gemeente
Het Hogeland

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Herontwikkeling locatie Maarweg 55 in Uithuizen
Datum:	27 november 2019
Agendapunt:	10
Behandeling:	Opiniërend en besluitvormend
Portefeuille-houder(s):	Mariëtte de Visser
Steller:	Wubbo Haaijer w.haaijer@hethogeland.nl
Zaaknummer:	Z.HHL.010029

1. Samenvatting

Op de locatie Maarweg 55 in Uithuizen staat een leegstaand pand dat in het verleden is gebruikt voor huisvesting van verschillende groepen bewoners (onder andere verstandelijk gehandicapten en een kloostergemeenschap). Voor de herontwikkeling van de locatie Maarweg 55 in Uithuizen heeft de toenmalige gemeente Eemsmond in 2016 een ontwikkelovereenkomst met de Stichting Woongroep Marenland en de Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW) gesloten. De bedoeling is dat het huidig leegstand pand wordt gesloopt en dat hier circa 10 sociale grondgebonden woningen worden teruggebouwd. Door deze herontwikkeling wordt de leefbaarheid in de buurt vergroot en worden vervangende sociale huurwoningen gebouwd die op andere plekken in Uithuizen door herstructurering verdwijnen. De gemeente gaat het pand van Marenland kopen, gaat het gebouw slopen en verkoopt de bouwkavels vervolgens aan SUW. De herontwikkeling heeft een negatieve exploitatie, het tekort bedraagt ongeveer € 390.000,-. Volgens de overeenkomst komt dit bedrag komt voor rekening van de gemeente. Dit kan gedekt worden uit de bestemmingsreserve Woon- en leefbaarheidsplannen van voorheen gemeente Eemsmond (€ 300.000,-) en uit het Financieel Arrangement Eemsdelta (€ 90.000,-). In de ontwikkelovereenkomst is de instemming van uw raad als ontbindende voorwaarde opgenomen. Na instemming door uw raad, wordt de planvoorbereiding gestart. Bij de herontwikkeling worden de omwonenden betrokken en wordt later mogelijk een bestemmingsplan opgesteld.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

a. Het college uitvoering te laten geven aan de gesloten ontwikkelovereenkomst met Stichting Woongroep Marenland en de Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW) voor herontwikkeling van de locatie Maarweg 55 te Uithuizen;
b. Hiervoor een krediet van € 515.000,- beschikbaar te stellen met als dekking:
   -opbrengst uit kavelverkoop € 125.000,-
   -ten laste van de bestemmingsreserve Woon- en leefbaarheidsplannen van voorheen gemeente Eemsmond € 300.000,-;
   -ten laste van de Algemene Reserve € 90.000,-;
c. De begroting 2019 overeenkomstig de begrotingswijziging bij te stellen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Het complex Maarweg 55 in Uithuizen heeft in het verleden een maatschappelijke functie gehad (klooster). Omdat de eigenaar Stichting Woongroep Marenland geen nieuwe huurder kon vinden, is overleg met de gemeente Eemsmond gestart over herontwikkeling van deze locatie. Begin 2016 heeft het college ingestemd met het aangaan van een ontwikkelovereenkomst met Woongroep Marenland en Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW) om de herontwikkeling van deze locatie tot stand te brengen. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente het complex van Marenland koopt, gaat slopen en de dan bouwrijpe kavels gaat verkopen aan SUW t.b.v. het bouwen van minimaal 10 grondgebonden sociale huurwoningen. In deze overeenkomst zijn de koopprijs en de verkoopprijs en andere afspraken vastgelegd. Deze andere afspraken zijn onder andere dat de gemeente het pand op 1 maart 2020 afneemt, dat de instemming van de gemeenteraad een ontbindende voorwaarde is en dat als de afspraken niet worden gerealiseerd, de overeenkomst 6 jaar na ondertekening van rechtswege vervalt (in 2022).
Het toenmalig collegebesluit is niet voorgelegd aan de gemeenteraad van Eemsmond, de financiële verplichtingen zijn niet opgenomen in de gemeentebegroting en de benodigde bestemmingsplanaanpassing is niet gestart.
Herontwikkeling van de locatie is vanuit het oogpunt van leefbaarheid nog steeds benodigd. Volkshuisvestelijk is dit ook een wenselijke ontwikkeling, omdat er een aantal wijken volledig vernieuwd gaan worden. Daarbij gaat het onder andere om Uithuizen Noord. De nieuwe woningen op de locatie Maarweg 55 zijn mede bedoeld als (tijdelijke) vervangende huisvesting voor bewoners van deze buurten, zodat een deel van de bewoners alvast naar een mogelijke definitieve plek kan verhuizen.
De beoogde doelgroep zijn gezinnen en kleine huishoudens. Het gaat niet specifiek om ouderen, aangezien de locatie buiten de 450 meter cirkel van de voorzieningen in het centrum ligt. De toevoeging van 10-12 woningen past binnen de geldende afspraken van het Woon- en Leefbaarheidsplan en is in lijn met de uitkomsten van het Woningmarktonderzoek.

De afgesloten ontwikkelovereenkomst heeft financiële gevolgen voor de gemeente. Naast het verschil in aan- en verkoop moeten nog verschillende kosten worden gemaakt. De herontwikkeling heeft een negatieve exploitatie van circa € 390.000,-.

3.2 Bevoegdheid raad

De inhoudelijke en planologische uitwerking is zowel een bevoegdheid van ons college als uw raad.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Het ter plaatse van kracht zijnde bestemmingsplan is Bestemmingsplan Uithuizen. Het perceel heeft een woonbestemming. In de planregels is vastgelegd dat het aantal woningen ten opzichte van het huidig aantal niet mag toenemen. Door uitvoering te geven aan de ontwikkelovereenkomst worden ter plaatse circa 10 woningen toegevoegd. Dit vergt een nadere planologische uitwerking. Hiervoor moet mogelijk een bestemmingsplan worden opgesteld. Bij de planuitwerking worden alle relevante onderzoeken uitgevoerd en worden de omwonenden betrokken.

3.4 Historische context
Het gebouwen complex aan Maarweg 55 te Uithuizen heeft geen passende functie meer. De eigenaar Stichting Woongroep Marenland kan geen geschikte huurder meer vinden en heeft daarom overleg met de toenmalige gemeente Eemsmond en de Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW) gezocht. Gezamenlijk is besloten om het pand te amoveren en hier grondgebonden sociale huurwoningen terug te bouwen. De uitwerking is dat Marenland het pand verkoop aan de gemeente, de gemeente sloopt en maakt bouwrijp en SUW gaat de woningen bouwen en exploiteren. Na ondertekening van de ontwikkelovereenkomst in 2016 heeft de planuitwerking nog geen vervolg gekregen.

4. Beoogd resultaat (of effect)
Door de herontwikkeling van de locatie Maarweg 55 in Uithuizen wordt een leegstaand pand geamoveerd en worden circa 10 sociale huurwoningen toegevoegd. Deze woningen dienen als compensatie voor woningen die in andere buurten door herstructurering verdwijnen. Met de herontwikkeling is zowel de leefbaarheid als de volkshuisvesting gediend.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering
Het huidig gebouwencomplex Maarweg 55 te Uithuizen staat leeg. Dit biedt kansen om door herontwikkeling een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van de buurt en het dorp en tevens om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke taakstelling om vervangende grondgebonden sociale huurwoningen te realiseren. Bij het achterwege laten ligt ongewenst gebruik op de loer.

5.2 Risico’s
Alle kosten die samenhangen met de herontwikkeling zijn opgenomen in de exploitatieberekening. De financiële risico’s zijn daarmee beperkt. Uit de nog te verrichten onderzoeken zoals bodemonderzoek en asbestonderzoek kunnen aanvullende werkzaamheden voortkomen. Tijdens de planuitwerking vindt overleg met de omwonenden plaats en worden benodigde onderzoeken uitgevoerd, dit kan leiden tot vertraging.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking
Totaal benodigd krediet voor de herontwikkeling is € 515.000,-. Opbrengst uit de grondverkoop os € 125.000,-. Het negatief saldo ad € 390.000,- is voor rekening van de gemeente. Ten laste van de bestemmingsreserve Woon- en leefbaarheidsplannen van voorheen gemeente Eemsmond kan een bedrag van € 300.000,- worden gebracht (stand na aftrek vastgelegde claims is € 341.000,-, het restant is benodigd voor plannen als cofinanciering bij het Financieel Arrangement Eemsdelta). Het resterende bedrag van € 90.000,- te onttrekken aan de Algemene reserve.

De begrotingswijziging ziet er dan als volgt uit:

Begrotingswijziging 2019013

Begrotingswijziging behorende bij Raadsbesluit: 'Herontwikkeling locatie Maarweg 55 in Uithuizen'

Mutaties op begroting *(bedragen x € 1.000)*		str/ inc	Actuele begroting	Mutatie op lasten	Mutatie op baten	Saldo na wijziging
Progr.	**Taakveld**					
6 RO, Wonen en Duurzaamheid	8.3 Wonen en bouwen	i	2.816	390		3.206
10 Reservemutaties	0.10 Reservemutaties	i	-5.769		390	-6.159
Totaal mutaties				*390*	*390*	

Mutaties op reserves en voorzieningen *(bedragen x € 1.000)*	Stand voor wijziging	Toe-voeging	Ont-trekking	Saldo na wijziging
Reserves				
Reserve Woon- en leefbaarheidsplannen Eemsdelta	641		300	341
Algemene Reserve	6.566		90	6.476
Voorziening				

Mutaties op Investeringen *(bedragen x € 1.000)*	Stand voor wijziging	Mutatie op lasten	Mutatie op baten	Saldo na wijziging
Investering				
Herinrichting Maarweg 55	-	515	515	-

Begrote stand Algemene Reserve eind 2019 *(bedragen x € 1.000)*	
Begrote saldo Algemene reserve 1-1-2019	17.330
- geraamde toevoegingen	442
- geraamde onttrekkingen	-8.528
- geraamde onttrekking voor resultaat	-3.813
- balanscorrectie o.b.v. vaststelling jaarrekeningen 2018 BMWE	1.045
Saldo Algemene reserve 31-12-2019	***6.476***

7. Inbreng belanghebbenden

De herontwikkeling is een gezamenlijk project met twee woningstichtingen die in Uithuizen actief zijn (Marenland en SUW). De omwonenden worden bij de herontwikkeling betrokken. Via de route van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is inspraak en eventueel bezwaar/beroep geborgd.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Na instemming met de herontwikkeling, pakken wij de verdere planvorming op.

8.2 Tijdspad

Uitvoering geven aan de ontwikkelovereenkomst betekent dat de locatie met het pand Maarweg 55 in 2020 wordt aangekocht. Dan zal ook de verdere planuitwerking worden opgepakt. Realisatie van de woningen zal dan naar verwachting in 2021 plaatsvinden

8.3 Communicatie

De omwonenden zullen wij informeren over de voorgenomen herontwikkeling en bij de planvorming betrekken.

8.4 Evaluatie
Door uitvoering te geven aan het voorstel wordt een leegstand gebouwencomplex geamoveerd en worden circa 10 grondgebonden sociale huurwoningen toegevoegd die benodigd zijn ter compensatie van andere herstructureringslocaties.

Bijlage:
Conceptraadsbesluit

Achterliggende documenten:
1. Collegevoorstel gemeente Eemsmond d.d. 18-2-2016
2. Ontwikkelovereenkomst Marenland-gemeente-SUW getekend d.d. 24-6-2016
3. Luchtfoto en schets herinvulling Maarweg 55 d.d. 08-08-2019

Winsum, 14 november 2019.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris, Burgemeester,

Paul van Vilsteren Henk Jan Bolding