

Aan de gemeenteraad van Tubbergen

Zaaknummer
882466

Bijlagen
3

Onderwerp
Datum collegevergadering: 26 maart 2024, Raadsbrief 2024 nr. 29

Verzenddatum
28 maart 2024

Geachte raads- en commissieleden,

Waarover gaat deze brief?

In onze collegevergadering hebben wij gesproken over Motie Woningen Reutum 1 van CDA R.J.G. ter Braak, PvdA H. te Kolsté, Keerpunt22 P.F. Oude Geerdink en Lokaal Sterk A.H.B. Plegt.

Ons besluit

In onze vergadering hebben we besloten uw raad te informeren door middel van bijgevoegde raadsbrief.

Toelichting

In de beantwoording van de motie is aangegeven dat gekeken is naar een invulling van de locatie waar de bestaande woning is gesitueerd, met:

1. een twee onder één kapwoning door de bestaande woning te splitsen
2. drie rijwoningen na sloop van de bestaande woning
3. vier startersappartementen na sloop van de bestaande woning.

In bijlage 1 zijn de drie varianten weergegeven.

ad1. een twee onder één kapwoning door de bestaande woning te splitsen

Bij deze variant kan de bestaande erfopzet in stand blijven. Omdat de woning niet centraal op het perceel staat, wordt het perceel verdeeld in twee ongelijke delen, waarvan er één als een starterskavel kan worden beschouwd (kavelgrootte tot 250m²).

Indien beide woningen een eigen oprit krijgen waarop geparkeerd kan worden, blijft er een tekort van één parkeerplaats. Deze zal op het perceel een plek moeten vinden.

Bouwtechnisch is het mogelijk om de woning te splitsen, evenwel blijkt uit een globale begroting dat hier aanzienlijke kosten voor gemaakt moeten worden; te weten ruim €245.000,- (bijlage 2).

De financiële consequenties van de planaanpassing door de bestaande woning te splitsen in een twee-onder-een kapwoning, zijn een derving van de geschatte verkoopopbrengst van de bestaande woning van €485.000,- en extra bouwkosten voor woningsplitsing ad €245.000,-.

Daar tegenover staat een geschatte verkoopopbrengst van in totaal €600.000,- hetgeen een nadelig resultaat ad €130.000 oplevert, waarbij het financiële risico en het risico van de verkoopbaarheid volledig bij de gemeente ligt. De verkoopbaarheid van een twee onder één kapwoning is in deze lastiger dan van een

vrijstaande woning. Bovendien dienen de woningen door de kopers nog aangepast te worden als het gaat om bijvoorbeeld verduurzaming en isolatie.

ad2. drie rijwoningen na sloop van de bestaande woning

Bij de planontwikkeling van de 8 starterswoningen is de bestaande erfopzet zoveel mogelijk intact gehouden. In het beeldkwaliteit is de bestaande woning als hoofdgebouw beschouwd en is voor de toe te voegen woningblokken gekozen voor een type bebouwing (schuurtypologie en kapschuurtypologie) die ondergeschikt aan de hoofdwooning is.

Bij deze variant is er geen referentie meer naar de voormalige erfopzet. De ontwerpuitdaging zal dan zijn om de toe te voegen rijwoningen als hoofdgebouw toe te voegen.

De bestaande woning zal gesloopt moeten worden en de drie kavels als starterskavels uitgegeven.

Er zal sprake zijn van een nieuw te ontwikkelen situatie waarbij de woningen circa vijf meter dichter op de Ootmarsumseweg gesitueerd moeten worden. Hiervoor zal een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd moeten worden. Een eerste aanname is dat er akoestische maatregelen voor de nieuwe woningen genomen moeten worden en er een hogere geluidswaarde toegelaten zal moeten worden. Akoestisch onderzoek zal dit moeten uitwijzen.

Deze invulling levert een tekort op van vier parkeerplaatsen. Deze kunnen buiten het huidige perceel van de vrijstaande woning, aansluitend aan de reeds geplande rij parkeerplaatsen voor de acht rijwoningen in het plangebied worden gesitueerd.

De financiële consequenties van de planaanpassing door de bestaande woning te slopen en drie rijwoningen te bouwen, zijn een derving van de geschatte verkoopopbrengst van de bestaande woning van €485.000,- en extra sloopkosten ad €23.000,- (zie bijlage 3) (alsmede extra kosten voor akoestisch onderzoek, eventuele maatregelen en de aanleg van extra parkeerplaatsen).

Daar tegenover staat een geschatte kavelverkoopopbrengst van in totaal €135.000,- hetgeen een nadelig resultaat ad €373.000 oplevert.

ad3. vier appartementen na sloop van de bestaande woning.

Bij deze variant is er wel een referentie naar de voormalige erfopzet.

Met de realisatie van vier appartementen zal ook een bijgebouwtje voor stalling containers, fietsen e.d. nodig zijn. Dit zal op het perceel een plek moeten krijgen.

Deze invulling levert een tekort van zeven parkeerplaatsen op; deze zullen ook op het perceel een plek moeten krijgen.

De financiële consequenties van de planaanpassing door de bestaande woning te slopen en vier appartementen te bouwen, zijn een derving van de geschatte verkoopopbrengst van de bestaande woning van €485.000,- en extra sloopkosten ad €23.000,-.

Uitgaande van een opbrengst van €160.000,- (bij grondquote van 20%) levert het een nadelig resultaat op van €348.000,-.

Met de drie onderzochte varianten is, conform het gevraagde in de motie, gedetailleerd onderzocht of toevoeging van extra starterswoningen een reële optie is.

Geconstateerd is dat bij alle varianten er een aanzienlijk negatief resultaat geboekt wordt ten opzichte van de oorspronkelijk geplande verkoop van de bestaande woning. Dit resultaat drukt negatief op de reeds negatief sluitende grondexploitatie van het bestemmingsplan.

Het voordeel van (een) extra starterswoning(en) wegen niet op tegen de negatieve financiële gevolgen hiervan.

De huidige opzet van het bestemmingsplan is dan ook optimaal te noemen; een verdere verdichting leidt niet tot een verbetering van de planopzet in het licht van een aanvaardbare grondexploitatie.

Derhalve wordt dan ook geconcludeerd niet tot aanpassing over te gaan en de vrijstaande woning als te verkopen woning in het plan te behouden.

Waarom deze raadsbrief?

In artikel 169, tweede lid, van de Gemeentewet staat dat wij de raad alle inlichtingen verschaffen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft. Wij meenden er daarom goed aan te doen u van ons besluit op de hoogte te stellen. Wij stellen u voor deze raadsbrief voor kennisgeving aan te nemen.

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met de raadsgriffier. Deze zal uw vragen aan ons college kenbaar maken. De griffier is te bereiken via telefoonnummer (0546) 62 80 00 of e-mailadres gemeente@tubbergen.nl

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

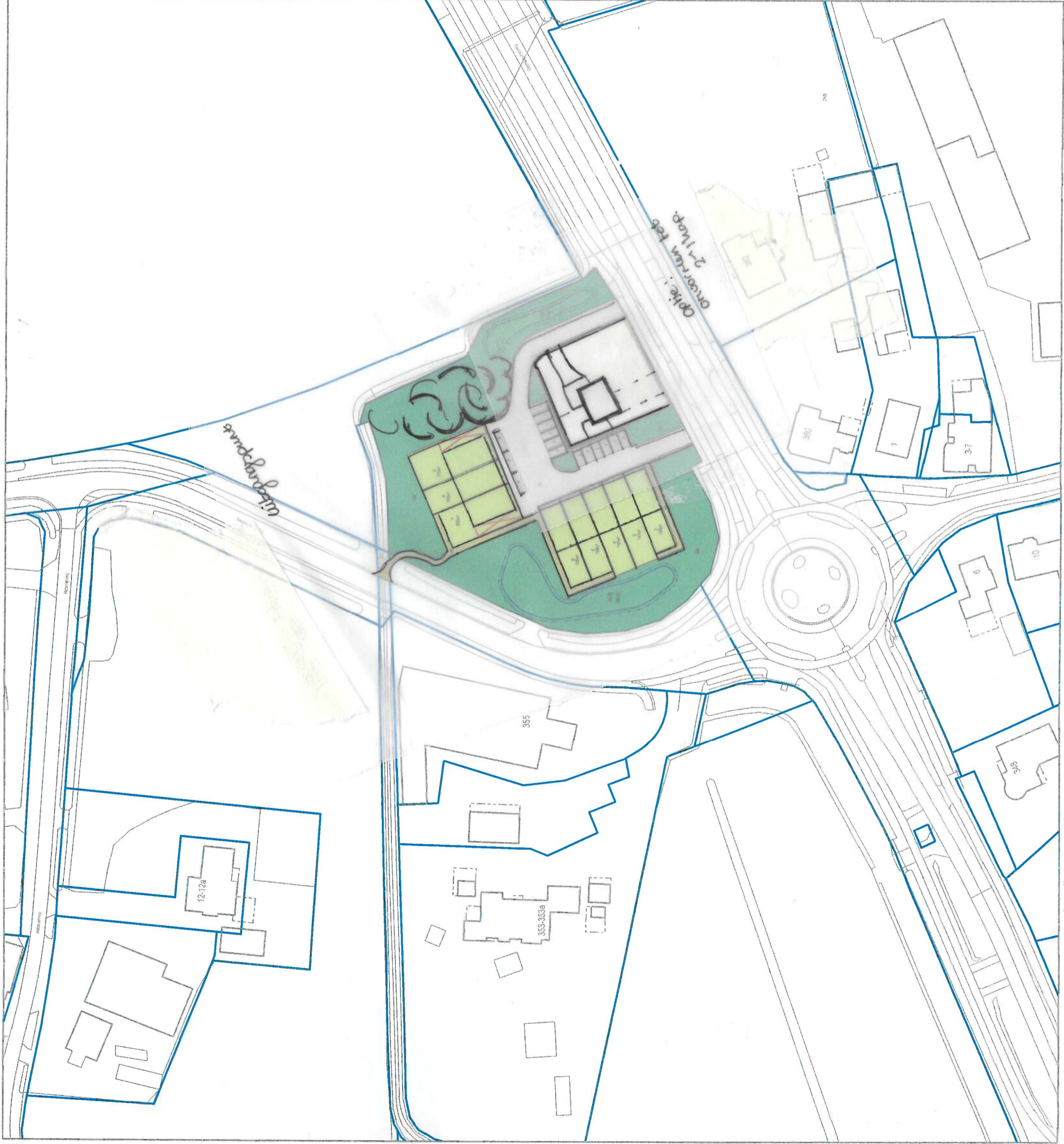


Ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester



Drs. A.H. Postma



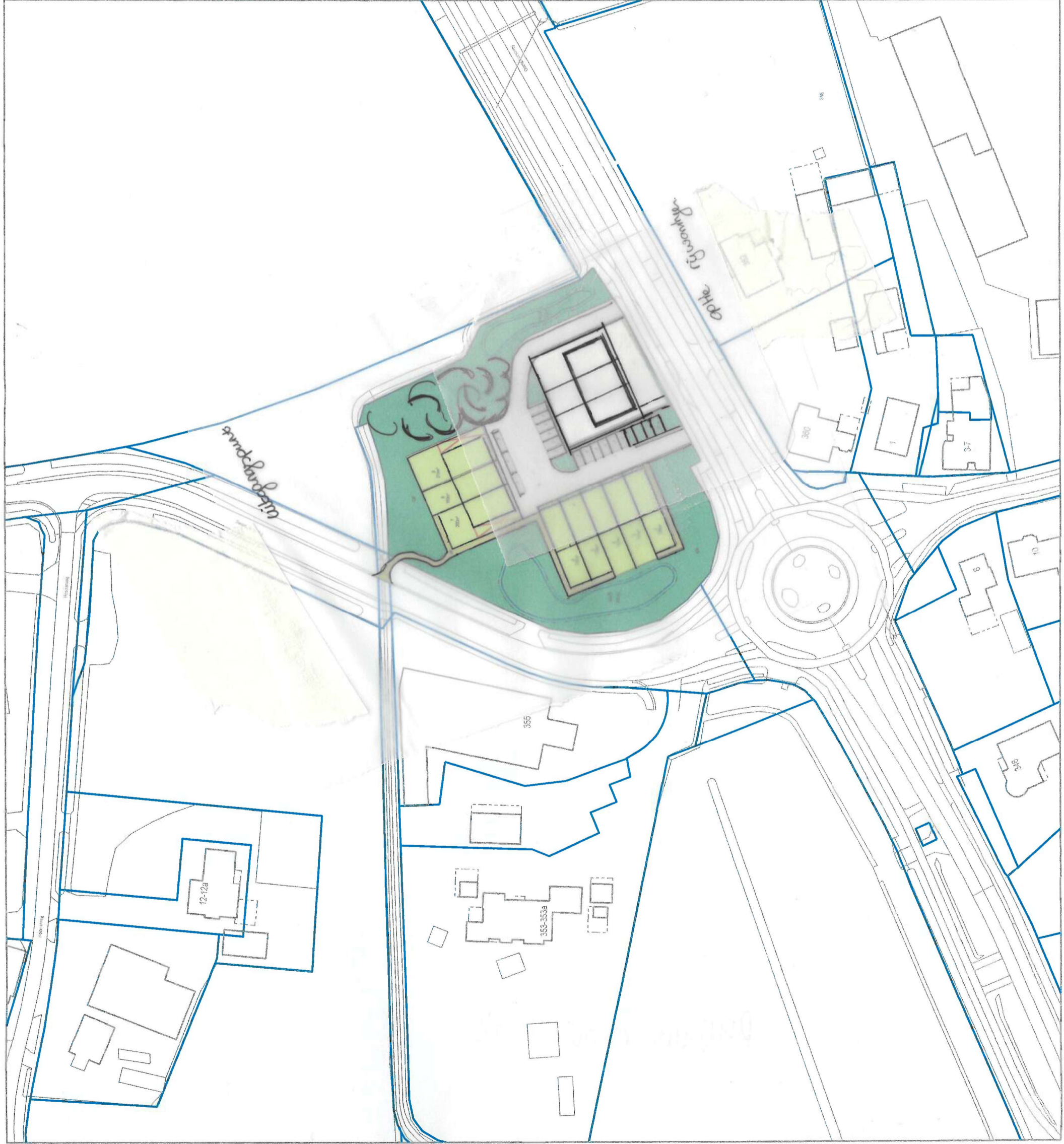
CONCEPT

Titel: Ootmarsumseweg 363 Reutum: matenplan concept Toekomstig plan Nog ter goedkeuring gemeenteraad	
ondergrond: BGT	
ondergrond: Kadastrale kaart	
Tek.nr.: .	Zaaknr.: .
Schaal: 1 : 1000	Tekenaar: gre
Formaat: A3	Datum: 07-12-2023



Noaberkracht
Dinkelland Tubbergen
Postbus 21
7590 AA Denekamp
www.noaberkracht.nl

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend. De maten op deze tekening zijn indicatief, geringe afwijkingen zijn mogelijk

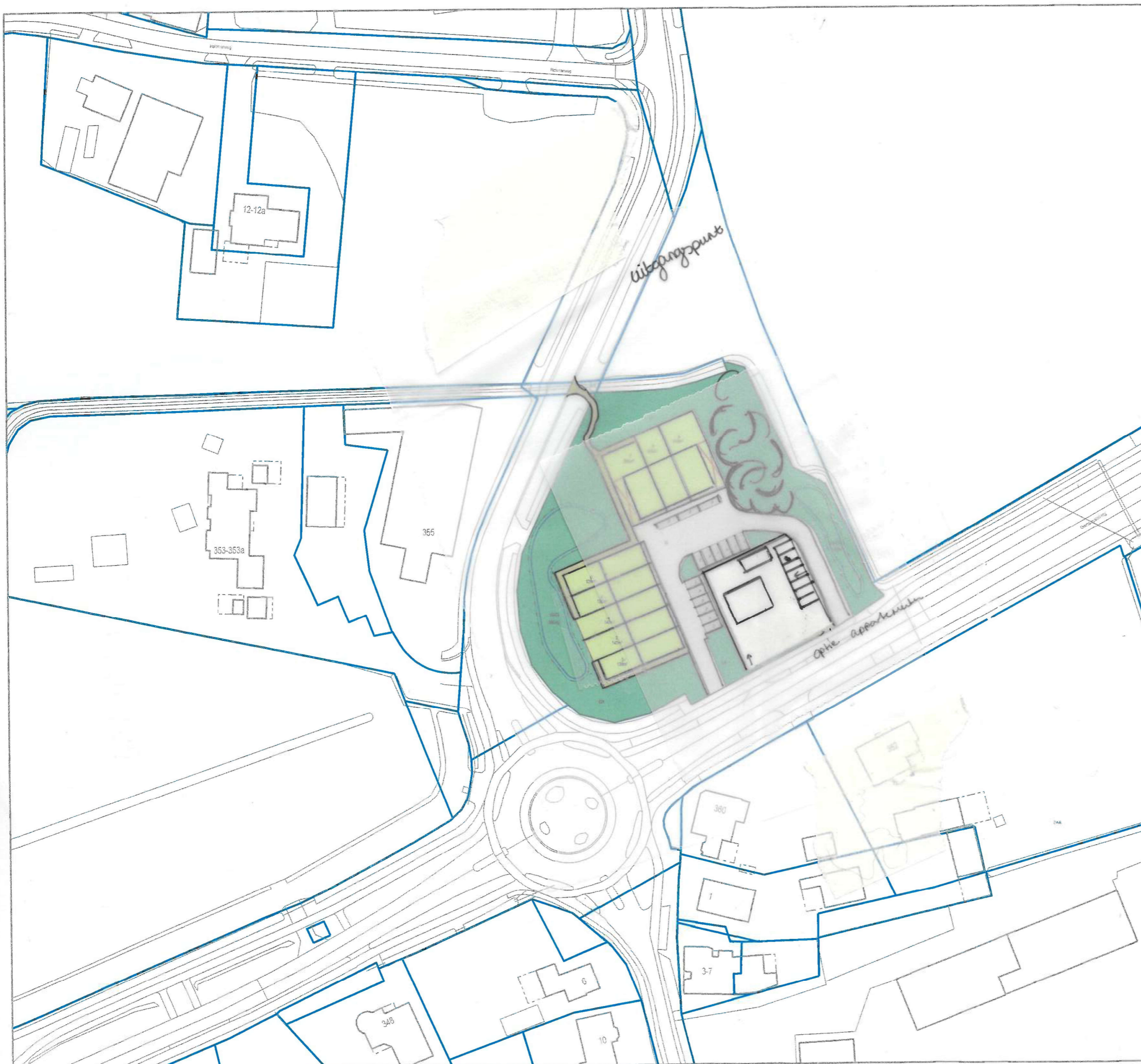


CONCEPT

Titel: Ootmarsumseweg 363 Reutum: matenplan concept Toekomstig plan Nog ter goedkeuring gemeenteraad	
ondergrond: BGT	
ondergrond: Kadastrale kaart	
Tek.nr.: .	Zaaknr.: .
Schaal: 1 : 1000	Tekenaar: gre
Formaat: A3	Datum: 07-12-2023



Noaberkracht
Dinkelland Tubbergen
Postbus 21
7590 AA Denekamp
www.noaberkracht.nl



CONCEPT

Titel: Ootmarsumseweg 363 Reutum: matenplan concept
Toekomstig plan
Nog ter goedkeuring gemeenteraad

ondergrond: BGT

ondergrond: Kadastrale kaart

Tek.nr.: .

Zaaknr.: .

Schaal: 1 : 1000

Tekenaar: gre

Formaat: A3

Datum: 07-12-2023



Noaberkracht
Dinkelland Tubbergen
Postbus 21
7590 AA Denekamp
www.noaberkracht.nl

Werk : Ootmarsumweg 363, Reutum
 Objectnr : -
 Betreft : Raming verbouwkosten woningsplitsing
 Datum : februari 2024
 Versie : concept



Nr:	Onderdeel:	Prijs:	Subtotaal:	Totaal:
	Advieskosten/algemene kosten			
	kosten constructeur	€ 15.000,00		
	kosten architect	€ 20.000,00		
	kosten advies brandveiligheid	€ 5.000,00		
	kosten vergunning	€ 2.500,00		
	nieuwe aansluiting nuts woning 1 (gas-stroom-water)	€ 2.000,00		
	nieuwe aansluiting nuts woning 2 (gas-stroom-water)	€ 2.000,00		
			€ 46.500,00	
	Bouwkosten			
	nieuwe installatie woning 1 (CV-elektra-ventilatie)	€ 50.000,00		
	nieuwe installatie woning 2 (CV-elektra-ventilatie)	€ 50.000,00		
	verstevigen fundering t.p.v. woningscheidende wand	€ 25.000,00		
	plaatsen nieuwe woningscheidende wanden begane grond	€ 10.000,00		
	brandwerend afwerken/aanpassen verdiepingsvloer hout	€ 7.500,00		
	aanbrengen uitsparing in vloer en plaatsen nieuwe trap 2x	€ 7.500,00		
	plaatsen nieuwe woningscheidende wanden verdieping	€ 10.000,00		
	brandwerend afwerken/aanpassen zoldervloer hout	€ 7.500,00		
	dichtmaken kozijnen/ramen gevel t.p.v. brandscheiding	€ 5.000,00		
	brandwerend afwerken/aanpassen dak	€ 7.500,00		
	aanbrengen extra vlizo trap	€ 1.250,00		
			€ 181.250,00	
	kosten onvoorzien			
	onvoorzien kosten 10%		€ 18.125,00	
	TOTAAL, excl. BTW			€ 245.875,00

Werk : Ootmarsumsweg 363, Reutum
 Objectnr : -
 Betreft : Raming sloopkosten woning
 Datum : februari 2024
 Versie : concept



Nr:	Onderdeel:	Prijs:	Subtotaal:	Totaal:
	Advieskosten/algemene kosten			
	kosten asbestinventarisatie	€ 750,00		
	kosten sloopvergunning	€ 500,00		
			€ 1.250,00	
	sloopkosten			
	eventuele saneringskosten	€ 5.000,00		
	sloopkosten woning	€ 15.000,00		
			€ 20.000,00	
	kosten onvoorzien			
	onvoorzien kosten 10%		€ 2.000,00	
	TOTAAL, excl. BTW			€ 23.250,00