



Zaaknummer: Z/24/199106/D-583743

Commissievoorstel

Datum collegevergadering: 14 januari 2025

Datum raadsvergadering: 26 februari 2024

Portefeuillehouder : Wethouder
Harm-Jan Kuper

Volgnummer :

Korte inhoud

Met voorliggend voorstel wordt het omgevingsplan op 9 (gemeentelijke) locaties gewijzigd ten behoeve van de bouw van in totaal 24 woningen.

Onderwerp

Verzamelplan gemeentelijke woningbouwlocaties.

Voorgesteld besluit

1. De nota van beantwoording zienswijzen 'Verzamelplan gemeentelijke woningbouwlocaties' vast te stellen;
2. Het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, Viaductstraat 122 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2401-vs01) ongewijzigd vast te stellen;
3. Het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, Kloosterveenweg 139 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2402-vs01) ongewijzigd vast te stellen;
4. Het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, Vogelheem naast 1 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2403-vs01) ongewijzigd vast te stellen;
5. Het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, Dorigweg tussen 46-50 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2404-vs01) ongewijzigd vast te stellen;
6. Het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, Zuiderstraat tussen 4-6 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2405-vs01) ongewijzigd vast te stellen;
7. Het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, Jan Westerlaan 1 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2406-vs01) ongewijzigd vast te stellen;
8. Het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, Havikhorst 7-9 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2407-vs01) ongewijzigd vast te stellen;
9. Het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, Breetuinenweg ong. met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2408-vs01) ongewijzigd vast te stellen;

10. Het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, De Omloop tussen 9-15 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2409-vs01) ongewijzigd vast te stellen;
11. De Grex 'Kleine gemeentelijke woningbouwlocaties' vast te stellen en het (beoogde) positieve saldo te storten in de reserve grondzaken;
12. Het krediet van € 250.000 uit de bestemmingsreserve voorbereidingskrediet woningbouwlocaties terug te storten in de reserve grondzaken.

Inleiding

Via de moties 'Wonen in Westerwolde en '(T)huis in Ter Apel heeft de raad het college opgeroepen om de gemeentelijke gronden te inventariseren met als doel woningbouwkavels uit te geven.

Deze inventarisatie heeft geleid tot een aantal locaties waarvoor de raad eind vorig jaar een voorbereidingskrediet heeft verstrekt. Na een uitvoerig participatietraject, planvorming en ter inzage legging kunnen wij u planwijzigingen aanbieden voor 9 locaties in totaal goed voor 24 woningen.

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

Met deze locaties kunnen wij als gemeente op korte termijn een bijdrage te leveren aan het terugdringen van het woningtekort. Na vaststelling verwachten wij de kavels tegen de zomer te kunnen uitgeven.

Argumenten

Vanwege onder andere hoge bouwkosten en rentes komen ontwikkelingen van particulieren en ontwikkelaars soms moeilijker en minder snel van de grond. Mede daarom willen we als gemeente zelf een bijdrage leveren aan het verminderen van de krapte op de woningmarkt en de ambitie om minimaal 441 woningen toe te voegen in Westerwolde.

Alle locaties voldoen aan de gemeentelijke woonvisie. Ze zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en passen in de bebouwingsstructuur van de respectievelijke locaties. Voor een aantal locaties (met meer dan 2 woningen) zijn kavelpaspoorten opgesteld als leidraad voor de toekomstige ontwikkeling. Hierin is, voor zover mogelijk ook input van omwonenden verwerkt die opgehaald is tijdens het participatieproces.

Alle locaties betreffen structuurversterkende locaties. Ook kijkend naar de recent vastgestelde nieuwe woonvisie is er sprake van ruimtelijke inpasbaarheid. Ook wordt voldaan aan het aspect meerwaarde in wonen. De locaties kennen verschillende woningtypen van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kappers tot rijwoningen (waaronder mogelijkheden voor (sociale) huur). Mits voldoende ruimtelijk inpasbaar hebben we de meest betaalbare woningtypen opgenomen in de plannen.

Alle plannen zijn voorzien van een ruimtelijke motivering, mede gebaseerd op diverse onderzoeken (waaronder o.a. bodemonderzoek, stikstofberekening en waar nodig archeologisch, akoestisch en/of flora & fauna onderzoek). Daaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen: een goede ruimtelijke ordening).

Kanttekeningen

We hebben een uitvoerig participatietraject gevolgd zoals te lezen is het bijgevoegde participatieverslag. Voor een aantal locaties hebben we de zorgen in zijn geheel of gedeeltelijke weg kunnen nemen. Helaas is dat niet overal gelukt. Zoals ook te zien is in de ontvangen zienswijzen. Tevens hebben de bewoners van de Omloop een handtekeningactie gehouden. Deze vindt u in bijlage 12.

Alternatieven

De bewoners van de Omloop hebben tijdens de infoavond een alternatieve locatie benoemd. Namelijk de volkstuinten achter Oosteinde 9 in combinatie met het voetbalveldje achter de Kruidrad.

Wij hebben deze locatie onderzocht om de geschiktheid voor woningbouw te bepalen. Uit dit onderzoek bleek dat dit niet opportuun was o.a. door de ligging van een hoofdwatgang van het waterschap door het gebied, lage ligging en het feit dat de nutsvoorzieningen op ruime afstand liggen.

Het eventueel niet vaststellen van de plannen moet onderbouwd worden met een deugdelijke ruimtelijke motivering waarom geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Financiën

De grondexploitatie (grex) laat een positief verwacht resultaat zien. Het verwachte positieve saldo wordt (al dan niet tussentijds) gestort in de reserve grondzaken.

Tijdens de raadsvergadering van 25 juli 2023 is er een voorbereidingskrediet van € 250.000 beschikbaar gesteld ten laste van de reserve grondzaken. Deze gelden zijn gestort in de gebonden bestemmingsreserve voorbereidingskrediet woningbouwlocaties. De werkelijk gemaakte voorbereidingskosten bedragen circa € 56.000 euro. (De sloopkosten voor de Jan Westerlaan 1, met name asbestsanering, vielen aanmerkelijk mee). Deze voorbereidingskosten komen ten laste van de grex waardoor de gebonden bestemmingsreserve komt te vervallen. De opbrengsten van de grex dienen ter dekking van de kosten. Voorgesteld wordt om de beschikbaar gestelde gelden van € 250.000 terug te storten in de reserve grondzaken.

Aanpak en uitvoering

Hoewel dit proces integraal is opgepakt onder de noemer van het 'verzamelplan gemeentelijke woningbouwlocaties'. Zijn het juridisch genomen 9 aparte plannen. Bij eventueel beroep op één van de plannen heeft dit derhalve geen gevolgen voor de andere plannen.

In dit proces zijn diverse teams betrokken geweest, waaronder team RO, Wonen & grondzaken. Voor het participatietraject zijn team communicatie, online en de gebiedsregie aangehaakt. Tot slot, hebben de provincie en waterschap in hun vooroverlegreacties positief gereageerd.

Na vaststelling van de plannen worden de voorbereidingen voor de uitgifte gecontinueerd. We hopen de kavels tegen de zomer uit te geven. De vastgestelde plannen zullen op wettelijke wijze bekend worden gemaakt waarna een beroepstermijn van 6 weken geldt.

Bijlagen

1. TAM-omgevingsplan Westerwolde, Viaductstraat 122, Ter Apel
2. TAM-omgevingsplan Westerwolde, Kloosterveenweg 139, Ter Apel
3. TAM-omgevingsplan Westerwolde, Vogelheem naast 1, Ter Apel
4. TAM-omgevingsplan Westerwolde, Dorigweg tussen 46-50, Sellingen
5. TAM-omgevingsplan Westerwolde, Zuiderstraat tussen 4-6, Bellingwolde
6. TAM-omgevingsplan Westerwolde, Jan Westerlaan 1, Ter Apel
7. TAM-omgevingsplan Westerwolde, Havikhorst 7-9, Ter Apel
8. TAM-omgevingsplan Westerwolde, Breetuinenweg ong., Sellingen
9. TAM-omgevingsplan Westerwolde, De Omloop tussen 9-15, Blijham
10. Participatieverslag;
11. Nota van beantwoording zienswijzen;
12. Handtekeningenactie De Omloop;
13. De Grex 'Kleine gemeentelijke woningbouwlocaties'.

Sellingen, 14 januari 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,
Harby Scheper,
gemeentesecretaris

Jaap Velema,
burgemeester

Nummer [nummer raadsvergadering]

De raad van de gemeente Westerwolde;

Gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 14 januari 2025

gelet op artikel 2.4 van de Omgevingswet

b e s l u i t :

1. De nota van beantwoording zienswijzen 'Verzamelplan gemeentelijke woningbouwlocaties' vast te stellen;
2. Het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, Viaductstraat 122 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2401-vs01) ongewijzigd vast te stellen;
3. Het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, Kloosterveenweg 139 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2402-vs01) ongewijzigd vast te stellen;
4. Het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, Vogelheem naast 1 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2403-vs01) ongewijzigd vast te stellen;
5. Het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, Dorigweg tussen 46-50 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2404-vs01) ongewijzigd vast te stellen;
6. Het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, Zuiderstraat tussen 4-6 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2405-vs01) ongewijzigd vast te stellen;
7. Het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, Jan Westerlaan 1 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2406-vs01) ongewijzigd vast te stellen;
8. Het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, Havikhorst 7-9 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2407-vs01) ongewijzigd vast te stellen;
9. Het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, Breetuinenweg ong. met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2408-vs01) ongewijzigd vast te stellen;
10. Het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Westerwolde: TAM-omgevingsplan Westerwolde, De Omloop tussen 9-15 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2409-vs01) ongewijzigd vast te stellen;
11. De Grex 'Kleine gemeentelijke woningbouwlocaties' vast te stellen en het (beoogde) positieve saldo te storten in de reserve grondzaken;
12. Het krediet van € 250.000 uit de bestemmingsreserve voorbereidingskrediet woningbouwlocaties terug te storten in de reserve grondzaken.

Dit is besloten in de openbare vergadering van 26 februari 2025.

Namens de raad,

Patrick Dave Nap
raadsgriffier

Jaap Velema
voorzitte