



gemeente  
**Het Hogeland**

## Raadsvoorstel

Onderwerp: Krediet plankosten/openbare ruimte nieuwbouw Wolderinghstraat/Zoutkamp

Datum: 2 september 2020

Agendapunt: 9

Behandeling: Opiniërend en besluitvormend

Portefeuille-

houder(s): H. Blok

Steller: J.T. Hofman-Zijlstra j.hofman@hethogeland.nl

Zaaknummer: Z.HHL. 013158

### 1. Samenvatting

Het perceel aan de S.H. Wolderinghstraat te Zoutkamp is al weer behoorlijk wat jaren een leeg grasveld. Op deze locatie zijn jaren geleden huurwoningen gesloopt. Het perceel is daarna in eigendom gekomen bij de gemeente. Er zijn in het verleden diverse pogingen gedaan om hier nieuwbouw te realiseren, echter zonder resultaat. Inmiddels is de vraag naar nieuwbouwwoningen in Zoutkamp gegroeid en heeft de voormalige gemeente De Marne, na onderzoek, in oktober 2018 besloten om het perceel weer actief in de verkoop te zetten. Daarbij zijn voor het realiseren en toevoegen van woningen een aantal nieuwe regels vastgesteld in relatie tot het Woon- en Leefbaarheidsplan.

De plaatselijke ontwikkelaar genaamd Hendrikson Holding BV heeft zijn plannen kenbaar gemaakt. Dit heeft inmiddels geleid tot een overeenstemming over de verkoop van het perceel en de bouw van 8 levensloopbestendige woningen in de vorm van 2<sup>1</sup> kap. Deze afspraken zijn vastgelegd in een koopovereenkomst. Als ontbindende voorwaarden in de overeenkomst zijn opgenomen dat het college dient in te stemmen met het uitvoering willen geven aan deze ontwikkeling en uw raad een krediet beschikbaar stelt voor de werkzaamheden aan de openbare ruimte. Het benodigde krediet wordt middels dit raadsvoorstel gevraagd. Na instemming door uw raad wordt er vervolgens verder uitvoering gegeven aan de ontwikkeling en verkoop en zullen omwonenden verder geïnformeerd worden.

### 2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Een krediet van € 65.000,-, conform ter beschikking gesteld overzicht, beschikbaar te stellen voor de plankosten en werkzaamheden aan de openbare ruimte aan de S.H. Wolderinghstraat, met als dekking: opbrengst uit de kavelverkoop.

### 3. Inleiding

#### 3.1 Aanleiding

Het college van de voormalig gemeente De Marne heeft op 16 oktober 2018 besloten om het perceel aan de S.H. Wolderinghstraat te Zoutkamp in de verkoop te zetten. Daarbij zijn voor het realiseren en toevoegen van woningen een aantal nieuwe regels vastgesteld in relatie tot het Woon- en Leefbaarheidsplan.

De aanleiding om het perceel in de verkoop te zetten waren concrete verzoeken om nieuwbouwwoningen vanuit het dorp, die bij de gemeente waren binnengekomen. Om antwoord te kunnen geven op deze verzoeken is er voor Zoutkamp onderzoek uitgevoerd

naar de haalbaarheid van nieuwbouw in relatie tot krimp ( 1 nieuwbouw is 1 woning elders eraf) en de kwaliteit van de huidige woningmarkt.

Het college van de voormalige gemeente De Marne heeft na onderzoek besloten onder bepaalde voorwaarden nieuwbouwwoningen toe te willen voegen aan de markt van Zoutkamp. Een plaatselijke ondernemer dhr. O. Nienhuis van Hendrikson Holding BV heeft vervolgens zijn plannen kenbaar gemaakt. Dit heeft geleid tot overeenstemming over de verkoop van de kavel en de bouw van 8 <sup>2</sup>1 kapwoningen. De afspraken zijn vastgelegd in de bijgevoegde koopovereenkomst.

### **3.2 Bevoegdheid raad**

De raad heeft het budgetrecht en kan een krediet beschikbaar stellen voor de werkzaamheden in de openbare ruimte.

### **3.3 Wettelijk of beleidskader**

#### *Bestemmingsplan/ omgevingsvergunning*

Het te verkopen perceel aan de S.H. Wolderinghstraat valt binnen het bestemmingsplan Grote Kernen en heeft de bestemming woongebied. Koper zal voor het realiseren van de woningen een omgevingsvergunning aanvragen. Hiervoor zal een uitgebreide procedure worden gehanteerd. Dit valt binnen de bevoegdheid van het college.

Inspraak van omwonenden en de mogelijkheid van bezwaar/ beroep is bij een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure geborgd.

#### *Onderzoek en uitgangspunten in relatie tot het Woon en Leefbaarheidsplan*

Voor het toevoegen van woningen aan de markt zijn een aantal uitgangspunten vastgesteld (college voorstel afwegingscriteria d.d. 4-02-2020), zoals onder meer;

1. Initiatieven moeten passen binnen het (markt)perspectief en de schaal van het dorp
2. Initiatieven moeten de bestaande structuren van het dorp versterken;
3. Als eerste wordt gekeken naar het behoud van bestaand en waardevol vastgoed:
4. Nieuwbouw moet kwalitatief iets toevoegen aan de voorraad;
  - er is qua woningtypes vooral behoefte aan levensloopbestendige woningen en woningen voor kleine huishoudens;
  - maar er valt ook te denken aan nieuwe concepten als nul-op- de meter of concepten als een Knarrenhof.
5. Woningbouw moet passen binnen regionale afspraken; daar waar het niet past, wordt gekeken of het te combineren valt met bestaande locaties.

De nieuwste prognoses laten zien dat we, hoewel er op termijn een overaanbod wordt verwacht aan woningen, op dit moment een vraag zien van de lokale bevolking. Gezien de sterke lokale hechting in het dorp en de het feit dat gezinnen redelijk goed (net iets boven gemiddeld) vertegenwoordigd zijn in het dorp, denken we dat er een aantal woningen toegevoegd kunnen worden aan de woningvoorraad van Zoutkamp. Omdat Zoutkamp echter minder van de overloop van de stad kan profiteren, is het van belang om voorzichtig en flexibel te programmeren en niet te veel woningen tegelijk op de markt te brengen. Om meer doorstroming te krijgen, is vooral behoefte is aan levensloopbestendige woningen. Tot slot constateren we ook dat transformatie en de kwaliteitsslag van de woningvoorraad niet alleen binnen de bestaande voorraad behaald kan worden. Door middel van nieuwbouw kan de transformatie van de woningvoorraad bevorderd worden.

<sup>1</sup> Het definitieve percentage wordt vastgesteld in de woonvisie. NB; de toevoeging is geen netto toevoeging

### **3.4 Historische context**

Nadat de gemeente het perceel in eigendom heeft gekregen zijn er diverse pogingen gedaan om hier nieuwbouwwoningen te realiseren, echter zonder resultaat. In de loop der jaren kwam ook het nieuwe beleid omtrent het toevoegen van woningen in relatie tot krimp (1 woning toevoegen aan de markt is 1 woning elders er af). Hierdoor en mede door de recessie heeft de verkoop en ontwikkeling van nieuwbouw stilgestaan.

Inmiddels is de vraag naar nieuwbouwwoningen in Zoutkamp erg gegroeid en heeft de voormalige gemeente De Marne, na onderzoek, in oktober 2018 besloten om het perceel weer actief in de verkoop te zetten. Daarbij zijn voor het realiseren en toevoegen van woningen een aantal nieuwe regels vastgesteld in relatie tot het Woon en Leefbaarheidsplan.

### **4. Beoogd resultaat (of effect)**

Op de kavel aan de S.H. Wolderinghstraat worden 8 levensloopbestendige 2<sup>e</sup>1 woningen gerealiseerd en zal er ook gekeken en gerekend worden naar duurzaamheidsaspecten voor deze woningen. (Zie bijlage het schetsplan.) Het streven is om nul op de meter te realiseren. Koper mag de woningen zowel verhuren als verkopen. Hierdoor wordt er een bredere marktvraag bediend.

Verder zijn er nog andere ontwikkelingen te melden over Zoutkamp. De school aan de Wilhelminastraat is inmiddels verkocht en hier zullen 3 woningen in gerealiseerd worden. De school aan De Schuit komt dit jaar ook nog te koop staan. Met de mogelijkheid om hier een aantal woningen in te realiseren.

Verwacht wordt dat de 8 nieuwbouwwoningen aan de S.H. Wolderinghstraat worden gekocht of bewoond door inwoners van het dorp Zoutkamp zelf. Hierdoor kan er een doorstroming in de huizenmarkt plaatsvinden.

De gemeente is verantwoordelijk voor het herinrichten van de openbare ruimte. Hier wordt onder verstaan, het herstraten van het trottoir, het aanleggen/ aansluiten van inritten en riool tot de erfgrans en eventueel het verplaatsen van lichtmasten. Daarnaast bevindt zich in deze straat een bushalte. Deze bushalte dient verplaatst te worden. De gemeente zal voor deze verplaatsing in overleg treden met het openbaarvervoersbedrijf (OV) en de benodigde verkeersbesluiten nemen.

Er bevindt zich voor de 8 woningen geen groenstrook. Om toch eenheid te krijgen in het straatbeeld worden er afspraken gemaakt met koper over het inrichten van de voortuin, zoals het aanleggen en in stand houden van een haag grenzend aan het trottoir. Aangezien in de voortuin diverse kabels en leidingen liggen wordt er nog nader bekeken of het planten van bomen wenselijk en mogelijk is.

### **5. Toelichting**

#### **5.1 Argumenten/motivering**

De 8 woningen zullen het lege grasperceel (gat) in het dorp weer vullen en de gemeente kan aan de vraag naar nieuwbouwwoningen in Zoutkamp voldoen. Omdat de woningen zowel gekocht als gehuurd kunnen worden kan er breder voldaan worden aan de marktvraag in Zoutkamp. Door het toevoegen van kwalitatieve woningen in het dorp zal er weer een (kleine) doorstroming op de huizenmarkt op gang komen.

## **5.2 Risico's**

Alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling zijn opgenomen in de berekening. De financiële risico's zijn daarmee beperkt. Het bodemonderzoek toont aan dat het perceel geschikt is voor woningbouw. Omwonenden kunnen middels de gebruikelijke procedure voor de omgevingsvergunning bezwaar maken. Dit zou kunnen leiden tot vertraging.

## **6. Financiële aspecten en wijze van dekking**

Om deze ontwikkeling en verkoop mogelijk te maken dienden de volgende kosten gemaakt te worden: aanleggen inritten en huisaansluitingen, herstellen trottoir en asfalt, eventueel verplaatsen van lichtmasten en de bushalte. Daarnaast dienen er plankosten en verkoopkosten gemaakt te worden zoals taxatie, bodemonderzoek, notaris en kadaster kosten etc. De te verkopen kavel heeft overigens geen boekwaarde.

Het benodigd krediet voor deze ontwikkeling bedraagt € 65.000,-. Zie voor een specifieke raming de bijlage "kostenraming krediet Wolderinghstraat". De dekking kan komen uit de grondopbrengst ( € 80.800,-)

## **7. Inbreng belanghebbenden**

Inspraak van omwonenden en de mogelijkheid van bezwaar/ beroep is bij een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure geborgd. Overigens is het de bedoeling dat de koper (zelf inwoner van Zoutkamp) de buurt zal informeren over zijn voorgenomen plan. Deze verplichting is ook beschreven en vastgelegd in de koopovereenkomst.

## **8. Vervolgtraject**

### **8.1 Uitvoering**

Na instemming met het benodigd krediet, zijn er vanuit de gemeente geen ontbindende voorwaarden meer en zal de ontwikkeling voortgezet kunnen worden.

Koper is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de omgevingsvergunning. Gemeente zal na gereed melding van de woningen de werkzaamheden aan de openbare ruimte verrichten.

### **8.2 Tijdspad**

Koper heeft aangegeven zo snel mogelijk te willen beginnen met de bouw. Koper is willens en wetens (met inachtneming van de ontbindende voorwaarde van het college en raad), al op eigen risico de voorbereidingen aan het treffen voor de omgevingsvergunningaanvraag, dit om geen tijd te verliezen.

Het perceel wordt na de procedure van de omgevingsvergunning verkocht aan koper en koper zal daarna starten met de bouw van de woningen. Realisatie van de woningen en herinrichting van de openbare ruimte zal naar verwachting in 2021 plaatsvinden.

### **8.3 Communicatie**

Omwonenden en dorpsbelangen zullen wij informeren over de voorgenomen ontwikkeling.

## **8.4 Evaluatie**

**Bijlage(n):**  
n.v.t.

Winsum, 7 juli 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding