

22. Voorbereidingskrediet grondexploitatie Terwispel Kolderveen fase 2 beschikbaar stellen

Er wordt ingesproken door:

1. de heer Van der Veldt, namens Stichting Moai Wenplak

Wethouder Van Opzeeland zegt toe schriftelijk terug te komen op de vraag van de heer H. de Jong over de reden waarom de gemeente de grond is gaan voorbereiden in plaats van het dorp.

Dit raadsvoorstel gaat op verzoek van de fractie van Opsterlands Belang als bespreekstuk mee naar de raadsvergadering van 11 december 2023.

In afstemming met wethouder Van Opzeeland is dit de voorgestelde reactie:

Geachte gemeenteraad van Opsterland,

Tijdens de ORB vergadering van 27 november 2023 stelde de heer De Jong van Opsterlands Belang de volgende vraag:

Waarom is de gemeente de grond bij het Kolderveen gaan voorbereiden in plaats van het dorp?

Antwoord

Over mogelijke woningbouw op de locatie Kolderveen wordt al een aantal jaren nagedacht. Eind 2019 kwamen we als gemeente Opsterland tot de slotsom dat het op locatie Kolderveen niet goed mogelijk was om een woningbouwplan te realiseren. De reden was dat door de kwaliteit van de grond en de ongelukkige waterhuishoudkundige omstandigheden de kosten zo hoog werden ingeschat, dat een sluitende exploitatie onhaalbaar was.

In reactie daarop heeft begin 2020 de Denktank Terwispel, later Stichting Moai Wenplak Terwispel (SMWT), aangegeven wél mogelijkheden hiertoe te zien. Men sprak het verzoek uit om zelf een plan voor te bereiden. In de periode 2020-2023 heeft SMWT het u bekende plan opgesteld.

Ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure is het plan - in het kader van het vooroverleg - voorgelegd aan de zogenaamde overlegpartners. Hieruit kwam het inzicht naar voren dat de "Waterrobuustheid" van het plan onvoldoende was. Het vergt een substantiële investering om dit in orde te brengen, zodanig dat SMWT concludeerde dat het plan voor hen financieel niet haalbaar zou zijn.

In de periode na 2019 is daarnaast het nodige veranderd op de woningmarkt. De vraagdruk is groot en de roep om vooral betaalbare huizen in de dorpen is ook in Opsterland sterk.

Het college heeft daarom het initiatief niet laten imploderen, maar heeft zelf weer het initiatief genomen. Door het initiatief zelf weer onder eigen regie op te pakken, weten we dat een plan volgens de vereiste kwaliteitscriteria ontwikkeld zou kunnen worden. Het risico van een vertraagde planontwikkeling, doordat de initiatiefgroep niet tot succesvolle voltooiing van het project zou kunnen komen door een negatieve exploitatie (met vervolgens de kosten voor de gemeente), werd zo ook afgewend. Op deze manier is de risicoblootstelling dus kleiner.

In de komende periode wordt - als het voorbereidingskrediet door uw raad beschikbaar gesteld wordt - één en ander uitgewerkt en geconcretiseerd. Dit leidt op een later moment tot een grondexploitatie die aan de raad wordt voorgelegd. Het is dan aan de raad om te beoordelen of het geschetste plaatje (financieel) acceptabel is.