



memo

aan : A. A.L.M. Spekschoor
kopie aan : E.A. van Eck
van : E.A. van Eck
datum : 25 juli 2012
kenmerk : Z38338/CONCEPT
onderwerp : Dbo Hummelo krijgt de mogelijkheid kopers te werven voor project Woordhof

Inleiding

Het woningbouwproject “de Woordhof” te Hummelo is in 2009 in procedure gegaan. Bij het ontwerp van het plan was nadrukkelijk de vraag om starterwoningen te realiseren. Ten tijde van de bestemmingsplanprocedure is de regionale woonvisie aangepast vastgesteld. Het gevolg voor dit project is dat het woningbouwprogramma is verschaald met 4 wooneenheden van 16 naar 12. Bij deze keuze zijn de rijwoningen van vier naar drie gegaan en de 2[^]1 kap woningen aan de Keppelseweg zijn vrijstaand geworden. Tevens zijn hierbij 4 patiowoningen aangeduid voor de 2^e fase (na 2020). Deze wijziging is bij het vaststellen van het bestemmingsplan opgenomen.

Huidige situatie

In februari 2012 is besloten om de verkoop van de Woordhof op te starten. Hierbij was het doel om starters de mogelijkheid te bieden om een nieuwbouw koopwoning tot 160.000 euro VON aan te bieden. De enige manier om dit risico arm te kunnen realiseren, zonder tussenkomst van een ontwikkelaar, is als een CPO-project. In het voorjaar van 2012 zijn hiervoor alle (juridische) uitgangspunten bekeken en beoordeeld. Op 8 mei is een buurtinformatieavond georganiseerd en vervolgens is de inschrijving voor de verkoop gestart. De gemeenschap heeft voortijdig veel belangstelling getoond voor deze locatie hierdoor is besloten om de loting 2 maanden na start verkoop te laten plaatsvinden. Op deze informatie avond hebben de bezoekers aangegeven dat er veel behoefte zou zijn naar ruime 2[^]1 kap woningen en weinig interesse te hebben in het huidige aanbod. Hierbij hebben 2 stellen aangegeven dat als we het plan zouden gaan wijzigen zij graag een 2[^]1 kap aan de Keppelseweg zouden willen kopen. Bij sluiting van de inschrijving is er 1 geïnteresseerde die ook in eerdere gesprekken heeft aangegeven meer interesse te hebben in 2[^]1 kap maar bij gebrek aan nieuwbouw is de 2^e keus een hoekwoning.

Voorstel is om de bouw mogelijkheden binnen het bestemmingsplan te verruimen. Hierbij zal de bestemmingsmogelijkheid aan de Beatrixlaan worden veranderd naar de mogelijkheid om in het bouwblok naast rijwoningen ook vrijstaande en 2[^]1 kap mogelijk te maken. Voor de Keppelseweg zal de bestemming worden gewijzigd naar de mogelijkheid om vrijstaand of 2[^]1 kap te kunnen bouwen. Deze herziening van het BP zal begin augustus worden opgestart de looptijd is ca 26 weken. Het verzoek om aan de Groeneweg woningen mogelijk maken, zullen wij bij nader inzien niet meewerken. Anders ontstaat er aan de Beatrixlaan een ingesloten grasveldje. Op dat ingesloten kunnen zich zaken ontwikkelen, die wij sociaal niet erg wenselijk achten. Bovendien zal het beheer daar dan duurder uitpakken.

Verzoek van DBO Hummelo

Naar aanleiding van een gesprek tussen de heer Lucassen en Wethouder Spekschoor begin juli '12 over de huidige stand en voortgang van het project is vanuit de DBO het verzoek gekomen om als nog starters/geïnteresseerde te mogen werven voor deze locatie. De gemeente is bereid om de DBO-Hummelo de vrije hand te geven om deze groep te interesseren voor dit project.

Hierbij worden de volgende voorwaarden gesteld:

- het plangebied betreft alleen de Keppelseweg en de Beatrixlaan
- de locatie aan de Groeneweg behoort **niet** tot het plangebied.
- het plangebied is 2.905 m2 groot de gemiddelde grondwaarde is € 245 excl. Btw / p/m2 de minimale grondwaarde voor het plangebied is € 711.725 excl btw.
- De kavels aan de Keppelseweg kunnen een grondwaardeopslag krijgen.
- in het plangebied zijn de bouwblokken vastgesteld de verdeling van de kavelgrote is vrij indeelbaar door de DBO. (met dien verstande dat er geen onverkoopbare verkaveling ontstaat.)
- binnen het plangebied mogen **maximaal 8** woningeenheden worden gerealiseerd
- de Gemeente Bronckhorst start in augustus met de bestemmingsplan procedure.
- de reeds gemelde geïnteresseerde krijgt binnen het gehele plan een voorkeursbehandeling.
- De gemeente zal de geregistreerde aanwezigen van de info-avond van 8 mei aanschrijven en informeren dat de DBO kopers zal werven voor de locatie Woordhof, indien zij geïnteresseerd zijn kunnen zij zich melden bij de DBO.
- DBO heeft de vrijheid tot **15 oktober 2012** om kopers ter werven. Onder kopers wordt verstaan burgers afkomstig uit Hummelo en de koper moet bewijzen dat zij een hypotheek kunnen krijgen voor betreffende woning.
Bij voldoende belangstelling door de DBO aangeleverd zal de grond dmv loting door de Gemeente Bronckhorst eind oktober 2012 worden toegekend aan de koper. Mocht blijken dat belangstelling van Hummeloers beperkt zijn, dan zal opnieuw hierover met elkaar gesproken worden, hoe we met dit woningbouwplan verder gaan.
- De gemeente verzorgt de loting en wijst kavels toe.
- Er is geen CPO verplichting in dit project.

(voetnoot; het btw tarief zal naar alle waarschijnlijkheid half september wijzigen. Voor kopers zou het gunstig zijn als zij voor oktober kopen, de btw dan nog 19%)

Bijlage concept bestemmingsplan.

