

**RAADSVERGADERING** : 12 oktober 2017  
**AGENDAPUNT** : 10-13.2017  
**ONDERWERP** : Project Van Speystraat 2 Roodeschool  
**PORTEFEUILLEHOUDER(S)** : Wethouder Harrie Sienot  
**STATUS** : Besluitvormend

Uithuizen, 28 september 2017

Aan de raad,

#### **KORTE INHOUD**

De machinefabriek aan de van Speystraat 2 te Roodeschool aankopen, slopen, saneren en herontwikkelen naar een woningbouwlocatie in het kader van de leefbaarheid van Roodeschool

#### **Voorstel**

Het college stelt de raad voor om:

1. Een bedrag van € 53.575 te onttrekken aan de reserve woon- en leefbaarheidsplannen ter dekking van het tekort voor de aankoop, sanering van de machinefabriek en herontwikkeling van locatie aan de van der Speykstraat 2 te Roodeschool.
2. En uitvoeringskrediet van € 332.150,- beschikbaar te stellen ter uitvoering van het gehele project met als dekking: het onder (1) genoemde bedrag van € 53.575, de (aan te vragen) subsidies bij provincie en NCG, de bijdrage in sanering van de huidige eigenaar, alsmede de geraamde verkoopopbrengsten van kavels.
3. Met het project kan tot uitvoering worden overgegaan als volledige dekking door middel van de subsidies tot stand is gekomen.
4. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

#### **Inleiding**

In Roodeschool is in het verleden een overeenkomst gesloten met Landbouwmechanisatiebedrijf Oosterhof over de verplaatsing van het bedrijf naar Hooilandseweg 145. Hierbij zal de bestaande romneyloods aan de Hooilandseweg 35 verdwijnen en komt op deze plek een bouwmogelijkheid. Hierdoor verdwijnt een rotte kies van Roodeschool. De raad heeft al ingestemd met deze aankoop.

De aanwezigheid van de achter de romneyloods gelegen machinefabriek aan de Van Speystraat 2, staat een goede invulling van de woonlocatie Hooilandseweg 35 in de weg. Omdat de machinefabriek een milieucategorie 3 -inrichting is, dient op basis van richtlijnen van de VNG, een afstand van minimaal 100 meter te worden gehanteerd tot de nieuw te bouwen woningen. Ontheffing van deze afstand is slechts onder bijzondere omstandigheden mogelijk.

## Mogelijke maatregelen en beoogd effect

### Maatregelen

- Aankoop perceel
- Slopen gebouwen
- Aanvragen subsidies
- Saneren bodem
- Bouwrijp maken perceel naar 3 percelen
- Verkoop percelen

### Beoogd Effect

1. Voldoen aan de doelstellingen van het Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2018 onder de kernopgave Krachtige kernen.
2. Het verwijderen van een bodemvervuiling door middel van een bodemsanering
3. Het invulling geven aan woningbouw
4. Het bevorderen van de kwaliteit van de woonomgeving.

## Argumentatie

### 1. De leefbaarheid van Roodeschool wordt verbeterd

De leefbaarheid in Roodeschool heeft een hoge prioriteit. Roodeschool is een woondorp, en daar past geen machinefabriek in. Dit beleid is in lijn met de doelstellingen van het Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2018 onder de kernopgave Krachtige kernen.

Het saneren van de machinefabriek geeft een optimale mogelijkheid voor invulling door woningbouw en dit bevordert de kwaliteit van de woonomgeving. Om de bouwmogelijkheden op deze plek optimaal te benutten is het wenselijk om de bedrijvigheid van de machinefabriek uit de kom van Roodeschool te verwijderen.

### 2. Indien de subsidies worden toegekend en de kavels zijn verkocht is een gedeelte van de te maken kosten niet gedekt.

Uit de berekening blijkt dat er, na verkoop van de percelen, € 53.575,- niet wordt gedekt (zie het financiële overzicht). Gezien de krimp die wij ervaren in de regio stellen wij voor in te zetten op de verkoop in het goedkope segment van de woningmarkt. Dit betekent dat er weinig inkomsten te verwachten zijn uit de verkoop van de percelen. Wij verwachten circa € 37.500,- te ontvangen vanuit de verkoop.

#### Kosten:

aankoop	€	195.000,00
bijkomende kosten aankoop	€	4.000,00
kosten sanering	€	100.000,00
sloopkosten	€	33.150,00
<b>totaal kosten</b>	<b>€</b>	<b>332.150,00</b>

#### Opbrengsten:

Subsidie NCG	€	166.075,00	
opbrengst verkoop kavels	€	37.500,00	
Bijdrage eigenaar sanering	€	25.000,00	
Subsidie saneringskosten provincie	€	50.000,00	50% saneringskosten

**Tekort (opbrengsten – kosten) € 53.575,00**

Het tekort van € 53.575,- kan eenmalig worden gedekt uit de reserve lokale woon- en leefbaarheidsplannen.

*Zonder subsidie geen aankoop van het perceel*

De ontbindende voorwaarden voor deze aankoop zijn het kunnen verkrijgen van de subsidiegelden. Indien dit niet mogelijk blijkt, dan vervalt de koopovereenkomst en blijft de huidige situatie bestaan.

#### **Kanttekeningen**

##### *2 Keuze voor het goedkope koop segment, waardoor een niet volledige dekking van de kosten*

Om tegemoet te komen aan de behoefte voor woningbouw wordt aan het segment goedkope koop gedacht. Hiervoor is met name belangstelling voor starters. Er is in Roodeschool op dit moment geen andere bouwgrond beschikbaar. Volkshuisvestelijk is dit programma in te passen in het gemeentelijk woonbeleid. Vanwege de versterkingsopgave valt te verwachten dat er nog een aantal woningen uit te markt zullen worden genomen. Op deze locatie zou een drietal woningen kunnen worden toegevoegd aan het bestaande woningbestand. Om in het segment van de goedkope koop iets te realiseren, is de prijs per kavel op € 12.500,- gesteld. Op de LTS locatie in Uithuizen wordt eveneens ingezet om met deze prijs om een woning betaalbaar te houden.

##### *3.1 Wat als leefbaarheid belangrijker is dan de te maken kosten?*

Het is mogelijk dat het college en/of de raad van de gemeente Eemsmond de leefbaarheid van Roodeschool belangrijker vindt dan het verkrijgen van subsidies. Mochten beide subsidies niet worden toegekend, dan hebben we een tekort van € 269.650,- (€ 332.150 - € 37.500 - € 25.000).

##### *3.2 De bodem kan alleen gesaneerd worden na de sloop van het gebouw.*

Om het terrein te kunnen sanering is sloop noodzakelijk. De grond moet afgegraven en afgevoerd worden. Indien de subsidie van het NCG niet wordt toegekend is er nog wel een mogelijkheid om de grond te saneren. Het tekort bedraagt dan € 219.650,- (=€ 332.150 - € 37.500 - € 50.000 - € 25.000).

N.B. Wij vragen 2 subsidies aan, 1 bij het NCG ter hoogte van ruim € 166.000,- en 1 ter hoogte van € 50.000,- bij de provincie Groningen t.b.v de bodemsanering.

#### **Bijlagen en achterliggende documenten**

situatie tekening  
bodemonderzoek  
stedenbouwkundig advies

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsmond,  
M. van Beek, burgemeester,  
B.L. Meijer, secretaris