



Zaaknummer: Z/23/164983/DV.23-469

Commissievoorstel

Datum collegevergadering: 25 juli 2023

Datum raadsvergadering: 27 september 2023

Portefeuillehouder : Wethouder Harm-Jan Kuper

Volgnummer :

Korte inhoud

Met het gevraagde voorbereidingskrediet worden planvorming, onderzoeken etc. bekostigd om te komen tot een verzamelbestemmingsplan voor 10 locaties geschikt voor 21 tot 24 woningen op gemeentelijke gronden.

Onderwerp

Vorbereidingskrediet verzamelbestemmingsplan (gemeentelijke) woningbouwlocaties

Voorgesteld besluit

Een krediet beschikbaar te stellen van € 250.000,- voor het ontwikkelen van 10 gemeentelijke locaties ten behoeve van 21 tot 24 woningen en deze te dekken uit de reserve grondzaken.

Inleiding

In het kader van de krapte op de woningmarkt, de moties daaromtrent (te weten (T)huis in Ter Apel en Wonen in Westerwolde), het feit dat particuliere plannen door slechte marktomstandigheden minder snel van de grond komen dan gehoopt en het recent vastgestelde addendum aan de woonvisie is de beperkte gemeentelijke grondpositie geïnventariseerd met als doel om geschikte locaties voor woningbouw te vinden en te ontwikkelen.

Deze inventarisatie heeft geleid tot een tiental locaties die we ruimtelijk/stedenbouwkundig geschikt achten voor 21 tot maximaal 24 woningen. Over een deel van deze kavels zijn we nog in gesprek met woningbouwcorporaties, vandaar dat er nog enige marge in de aantallen zit. Om woningbouw op deze locaties mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd (zie bijlage 1 voor de locaties). Voor het opstellen van het bestemmingsplan, de onderliggende onderzoeken, de grondexploitatie en voor de sloop van een bestaand gebouw op één van de locaties vragen we een voorbereidingskrediet van €250.000,-.

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

Met het voorbereidingskrediet kunnen we de voorbereidingen en onderzoeken in gang zetten en de kosten van de sloop van de locatie Jan Westerlaan 1 bekostigen evenals de overige kosten rond dit proces.

Met als doel om op deze tien locaties 21 tot 24 woningen te laten realiseren na uitgifte van kavels (al dan niet aan woningbouwcorporaties). Bij deze uitgifte willen we alle wettelijke mogelijkheden aangrijpen om mensen met een lokale binding voorrang te kunnen geven bij de verkoop van de kavels

Argumenten

1. Het ontwikkelen van de betreffende kavels past in het addendum aan de woonvisie zoals recentelijk vastgesteld en is in lijn met de moties (T)huis in Ter Apel en Wonen in Westerwolde. De betreffende kavels voldoen ook aan de andere kaders van de woonvisie zoals de PMC-strategie en structuurversterkendheid van de locaties.
2. Door slechte marktomstandigheden, de hoge bouwkosten en stijgende rentes komen ontwikkelingen van particulieren en ontwikkelaars soms moeilijker en minder snel van de grond. Ook hierom willen we als gemeente zelf een bijdrage leveren aan de oplossing van het probleem op de woningmarkt en bovendien hopen we daarmee het goede voorbeeld te geven.
3. Een aantal van deze locaties hebben we voorgelegd aan de woningbouwcorporaties aangezien zij in onze gemeente ook een forse opgave hebben. Hoewel het veelal over kleinere locaties gaat, die wellicht voor woningbouwcorporaties minder geschikt zijn, zijn we desalniettemin over een twee-drietal locaties nader in gesprek.
4. Naast deze locaties zijn er nog een aantal gemeentelijke locaties die voor woningbouw in aanmerking komen. Twee van deze locaties hebben al de juiste bestemming en twee van deze locaties zijn in procedure (zie ook bijlage 1). Deze locaties worden na vaststelling van de betreffende plannen zo snel als mogelijk uitgegeven. Bij deze uitgifte willen we alle wettelijke mogelijkheden aangrijpen om mensen met een lokale binding voorrang te kunnen geven bij de verkoop van de kavels

Kanttekeningen

We hebben met name gekeken naar gemeentelijke gronden zonder een relatie tot bestaand gemeentelijk vastgoed (gebouwen). Daarvoor wachten we de uitkomsten van het gemeentelijk vastgoedplan af. Met uitzondering van de locatie Jan Westerlaan 1. Het pand van de voormalige sjoelvereniging welke leeg staat. Daarbij houden we wel rekening met de parkeerplaatsen voor de naastgelegen school in de planvorming.

De sloopkosten voor het pand aan de Jan Westerlaan drukken de hoogte van het voorbereidingskrediet (fors) omhoog. De sloopkosten zijn begroot op €110.000 en er is tevens nog een stelpost van €25.000 indien er na destructief onderzoek meer asbest wordt aangetroffen dan bij de aanvankelijke asbestinventarisatie is voorzien. Echter is dit wel het moment om deze locatie en daarmee ook de (sloop)kosten mee te nemen. Als bijkomend voordeel kunnen we de kosten verdelen en te verwerken in de verkoopprijs van meerdere kavels.

We hebben gepoogd om dit project in zijn geheel extern aan te besteden in verband met de overige drukte binnen de teams grondzaken, ruimtelijke ontwikkeling en wonen. Deze aanbesteding heeft helaas geen passend bod opgeleverd. Bij navraag blijkt met name tijdgebrek en personeelstekort bij deze bedrijven een beperking. Hierdoor moeten we de regie deels terug in eigen hand nemen. Wel hopen we de losse "producten" als het verzamelbestemmingsplan zelf, de onderzoeken en de grondexploitatie c.q. kosten-batenanalyse nog bij verschillende externe partijen weg te kunnen zetten.

Alternatieven

Niet van toepassing

Financiën

Het voorbereidingskrediet is als volgt opgebouwd:

- Planprocedure = € 42.500
- Onderzoeken* = € 32.500
- Kosten-baten-analyse (grondexploitatie) = € 15.000
- Sloopkosten (inclusief stelpost asbest) = € 135.000
- 10% onvoorzien = € 25.000
- Totaal = €250.000

* voor elke locatie is (milieukundig) bodemonderzoek en zijn stikstofberekeningen benodigd. Voor enkele locaties is een ecologisch, archeologisch dan wel akoestisch (wegverkeer) onderzoek benodigd.

Het bedrag is eenmalig en het voorstel is om deze te dekken vanuit de reserve grondzaken. We zullen voor een groot deel van de kosten (m.u.v. de sloopkosten en kosten voor onderzoeken) aanspraak maken op de subsidieregeling Flexpool vanuit de provincie. Dit is een subsidieregeling vanuit de Provincie Groningen om woningbouw te versnellen.

Aanpak en uitvoering

Medio augustus zijn er brieven worden verstuurd naar alle omwonenden van de betreffende kavels met als doel hen te informeren over de plannen. Naar aanleiding van de eerste respons is gekeken of een aanvullend participatietraject benodigd is. Uiteraard staan we paraat voor een persoonlijke toelichting op de plannen op de locatie of op het gemeentehuis. Eventuele input kan worden meegenomen in de planvorming.

Na toekenning van het voorbereidingskrediet worden de voorbereiding en de planvorming van het verzamelbestemmingsplan nader in gang gezet en wordt er aan gewerkt om voor het einde van het jaar een ontwerp-verzamelbestemmingsplan ter inzage te leggen (voor inwerkingtreding Omgevingswet). Op dit ontwerp kunnen zienswijzen worden ingediend. Vervolgens zal het verzamelbestemmingsplan medio 2024 aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Na het onherroepelijk worden van het verzamelbestemmingsplan worden de kavels zo snel als mogelijk uitgegeven. Waarbij we er maar streven om mensen met een lokale binding voorrang te kunnen geven op basis van de wettelijke mogelijkheden die er zijn.

Bijlagen:

Bijlage 1: locaties

Sellingen, 25 juli 2023

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. 25 juli 2023

gelet op artikel 186 e.v. van de gemeentewet

besluit:

Een krediet beschikbaar te stellen van € 250.000,- voor het ontwikkelen van 10 gemeentelijke locaties ten behoeve van 21 tot 24 woningen en deze te dekken uit de reserve grondzaken

Dit is besloten in de openbare vergadering van 27 september 2023.

Namens de raad,

Patrick Dave Nap
raadsgriffier

Jaap Velema
voorzitter