

B&W-nota

programma : 3. Werkend Winterswijk
werkdoel :

onderwerp : Grondexploitatieovereenkomst Nieuw Gelle fase 3 en 4

advies : De Overeenkomst ontwikkeling woningbouwlocatie Nieuw Gelle fase 3 en 4 aan te gaan.

besluit : - zie pagina 2

behandeld door: J. Roelofsen team: Projecten collegiaal overleg gepleegd met: Y. Wiggers, G. Beunk, N. Schutte, D. Migchelbrink, M. Egging van team: Juridisch Control & Advies, Omgeving, OPR, Vergunningen & Toezicht, Control manager: F. Landman	openbaarheid: ☐ niet openbaar ☒ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) kritische termijn voor besluitvorming: ☒ nee ☐ ja, vanwege:
financiële consequenties: ☐ Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☒ Ja, anders: zie financiële paragraaf	portefeuillehouder: G.E. Visser
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? ☒ Nee ☐ Ja, jaar: ____ kwartaal: ____ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	naar gemeenteraad: ☐ nee ☒ ja, ter informatie ☐ ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: n.v.t.	communicatie via: ☐ persbericht ☒ anders, nl. wettelijk verplichte publicatie sluiten overeenkomst grondexploitatie ☐ n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: n.v.t.	

bijlagen:

1. Concept overeenkomst ontwikkeling woningbouwlocatie Nieuw Gelle fase 3 en 4 met 14 bijlagen (NIET OPENBAAR)
2. Concept publicatie Nieuw Gelle fase 3 en 4
3. Zakelijke beschrijving antieure overeenkomst over grondexploitatie

Datum nota : 2 juli 2024
Zaaknummer : 2288929
Blad : 2/5



besluit

onderwerp: Grondexploitatieovereenkomst Nieuw Gelle fase 3 en 4

behandeld door: J. Roelofsen

datum besluit door college B&W: 9 juli 2024

besluit:

De Overeenkomst ontwikkeling woningbouwlocatie Nieuw Gelle fase 3 en 4 aangaan.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	
-------------------------------	---

B&W-nota

inleiding:

De gemeente heeft in 2009 het bestemmingsplan Meddo-Roetendaal Plus vastgesteld. Dit plan voorzag in de bouw van woningen in een gebied aan de noordzijde van de kern Meddo. Het plan zou in 5 fasen worden ontwikkeld. WBC heeft destijds onder de naam Roetendaal de eerste fase ontwikkeld. Hoornstra Meddo BV heeft onder de naam Nieuw Gelle de volgende twee fasen ontwikkeld. Hoornstra Meddo B.V. heeft in 2023 een aanvraag ingediend om de twee laatste fasen in één project te ontwikkelen onder de naam Nieuw Gelle fase 3 en 4. Hoewel het nieuwe woongebied als één project wordt ontwikkeld, wordt er wel onderscheid gemaakt tussen fase 3 en fase 4. In fase 3 komen 20 woningen die passen in het bestemmingsplan en waarvoor omgevingsvergunningen bouw kunnen worden afgegeven.

In fase 4 komen 22 woningen die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor fase 4 kan worden verleend met toepassing van de procedure voor een buitenplanse afwijking (projectbesluit). Dat 22 woningen niet in het geldende bestemmingsplan passen komt door het aantal woningen. In Nieuw Gelle fase 1 en 2 worden 43 woningen gebouwd. Fase 3 en 4 voorzien in 42 woningen. Het totaal komt op 85. Het bestemmingsplan Meddo Roetendaal Plus staat maximaal 63 woningen toe in het gebied van Nieuw Gelle fase 1 tot en met 4. Het plan Meddo-Roetendaal Plus is gebaseerd op de Toekomstschets voor Meddo uit 2005. Ten opzichte van deze visie uit 2005 is het woningbouwprogramma van Nieuw Gelle beter afgestemd op de behoefte van deze tijd, met meer betaalbare rijwoningen en minder vrijstaande woningen.

De aanvraag voor Nieuw Gelle fase 3 en 4 is in 2023 ingediend. Op deze aanvraag is de Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing en niet de Omgevingswet.

advies:

De Overeenkomst ontwikkeling woningbouwlocatie Nieuw Gelle fase 3 en 4 aan te gaan.

argumenten/onderbouwing:

De te sluiten overeenkomst is een overeenkomst over grondexploitatie. Het is gebruikelijk een overeenkomst te sluiten voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan dat de basis voor de grondexploitatie vormt. In de grondexploitatieovereenkomst wordt vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente meewerkt aan de planontwikkeling.

Voor dit gebied is er vanuit het verleden al een bestemmingsplan vastgesteld dat de ontwikkeling van Nieuw Gelle fase 3 faciliteert. Ook in deze situatie waarin er al een woonbestemming is, is het voor de ontwikkelaar en voor de gemeente van belang afspraken met elkaar te maken. Voor de ontwikkelaar is het bijvoorbeeld van belang dat aansluitingen op tijd beschikbaar zijn en dat de gemeente bereid is de aan te leggen openbare ruimte (wegen, riolering en groen) over te nemen in eigendom, beheer en onderhoud.

Het stedenbouwkundig plan voor Nieuw Gelle fase 3 en 4 is in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen. De openbare ruimte in het plan wordt na realisatie om niet overgenomen door de gemeente. De kwaliteit en de inrichting van de openbare ruimte voldoen aan de hedendaagse normen van de gemeente. De eisen waaraan de openbare ruimte moet voldoen, zijn gespecificeerd in de bijlagen bij de overeenkomst.

Het programma bestaat uit:

14 vrijstaande woningen – fase 3 en 4

12 twee-onder-één kap woningen – fase 3 en 4

16 rijwoningen – fase 4

De 16 rijwoningen in fase 4 worden aangeboden als betaalbare koopwoning. De koopsom vrij op naam bedraagt maximaal € 355.000. Hiermee voldoen we aan de door de gemeenten in de Achterhoek afgesproken grens voor betaalbare woningen in de Achterhoek. Voor deze woningen gelden tevens een zelfbewoningsplicht en een beding over de maximale koopsom bij doorverkoop met een looptijd van vijf jaar. Hiermee borgen we dat de woningen de komende jaren beschikbaar blijven voor de doelgroep.



betrokkenenparagraaf:

Bij het maken van de concept-overeenkomst zijn geen derde partijen betrokken geweest. Over de planvorming heeft de ontwikkelaar een informatiebijeenkomst voor omwonenden gehouden. Door enkele omwonenden zijn zorgen geuit over het bouwverkeer. Dit heeft geleid tot de afspraak dat het bouwverkeer het terrein vanaf de Eibergseweg via de kortst mogelijke route over de Greverkamp op en af rijdt. Dit is vastgelegd in de overeenkomst.

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:

N.v.t.

scenario's (indien gewenst/mogelijk):

N.v.t.

financiële paragraaf incl. financiële risico's:

Het ontwikkelen van Nieuw Gelle fase 3 en 4 belast de gemeentebegroting niet. De projectontwikkelaar maakt het plangebied voor eigen rekening bouw- en woonrijp. De ontwikkelaar vergoedt de door de gemeente te verrichten werkzaamheden. In de gemeentebegroting is er rekening mee gehouden dat een deel van de personeelskosten aan derden wordt doorberekend voor dit soort projecten.

De projectontwikkelaar maakt de openbare ruimte woonrijp nadat de woningen zijn gebouwd. De overeenkomst voorziet erin dat de ontwikkelaar de gemeente een bankgarantie verstrekt als zekerheid voor het geval de ontwikkelaar te zijner tijd niet in staat zou zijn deze verplichting na te komen.

De ontwikkelaar draagt aan de gemeente een bijdrage voor bovenplanse kosten af van € 6,25 per vierkante meter uit te geven grond af. De gemeente verplicht zich dit geld te besteden voor het dorp Meddo. De gemeente kan de exacte besteding te zijner tijd invullen. Het totale bedrag van deze bijdrage in Nieuw Gelle fase 3 en 4 wordt begroot op ca. € 90.000.

overige risico's:

N.v.t.

aspecten duurzaamheid:

De aan te leggen openbare ruimte voldoet aan de hedendaagse voorwaarden die de gemeente stelt met het oog op waterberging, klimaatadaptatie en duurzaamheid.

vervolgprocedure en planning:

Na het sluiten van de overeenkomst wordt dit bekend gemaakt in het Gemeenteblad en wordt een zakelijke beschrijving van de overeenkomst bij de balie op het gemeentekantoor ter inzage gelegd. Dit is verplicht volgens de Wet ruimtelijke ordening. Tegen deze zakelijke beschrijving is geen bezwaar of beroep mogelijk. De concept zakelijke beschrijving is bijgevoegd.

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:

N.v.t.

integriteitstoets:

N.v.t.

overige opmerkingen:

N.v.t.
