

Raadsvoorstel



Onderwerp	Grondexploitatie Kamperfoeliestraat.
Datum beeldvormende raadsbijeenkomst	5 april 2023
Datum raadsvergadering	19 april 2023
Zaaknummer	Zaak-10937-2023
Steller	Robert Rus
Portefeuillehouder(s)	Gert Engelkens en Erich Wünker
Medeverantwoordelijke(n)	Erik Schutte en Marjan Rijks- Luining

Eerdere besluitvorming en/of vastgesteld beleid	Programma wonen
Voorgesteld raadsbesluit	De raad besluit: 1. Kennis te nemen van het besluit van college geheimhouding op te leggen op bijlage 'Grondexploitatie Kamperfoeliestraat' op grond van Wet open overheid (Woo), artikel 5.1, lid 2, sub b, alsmede de Gemeentewet, artikel 89, lid 2. 2. De grondexploitatie Kamperfoeliestraat vast te stellen. 3. Het positieve resultaat van de Kamperfoeliestraat toe te voegen aan de reserve grondexploitaties. 4. Kennis te nemen van het stedenbouwkundig ontwerp.
Samenvatting	Aan de Kamperfoeliestraat/Kloostertuin te Winschoten liggen op dit moment 2 grote kavels die uitermate geschikt zijn voor het realiseren van woningen. Met de invulling van dit plangebied, wordt het stedenbouwkundig beeld van de buurt afgerond. In totaal worden er 19 woningen toegevoegd, waaronder 4 twee-onder-een-kapwoningen, 9 vrijstaande woningen en 6 starterswoningen. De 6 kavels aan de Kloostertuin gaan wij zelf uitgeven, de overige 13 kavels worden verkocht aan een ontwikkelaar.
Bijlage(n)	1. Grondexploitatie Kamperfoeliestraat; 2. 3D tekeningen Kamperfoeliestraat. 3. Informatiebrief. 4. Persbericht
AVG	Alle meegezonden stukken zijn AVG-proof.

TOELICHTING

Inleiding

Aan de Kamperfoeliestraat/Kloostertuin te Winschoten liggen op dit moment 2 grote kavels die uitermate geschikt zijn voor het realiseren van woningen. De invulling met woningen past in het stedenbouwkundig beeld van dit plangebied. In totaal worden er 19 woningen toegevoegd, waaronder 4 woningen van het type twee-onder-een-kap, 9 vrijstaande woningen en 6 starterswoningen. Aan de Kloostertuin liggen 6 vrije kavels die wij zelf gaan uitgeven via een makelaar. De overige kavels worden verkocht aan een ontwikkelaar.

Motivatie

AD. 1 Kennis te nemen van het stedenbouwkundig ontwerp

Het Programma Wonen biedt ruimte om nieuwe woningen toe te voegen in Winschoten. In het koopsegment is er ruimte om verschillende types en prijssegmenten te bouwen. In en rondom het centrum van Winschoten zijn de laatste jaren met name (kleinere) huurappartementen toegevoegd. Het toevoegen van 2- onder 1 kap woningen, vrije kavels en een 6- tal starterswoningen het meest voor de hand liggend. Gelet op de omgeving en aanwezige bebouwing, Kamperfoeliestraat/ Kloostertuin, is deze combinatie het best passend.

Het gaat om een schitterende plek dankzij het aanwezige groen en de ligging. Door de kavels aan te bieden in het segment van middeldure koopwoningen en starterswoningen en uitgaande van de huidige woningmarkt, zal de verwachting zijn dat de kavels snel verkocht worden.

Vanuit de stedenbouwkundige kwaliteiten dat het gebied nu al heeft, worden er kaders meegegeven qua uitstraling en typering van woningen. De nieuwe woningen en de inrichting van de openbare ruimte zullen aansluiten bij het huidige beeld. De nieuwe woningen worden uitgebeeld in het kavelpaspoort in stijl, nok- en goothoogtes en bouwtypen.

AD. 2 De grondexploitatie Kamperfoeliestraat vast te stellen

Het vaststellen van de grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Door het vaststellen van de grondexploitatie kan er gestart worden met de uitvoering van het project en de realisatie van 19 woningen aan de Kamperfoeliestraat/Kloostertuin te Winschoten.

AD. 3 Het positieve resultaat van de Kamperfoeliestraat toe te voegen aan de reserve grondexploitaties

De woningbouwontwikkeling aan de Kamperfoeliestraat/Kloostertuin laat een verwacht positief resultaat zien in 2024. Dit positieve saldo van de Kamperfoeliestraat wordt toegevoegd aan de reserve grondexploitaties.

Geheimhouding grondexploitatie

Gezien de mogelijke gevoeligheid van de financiële informatie die speculatie door derden mogelijk maakt acht het college geheimhouding van de grondexploitatie die onderdeel uitmaakt van dit voorstel noodzakelijk. Er is sprake van een uitzondering als bedoeld in artikel 5 lid 2 onder b van de Wet open overheid (Woo).

Het college heeft daarom besloten op dat stuk geheimhouding op te leggen op basis van artikel 25 van de Gemeentewet zoals die gold op het moment van nemen van het collegebesluit (14 maart 2023).

De regelgeving rond geheimhouding van stukken in de Gemeentewet is per 1 april 2023 gewijzigd. Daardoor is bekrachtiging van het collegebesluit tot opleggen van geheimhouding door de raad niet meer noodzakelijk en niet meer mogelijk. De verplichting tot geheimhouding voor iedereen die kennis neemt van

de geheime stukken vloeit rechtstreekt voort uit de nieuwe bepalingen in de Gemeentewet (artikel 89 lid 2).

Voor stukken waar geheimhouding opgelegd is door het college en die aan de raad zijn verstrekt geldt dat alleen de gemeenteraad de geheimhouding op kan heffen. Het college adviseert dit niet eerder te doen dan nadat de selectie van een marktpartij en/of de verkoop van de kavels is afgerond.

Betrokkenheid (externe) partners

- Omwonenden;
- Ontwikkelaar;
- Architect.

Consequenties

Voor zowel de vrije kavels die de gemeente zelf uitgeeft, als de kavels die aan een ontwikkelaar worden verkocht, wordt een zelfbewoningsplicht in de verkoopakte gehanteerd. Een zelfbewoningsplicht voorkomt speculatie en zorgt ervoor dat bijvoorbeeld de starterswoningen ook in de toekomst beschikbaar blijven voor starters.

Een consequentie als gevolg van dit besluit is dat de kavels aan de Kloostertuin niet langer als trapveldje door omwonenden gebruikt kan worden. In de nabijheid is een trapveldje aanwezig die het gebruik van het te verwijderen trapveldje kan opvangen.

Vervolg

Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt de brief verstuurd aan omwonenden en kan de selectieprocedure voor een ontwikkelaar opgestart worden. Daarnaast worden de zes kavels die de gemeente zelf uitgeeft, in de verkoop gebracht via een lokale makelaar.

Winschoten 14 maart,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,

Berlinda Aukema
Secretaris

Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 maart 2023

Besluit

1. Kennis te nemen van het besluit van college geheimhouding op te leggen op bijlage 'Grondexploitatie Kamperfoeliestraat' op grond van Wet open overheid (Woo), artikel 5.1, lid 2, sub b, alsmede de Gemeentewet, artikel 89, lid 2.
2. De grondexploitatie Kamperfoeliestraat vast te stellen.
3. Het positieve resultaat van de Kamperfoeliestraat toe te voegen aan de reserve grondexploitaties.
4. Kennis te nemen van het stedenbouwkundig ontwerp.

Winschoten, 19 april 2023

De raad van de gemeente Oldambt,

Jelte van der Meer
Griffier

Cora-Yfke Sikkema
Voorzitter



Datum raadsvergadering
19 april 2023



Onderwerp
Grondexploitatie
Kamperfoeliestraat



Agendapunt



Zaaknummer

10937-2023

