagenda Boskamp

Omgevingsverordening Overijssel

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Wet ruimtelijke ordening

Geheimhouding, Gemeentewet en WOO

Nota grondbeleid 2023-2026

Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025

Grondprijzenbrief 2024

Rekentechnische uitgangspunten 2024

BBV-regelgeving

Collegebesluit 5 december 2023 (zaaknummer 40832-2023) en 26 maart 2024 (zaaknummer 11512-2024)

#### ARGUMENTEN

##### **1.1. Het plan zorgt voor een impuls voor de woningbouw**

Hierdoor dragen we bij aan toevoeging van woningen volgens de Woonvisie. De herontwikkeling van de Klimboomlocatie tot woningbouw draagt bij aan het behalen van de doelstellingen zoals verbetering van de leefomgeving genoemd in de gebiedsagenda Boskamp. Met toevoeging van de 17 tot 18 woningen groeit de woningvoorraad in Boskamp met ongeveer 4%. Dit is nodig om ook jongeren uit Boskamp een toekomst te bieden in de eigen kern.

##### **1.2. Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk**

Om medewerking te verlenen aan het plan is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het nieuwe bestemmingsplan is met opzet globaal gehouden. Er is een algemene bestemming Woongebied opgenomen, met een ruim bouwvlak. Binnen het bouwvlak realiseren we gezamenlijk met de CPO-vereniging en SallandWonen het meest optimale plan, inclusief parkeren, speelvoorzieningen en waterberging. Op basis daarvan kan snel een definitieve inrichting van het gebied worden bepaald. Door te kiezen voor een globaal plan kunnen er binnen de juridische kaders nog wijzigingen worden aangebracht in een latere fase aangezien de toekomstige bewoners nog niet alles aan de voorkant hebben kunnen uitzoeken.

##### **1.3. Planologische procedure en onderzoeken**

Voor de bestemmingsplanherziening is aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De omgevings- en milieuaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Daarbij is van belang dat de ontwikkeling wel gevolgen heeft voor de noordelijke gelegen agrarische gronden. Naar aanleiding van recente uitspraken van de Raad van State is er een zone opgenomen van 50 meter rondom de nieuwe woningen. Het agrarisch gebruik kan hier voortgezet worden, alleen mogen er binnen deze zone geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Maaien, gebruik van (kunst)mest en alle bestaande agrarische activiteiten kunnen worden voortgezet, alleen dan zonder bestrijdingsmiddelen. De waardedaling die dit tot gevolg heeft wordt getaxeerd en vergoed, aangezien dit onder de planschade valt die in aanmerking komt voor vergoeding.

##### **1.4 Vastgestelde grondexploitatie is noodzakelijk voor de uitvoering**

De grondexploitatie is het financiële kader voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Met de vaststelling van de grondexploitatie Klimboom Boskamp worden de benodigde budgetten vrijgemaakt en kan de uitvoering starten.

##### **1.5 Een verlieslatende grondexploitatie in dit plangebied en voor deze doelgroep is onvermijdelijk**

Het is de uitdrukkelijk wens van het bestuur alle kosten die ten laste komen van planontwikkelingen in beeld te brengen. In dit specifieke geval betekent dit dat de kosten van de voormalige basisschool (afschrijven boekwaarde en sloopkosten) ten laste komen van de grondexploitatie voor herontwikkeling tot

woningbouw en niet direct ten laste van de algemene reserves van de gemeente. Daarmee is de helft van het verlies verklaard. Een andere belangrijke reden is: kostenstijgingen van aanleg van openbare ruimte in de afgelopen jaren (circa € 100.000).

Daar staat tegenover dat de gemeente nu de kans biedt aan jonge/startende woningzoekenden met binding aan de Boskamp daar hun huis te bouwen. En ook inwoners die aangewezen zijn op sociale huurwoningen vinden hier een plek. Maatregelen als het behouden van volwassen bomen en de aanleg van een wadi helpen het leefklimaat bij meer hitte en stortbuien in voorjaar en zomer. Dergelijke maatregelen zijn relatief duur, maar op termijn cruciaal.

**2.1 en 3.1 geheimhouding is noodzakelijk en toegestaan op basis van op grond van artikel 55, lid 1, en artikel, 25, lid 2, van de Gemeentewet voor (privaatrechtelijke) onderhandelingspositie gemeente**

In het openingsboekje en de grondexploitatie staan bedragen die geraamd zijn voor onder andere het bouwrijp maken en woonrijp maken. Dit werk moet nog aanbesteed worden en het verzwakt de onderhandelingspositie van de gemeente als deze gegevens openbaar worden. Daarnaast staan er prijzen per m2 in het boekje van de uitgeefbare grond. Ook mogen deze niet openbaar worden i.v.m. onderhandelingen. Geheimhouding geldt in ieder geval totdat al het werk is aanbesteed en totdat alle gronden onherroepelijk zijn verkocht (als overdracht bij notaris heeft plaatsgevonden).

**Ambtshalve wijziging bestemmingsplan**

*1. Nader uitwerking stedenbouwkundig plan*

Het stedenbouwkundig plan is nader uitgewerkt. Daarbij is onder andere de keuze voor toepassen van beneden-bovenwoningen aan de zuidzijde van het plangebied aan de Hyacintstraat verwerkt, zijn de parkeervoorzieningen aan de Hyacinthstraat nader uitgewerkt en zijn -bijvoorbeeld- de bomen die behouden blijven nader aangeduid. De versie van 30 augustus 2023 die bij het ontwerp-bestemmingsplan was gevoegd, wordt vervangen door het definitieve stedenbouwkundige plan van 25 januari 2024.

*2. Nader overleg met het Waterschap*

In het ontwerp-bestemmingsplan is uitgegaan van de standardeisen ten aanzien van waterberging als compensatie voor het toegenomen versneld afwaterende verharde oppervlakte. In de uitwerking is gebleken dat dit gebied een zere hoge grondwaterstand kent waardoor de eis onhaalbaar is. Dit onderkent ook het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Zij is voornemens om op basis van het voorlopige ontwerp van het plangebied en een ontwerp voor de waterberging aan de noordzijde (wadi) akkoord te gaan met een bijstelling. Dit formele akkoord verwachten we de komende weken. In ieder geval voor vaststelling van het bestemmingsplan op 6 mei a.s. in de gemeenteraad.

De waterparagraaf wordt aangepast naar aanleiding van dit akkoord.

Deze aanpassingen worden nog in het bestemmingsplan verwerkt. Hiervoor is gekozen omdat het om ondergeschikte wijzigingen gaat. Op deze wijze wordt voorkomen dat er vertraging ontstaat in het vaststellingsproces.

**DRAAGVLAK**

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, namelijk van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Met het realiseren van betaalbare woningen in De Boskamp en het bieden van een plek aan de CPO-vereniging kan het plan rekenen op brede steun in de raad en omgeving.

**DUURZAAMHEID**

De woningen voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen. Er valt niet aan te geven welke CO2 winsten met deze bouwwijze behaald wordt.

**RISICO'S (financieel/juridisch)**

In de huidige tijd is de uitvoering van het bouwrijp maken volledig afhankelijk van de nutsaansluitingen (elektra). Wachttijden van 40-60 weken zijn niet ongebruikelijk meer. In het voortraject doen we er alles aan te zorgen voor tijdige aanlevering van plannen. Garanties zijn er echter niet. Vertraging van de uitvoering brengt meer kosten (prijsstijgingen, beheren gebouw, later opbrengsten) met zich mee. Een planologisch juridisch risico vormt bezwaren op het bestemmingsplan.

## FINANCIËLE CONSEQUENTIES

### Vorbereiding

Om te komen tot het plan wat er nu ligt, zijn er plankosten gemaakt. Het gaat om (afgerond) € 120.000 aan planontwikkelingskosten (zie openingsboekje grondexploitatie bijlage 3, hoofdstuk 5). Deze plankosten zijn ingebracht in de grondexploitatie.

### Grondexploitatie

De locatie Klimboom/Dahliastraat 25 is een gemeentelijke ontwikkellocatie. De grond en het oude schoolgebouw zijn in eigendom van de gemeente en de gemeente neemt zelf regie op de ontwikkeling van de locatie. In de grondexploitatie zijn prognoses gemaakt van de te verwachten kosten, opbrengsten en het planresultaat van deze herontwikkeling. Ondanks dat het plan nog niet volledig was uitgewerkt, is er op 5 december 2023 een indicatie afgegeven dat de ontwikkeling een financieel tekort kent. Bij verdere, volledige, uitwerking is gebleken dat het plan een nadelig resultaat kent van (afgerond) € 400.000. De hoge inbrengwaarde van de school en de te maken sloopkosten (afgerond € 200.000), in relatie tot een hoog percentage aan betaalbare woningbouw in het plan (met behoudt van waardevolle bomen), ligt hieraan ten grondslag. Het plan kent circa 80% betaalbare woningbouw, wat kan oplopen tot 100%. Zie hoofdstuk 3.2 voor een uitwerking van het woningbouwprogramma.

Tabel Woningcategorieën 2024 (incl. 30-40-30 %)

Categorie	Bepaling categorie	Kavels Klimboom	Aantal woningen	30-40-30 % Klimboom
30%	Sociale huur	huur tot 880pm	4	24%
	Sociale koop 1 (Goedkope koop)	tot 250.000 V.O.N.		
40%	Middel dure huur	huur 880pm - 1027pm	9	53%
	Sociale koop 2 (Betaalbare koop)	250.000 - 390.000 V.O.N.		
30%	Markthuurstuur	huur vanaf 1027pm	4	24%
	Dure koop	vanaf 390.000 V.O.N.		



Als de raad de grondexploitatie vaststelt, wordt er conform de BBV-regelgeving een verliesvoorziening getroffen van (afgerond) € 400.000. Deze verliesvoorziening komt ten laste van de algemene reserve grondexploitatie. Als bij jaarrekening 2024 blijkt dat deze reserve niet toereikend is, dan moet deze worden aangevuld vanuit de algemene middelen. Zie bijlage 3, hoofdstuk 9, benodigde middelen en besluitvorming.

Zie bijlage 4, het openingsboekje van de grondexploitatie, voor verdere uitwerking van het plangebied (hoofdstuk 2), het grondgebruik en het programma (hoofdstuk 3), de planning, fasering en tijdsinvloeden

(hoofdstuk 4), de boekwaarde (hoofdstuk 5), de te verwachten kosten en opbrengsten (hoofdstuk 6), de resultaten (hoofdstuk 7), de kansen en risico's (hoofdstuk 8) en de benodigde middelen en besluitvorming (hoofdstuk 9).

#### AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge van artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De CPO-vereniging Boskamp en SallandWonen worden op de hoogte gesteld van de vaststelling.

Behandeling van de raad staat gepland voor:

Oordeelsvormend 22 april 2024

Besluitvormend 6 mei 2024.

Bij een positief besluit van de raad is de weg vrij om te starten met aanbesteding van het bouw- en woonrijp maken en de sloop van het voormalige schoolgebouw. De sloop staat gepland voor direct na de bouwvak, vanwege de bezwaartermijn op het bestemmingsplan, de tijd die partijen nodig hebben om hun omgevingsvergunning in te dienen en de tijdelijke ingebruikgeving van het gebouw aan Stichting Overkempe. Als alles volgens planning loopt start de woningbouw eind 2024.