



Exploitatieplan
Steenbrugge
1^e herziening



1. Nota van herziening (toelichting)

Aanleiding

In de Verordening doelgroepen sociale woningbouw is het begrip sociale koop vertaald in twee categorieën, te weten een categorie "sociale koop laag", met VON-prijzen tot € 174.000, en een categorie "sociale koop hoog", met VON-prijzen tussen € 174.000 en € 200.000. De terminologie in de Woonvisie 2008+ is aangepast op deze categorie-indeling. Met de voorgestelde aanpassingen sluit de Woonvisie aan op het Bro en kan het gewenste beleid ten aanzien van het voorzien in de woonbehoefte van verschillende doelgroepen worden uitgevoerd. De Verordening doelgroepen sociale woningbouw en de aangepaste Woonvisie zijn 7 juli 2010 door de raad vastgesteld. Het exploitatieplan Steenbrugge is tevens door de raad vastgesteld op 7 juli 2010. De verordening is in werking getreden op 15 juli 2010. Om aansluiting te houden met de Woonvisie en de Verordening doelgroepen sociale woningbouw worden de juiste benamingen van de prijscategorieën doorgevoerd in het Bestemmingsplan en het Exploitatieplan Steenbrugge. Deze (gedeeltelijke) herziening van het globale exploitatieplan Steenbrugge ziet derhalve op het wijzigen van de benamingen van de prijscategorieën.

Deze herziening heeft ook een bepaald effect in de toekomst. Het Exploitatieplan Steenbrugge is een globaal exploitatieplan omdat het Bestemmingsplan Steenbrugge een globaal uit te werken plan is. Dat betekent voor het exploitatiegebied Steenbrugge dat locatie-eisen in de vorm van voorschriften nog niet zijn opgenomen in het exploitatieplan. Zodra uitwerkingsplannen worden vastgesteld, volgen herzieningen van het exploitatieplan. In die herzieningen worden wel voorschriften opgenomen, waardoor het exploitatieplan van een globaal naar een gedetailleerd karakter verschuift. Alsdan zullen ook voorschriften over – onder meer – sociale koopwoningen worden opgenomen. Zo is het ook aangekondigd in de paragrafen 1.4 en 3.5 van het (globale) Exploitatieplan Steenbrugge.

De exploitatieopzet van het globale exploitatieplan gaat ook uit van – onder meer – de bouw van sociale koopwoningen. Voor de exploitatieopzet is dit een rekennaam die als zodanig niet bindend is voor de exploitant. Die binding ontstaat eerst wanneer het exploitatieplan daarover voorschriften opneemt. Wel geeft de exploitatieopzet aan voor hoeveel woningen een latere onderbrenging in de voorschriften omtrent de categorie sociale koop te verwachten valt. Als gevolg van deze herziening van het Exploitatieplan Steenbrugge wordt dit voor een groter aantal woningen aangenomen.

De wijzigingen leiden ertoe dat in het exploitatieplan de categorie "Sociale koop" wordt herbenoemd tot "Sociale koop laag" welke valt binnen de prijscategorie tot € 174.000 en de categorie "Koop < 200.000" ("Middelduur laag") wordt herbenoemd tot "Sociale koop hoog" welke valt binnen de prijscategorie € 174.000 - € 200.000. Dat werkt door in de exploitatieopzet (hoofdstuk 5) in paragraaf 5.4 (in de zevende en achtste regel en in tabel 5.3), paragraaf 5.6 (tabellen 5.6 en 5.7), paragraaf 5.7 (tabel 5.8) en paragraaf 5.10 (tabel 5.13). Het werkt ook door in die passages van het exploitatieplan waar wordt aangegeven dat de gemeente als uitgangspunt hanteert dat 30% van de woningen bestaat uit sociale huur en – koop. Dit percentage wordt vervangen door een bandbreedte van 30% - 45% die betrekking heeft op de categorieën sociale huur en sociale koop hoog en laag.

Deze wijzigingen worden hierna toegelicht.

Toelichting wijzigingen

A. Aanpassing toelichting (hoofdstuk 3)

Paragraaf 3.5 (Regels omtrent woningbouwcategorieën).

In de tekst dienen de passages waarin wordt aangegeven dat de gemeente als uitgangspunt hanteert dat 30% van de woningen bestaat uit sociale huur- en koop te worden aangepast. Omdat de definitie van sociale woningbouw is gewijzigd, wijzigt ook het percentage sociale woningbouw. Aansluitend op de wijzigingen in de herziening van het bestemmingsplan wordt in de tekst een bandbreedte benoemd van 30% - 45% die betrekking heeft op de categorieën sociale huur en sociale koop hoog en laag.

De bestaande tekst luidt:

De Wro biedt de gemeente in artikel 6.13, lid 2 de mogelijkheid regels op te nemen over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ten aanzien van specifieke woningbouwcategorieën. Het betreft dan de categorieën sociale huur, -koop en particulier opdrachtgeverschap. De mogelijkheden voor de invulling hiervan zijn genoemd in artikel 6.2, lid 10 van het Bro. In de uitwerkingsplannen en de herziening van dit exploitatieplan, hanteert de gemeente het uitgangspunt dat 30 % van de woningen bestaat uit sociale huur en –koop.

De bestaande tekst dient te worden gewijzigd in:

De Wro biedt de gemeente in artikel 6.13, lid 2 de mogelijkheid regels op te nemen over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ten aanzien van specifieke woningbouwcategorieën. Het betreft dan de categorieën sociale huur, -koop en particulier opdrachtgeverschap. De mogelijkheden voor de invulling hiervan zijn genoemd in artikel 6.2, lid 10 van het Bro. In de uitwerkingsplannen en de herziening van dit exploitatieplan, hanteert de gemeente het uitgangspunt dat tussen de 30 % en 45 % van de woningen bestaat uit sociale huur, sociale koop laag en sociale koop hoog.

B. Aanpassing exploitatieopzet (hoofdstuk 5)

Paragraaf 5.4 (Programma)

De wijziging van de definitie van sociale woningbouw heeft geen gevolgen voor het programma dat als rekenkundig uitgangspunt geldt voor de exploitatieopzet. In de tekst dient het rekenkundige uitgangspunt dat 30% van de te realiseren woningen in de sociale sector (huur en koop) wordt gebouwd te worden herschreven, in die zin dat wordt aangegeven dat het hier om sociale koop laag en sociale huur gaat.

De bestaande tekst in paragraaf 5.4 luidt:

Het te realiseren programma is in tabel 5.3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is het VOSP van Luc Bos gehanteerd. Hierbij is aansluiting gezocht bij de structuurvisie en de woonvisie 2008+. In het VOSP is uitgegaan van een gedetailleerde verkaveling en een opzet in verschillende deelgebieden. In deze plannen is ook de ligging van de (hoofd)infrastructuur, voet- en fietspaden, groen et cetera bepaald. In onderstaande tabel is het programma voor geheel Steenbrugge weergegeven. In totaal is in het VOSP uitgegaan van de realisatie van 1.132 woningen in Steenbrugge, waarvan 30% in de sociale sector (huur en koop). Tevens is in de exploitatieopzet ervan uitgegaan dat de kavel aan de Wechelerweg 54 bij uitwerking van het bestemmingsplan als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro zal worden ontwikkeld. Deze kavel is in het programma meegenomen.

De bestaande tekst dient te worden gewijzigd in:

Het te realiseren programma is in tabel 5.3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is het VOSP van Luc Bos gehanteerd. Hierbij is aansluiting gezocht bij de structuurvisie en de woonvisie 2008+. In het VOSP is uitgegaan van een gedetailleerde verkaveling en een opzet in verschillende deelgebieden. In deze plannen is ook de ligging van de (hoofd)infrastructuur, voet- en fietspaden, groen et cetera bepaald. In onderstaande tabel is het programma voor geheel Steenbrugge weergegeven. In totaal is in het VOSP uitgegaan van de realisatie van 1.132 woningen in Steenbrugge, waarvan 30% in de categorieën sociale huur en en sociale koop laag. Tevens is in de exploitatieopzet ervan uitgegaan dat de kavel aan de Wechelerweg 54 bij uitwerking van het bestemmingsplan als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro zal worden ontwikkeld. Deze kavel is in het programma meegenomen.

De tabellen in hoofdstuk 5 waarin de woningbouwcategorieën worden genoemd dienen te worden gewijzigd zodat de genoemde categorieën aansluiten op de categorieën uit de verordening doelgroepen sociale woningbouw.

Paragraaf 5.4 (Programma)

In tabel 5.3 (Programma) dienen de volgende aanpassingen te worden doorgevoerd:

- De categorie Sociale koop grondgebonden wordt Sociale koop laag (<174.000) grondgebonden,
- De categorie Sociale koop appartementen wordt Sociale koop laag (<174.000) appartementen
- De categorie Koop <200.000 grondgebonden wordt Sociale koop hoog (174.000 < 200.000) grondgebonden.

Paragraaf 5.6.1 (Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro))

In tabel 5.6 (Grondopbrengsten) dienen de volgende aanpassingen te worden doorgevoerd:

- De categorie Sociale koop grondgebonden wordt Sociale koop laag (<174.000) grondgebonden,
- De categorie Sociale koop appartementen wordt Sociale koop laag (<174.000) appartementen
- De categorie Koop <200.000 grondgebonden wordt Sociale koop hoog (174.000 < 200.000) grondgebonden.

Paragraaf 5.6.1 (Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro))

In tabel 5.7 (Programma in grondopbrengsten) dienen de volgende aanpassingen te worden doorgevoerd:

- De categorie Sociale koop grondgebonden wordt Sociale koop laag (<174.000) grondgebonden,
- De categorie Sociale koop appartementen wordt Sociale koop laag (<174.000) appartementen
- De categorie Koop <200.000 grondgebonden wordt Sociale koop hoog (174.000 < 200.000) grondgebonden.

Paragraaf 5.7 (Grondgebruiksanalyse)

In tabel 5.8 (Grondgebruiksanalyse) dienen de volgende aanpassingen te worden doorgevoerd:

- De categorie Sociale koop grondgebonden wordt Sociale koop laag (<174.000) grondgebonden,
- De categorie Sociale koop appartementen wordt Sociale koop laag (<174.000) appartementen
- De categorie Koop <200.000 grondgebonden wordt Sociale koop hoog (174.000 < 200.000) grondgebonden.

Paragraaf 5.10.2 (Vaststelling uitgifteprijs en gewogen basiseenheden)

In tabel 5.13 (Definiëring basiseenheden) dienen de volgende aanpassingen te worden doorgevoerd:

- De categorie Sociale koop grondgebonden wordt Sociale koop laag (<174.000) grondgebonden,
- De categorie Sociale koop appartementen wordt Sociale koop laag (<174.000) appartementen
- De categorie Koop <200.000 grondgebonden wordt Sociale koop hoog (174.000 < 200.000) grondgebonden.

2. Herziening

Onwerp-besluit:

Vast te stellen de navolgende eerste herziening van het Exploitatieplan Steenbrugge

A. Herziening toelichting

1. Paragraaf 3.5 (Regels omtrent woningbouwcategorieën) te wijzigen in:

De Wro biedt de gemeente in artikel 6.13, lid 2 de mogelijkheid regels op te nemen over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ten aanzien van specifieke woningbouwcategorieën. Het betreft dan de categorieën sociale huur, -koop en particulier opdrachtgeverschap. De mogelijkheden voor de invulling hiervan zijn genoemd in artikel 6.2, lid 10 van het Bro. In de uitwerkingsplannen en de herziening van dit exploitatieplan, hanteert de gemeente het uitgangspunt dat tussen de 30 % en 45 % van de woningen bestaat uit sociale huur, sociale koop laag en sociale koop hoog.

B. Herziening exploitatieopzet

1. Paragraaf 5.4 (Programma) te wijzigen in:

Het te realiseren programma is in tabel 5.3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is het VOSP van Luc Bos gehanteerd. Hierbij is aansluiting gezocht bij de structuurvisie en de woonvisie 2008+. In het VOSP is uitgegaan van een gedetailleerde verkaveling en een opzet in verschillende deelgebieden. In deze plannen is ook de ligging van de (hoofd)infrastructuur, voet- en fietspaden, groen et cetera bepaald. In onderstaande tabel is het programma voor geheel Steenbrugge weergegeven. In totaal is in het VOSP uitgegaan van de realisatie van 1.132 woningen in Steenbrugge, waarvan 30% in de categorieën sociale huur en sociale koop laag. Tevens is in de exploitatieopzet ervan uitgegaan dat de kavel aan de Wechelerweg 54 bij uitwerking van het bestemmingsplan als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro zal worden ontwikkeld. Deze kavel is in het programma meegenomen.

2. Tabel 5.6 in paragraaf 5.6.1 (Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)) als volgt te wijzigen:

- Sociale koop grondgebonden: te wijzigen in: Sociale koop laag (<174.000) grondgebonden
- Sociale koop appartementen: te wijzigen in Sociale koop laag (<174.000) appartementen
- Koop <200.000 grondgebonden: te wijzigen in: Sociale koop hoog (174.000 < 200.000) grondgebonden

3. Tabel 5.7 in paragraaf 5.6.1 (Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)) als volgt te wijzigen

- Sociale koop grondgebonden: te wijzigen in: Sociale koop laag (<174.000) grondgebonden
- Sociale koop appartementen: te wijzigen in Sociale koop laag (<174.000) appartementen
- Koop <200.000 grondgebonden: te wijzigen in: Sociale koop hoog (174.000 < 200.000) grondgebonden

4. Tabel 5.8 in paragraaf 5.7 (Grondgebruikanalyse) als volgt te wijzigen:

- Sociale koop grondgebonden: te wijzigen in: Sociale koop laag (<174.000) grondgebonden
- Sociale koop appartementen: te wijzigen in Sociale koop laag (<174.000) appartementen
- Koop <200.000 grondgebonden: te wijzigen in: Sociale koop hoog (174.000 < 200.000) grondgebonden

5. Tabel 5.13 in paragraaf 5.10.2 (Vaststelling uitgifteprijzen en gewogen basiseenheden) als volgt te wijzigen:

- Sociale koop grondgebonden: te wijzigen in: Sociale koop laag (<174.000) grondgebonden
- Sociale koop appartementen: te wijzigen in Sociale koop laag (<174.000) appartementen
- Koop <200.000 grondgebonden: te wijzigen in: Sociale koop hoog (174.000 < 200.000) grondgebonden

6. Tabel 5.13 in paragraaf 5.10.2 (Vaststelling uitgifteprijzen en gewogen basiseenheden) als volgt te wijzigen:
- Sociale koop grondgebonden: te wijzigen in: Sociale koop laag (<174.000) grondgebonden;
 - Sociale koop appartementen: te wijzigen in Sociale koop laag (<174.000) appartementen;
 - Koop <200.000 grondgebonden: te wijzigen in: Sociale koop hoog (174.000 < 200.000) grondgebonden.

Colofon

Uitgave: gemeente Deventer, eenheid Ruimte & Samenleving, duster Expertisecentrum
team: Ruimtelijk Ontwerp en Beheer
Productie: team Communicatie gemeente Deventer
Lay-out: Océ Business Services

oktober 2010