

Riedsútstel

Ried	: 22 mei 2025
Agindapunt	: 19
Status	: Meningvormend/Besluitvormend
Program	: Programma 8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkeling
Eardere behandeling	: -
Portefúlgehâlder	: Dhr. H. Bruining
Amtner	: Dhr. R. Krikke
Taheakke	: 1. Situatie 2. Advies FUMO van 12 november 2019
Saak- en stiknûmer	: 202503125578/25ZG094633

Underwerp

Ontwikkeling perceel Betonwei Harkema

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Het onderzoek naar de mogelijkheden voor woningbouw aan de Betonwei te Harkema te beëindigen met de conclusie dat er geen woningbouw op dat perceel mogelijk is.
2. De voorbereidingskosten van € 15.000 af te boeken en de financiële effecten hiervan te verwerken in de begrotingswijziging van juni 2025.

Koarte gearfetting

In 2018 is er krediet beschikbaar gesteld voor het onderzoeken van de mogelijkheden tot het realiseren van woningen (al dan niet gecombineerd met werken) op een perceel grond gelegen aan de Betonwei te Harkema. Uit het onderzoek blijkt dat woningbouw ter plaatse niet mogelijk is.

Foech ried/kolleezje

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) mogen voorbereidingskosten maximaal 5 jaar blijven staan.

Ynlieding

In 2019 is een krediet van € 5.000 beschikbaar gesteld om de mogelijkheden te onderzoeken voor woningbouw op het perceel aan de Betonwei, kadastraal bekend gemeente Drogeham, sectie D, nr. 3990 ter grootte van 8.080 m².

Sindsdien is beoordeeld of er woningbouw ter plekke mogelijk is. Het knelpunt ter plaatse is dat op basis van de normen wegverkeerslawaaï, woningbouw op het terrein niet wenselijk is. Dit blijkt uit het advies van de Fumo van 12 november 2019, kenmerk AJ/FUMO-0036254/2019/0041 (bijlage 2).

Theoretisch gezien zou met diverse ingrepen (hogere grenswaarde, realisatie dove gevels, verplaatsen bebouwde kom grens, geluidswal) woningbouw mogelijk gemaakt kunnen worden, maar in de praktijk zien we aan deze weg dat andere woningen al gesaneerd en aangepast worden vanwege geluidsaspecten. Het realiseren van woningen aan de Betonwei is ruimtelijk (geluidstechnisch) dan ook een ongewenste ontwikkeling. Er kan volgens de Omgevingswet niet worden gekomen tot een zogeheten: Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Histoarje

In 2015 heeft de raad besloten om in principe in te stemmen met een beoogde grondruil van de tennisbaan (aan de Nijebuorren) met een perceel aan de Betonwei te Harkema (eigendom van Woningbouwstichting SWA).

De ruil vond plaats omdat de locatie aan de Nijebuorren beter voldeed aan de wensen van de doelgroep waarvoor SWA wilde bouwen. Anderzijds leek de locatie Betonwei beter geschikt voor de realisatie van bouwkavels voor de vrije sector. De opbrengstverwachting van de beide locaties leek hiermee gelijkwaardig.

In 2017 is de ruilovereenkomst tussen gemeente en SWA getekend, waarna in 2020 een overeenkomst van grondexploitatie met betrekking tot de woningbouwontwikkeling aan de Nijebuorren tussen gemeente en SWA is gesloten. Vervolgens heeft in 2022 de daadwerkelijke overdracht van gronden plaatsgevonden.

Te berikken effekt

Gestreefd wordt naar een goede ruimtelijke ordening waarbij woningen op de juiste locatie worden gebouwd / ETFAL. Daarom moet voor de locatie aan de Betonwei worden vastgesteld dat op dit perceel geen woningbouw kan plaatsvinden en de onderzoeksfase (financieel) kan worden afgesloten.

Argumenten

1.1 *Het voorstel past binnen het beleid om te streven naar een goede ruimtelijke ordening / ETFAL*

De gemeente streeft naar een goede ruimtelijke ordening (volgens de Omgevingswet een ETFAL). Daarbij worden afwegingen gemaakt waar het beste ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Alhoewel het toevoegen van woningen tussen bestaande woningen een logische ontwikkeling lijkt, is het ruimtelijk vanuit geluidstechnisch oogpunt ongewenst. Er moeten diverse kunstmatige (theoretische) ingrepen plaatsvinden om woningbouw op basis van geluidsnormen wegverkeerslawaaï mogelijk te maken (bijlage 2). Het uitgangspunt van een prettige woonomgeving is dan niet van toepassing. Dit geldt ook voor de stedenbouwkundige invulling.

2.1 *Nu er geen ontwikkeling mogelijk is kan het resterende bedrag worden afgeboekt*

In 2019 is een krediet beschikbaar gesteld om de mogelijkheden te onderzoeken voor woningbouw op het perceel aan de Betonwei. Nu op deze locatie geen woningbouw mogelijk is, moet het beschikbare krediet worden afgeboekt. Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) mogen voorbereidingskosten namelijk maximaal 5 jaar blijven staan. Deze financiële effecten worden verwerkt in de jaarrekening 2025.

Alternativen

Toch doorgaan met het mogelijk maken van woningbouw (al dan niet samen met werken) op deze locatie. Gelet op de huidige regelgeving wordt deze ontwikkeling niet kansrijk geacht. Een alternatief is om het perceel deels te bestemmen tot bedrijventerrein en te koop aan te bieden aan ondernemers. Ook deze optie roept vraagtekens op vanwege de direct aangrenzende woonbestemmingen.

Het perceel kan wellicht ook gebruikt worden als compensatie voor bijvoorbeeld bomen die elders voor ontwikkelingen gekapt moeten worden of openbaar worden verkocht met de huidige agrarische bestemming.

Voornoemde mogelijkheden zijn niet onderzocht. Hiertoe kan het college opdracht geven.

Kanttekenings/risiko's

Er is wel behoefte aan woningbouwgrond waarbij zware maatregelen toegepast dienen te worden

Het is mogelijk dat er wel behoefte is aan bouwgrond in Harkema aan de Betonwei waarbij mensen wel willen investeren in zware maatregelen om aan de geluidsnormen te voldoen. Gezien de benodigde investeringen is dit risico laag. De vraag is wel of dergelijke maatregelen überhaupt leiden tot een goede stedenbouwkundige invulling en aansluiting op het straat- en bebouwingsbeeld.

Finânsjes

Ten tijde van de ontwikkeling van de Nijebuorren zijn er kosten gemaakt voor het slopen van het gymlokaal, het slopen van de gebouwen van de tennisvereniging en voor het tot stand komen van de ruil. De kosten zijn gewaardeerd onder vlottende activa als voorbereidingskosten van een exploitatie. Door de ruiling van de locatie Nijebuorren met de Betonwei zijn de kosten samengevoegd. De balanswaarde van de locatie Betonwei staat hierdoor nu op € 15.357.

In 2023 heeft reeds een afboeking plaatsgevonden van € 40.672. Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) mogen voorbereidingskosten maximaal 5 jaar blijven staan. In 2023 zijn de gemaakte kosten t/m 2018 afgeboekt.

Door het stoppen van de woningbouwontwikkelingen moet het resterende bedrag worden afgeboekt. Deze financiële effecten zullen in de begrotingswijziging van juni 2025 worden verwerkt.

Gezien de onzekerheid met betrekking tot de toekomstige verkopen is hier in de waardering (mede gezien de vereisten van de BBV) geen rekening mee gehouden. Mochten toekomstige verkoopopbrengsten gerealiseerd worden, dan zullen deze (eventuele) incidentele boekwinsten of -verliezen ten gunste of ten laste van het begrotingssaldo worden gebracht op het moment dat deze zich daadwerkelijk voordoen.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Niet van toepassing.

Kommunikaasje

Er is destijds belangstelling getoond voor eventuele woon- / werkkavels. Deze belangstellenden worden geïnformeerd dat de ontwikkeling niet doorgaat.

Yntegraliteit

Dit advies is opgesteld met behulp van adviseurs RO, Milieu en financiën. Door het vertrek van projectleiders cq groot verloop onder projectleiders en de ontvlechting is het op route brengen van voorliggend advies uitgebleven.

Previnsje

Niet van toepassing.

Gearwurking

Niet van toepassing.

Ferfolchtrajekt

Het resterende bedrag worden afgeboekt. Deze financiële effecten zullen in de jaarrekening 2024 worden verwerkt.

Ried : 22 mei 2025
Punt : 19
Side : 4

Evaluaasje

Niet van toepassing.

Buitenpost, 25 maart 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong

dhr. J.D. de Vries MSc

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 maart 2025,
punt nr.: 19;

Gelet op:

het feit dat er een voorbereidingskrediet beschikbaar is gesteld om de mogelijkheden te onderzoeken voor woningbouw op het perceel aan de Betonwei, kadastraal bekend gemeente Drogeham, sectie D, nr. 3990 ter grootte van 8.080 m²;

het feit dat uit het advies van de Fumo van 12 november 2019, kenmerk AJ/FUMO-0036254/2019/0041 blijkt dat niet wordt voldaan aan de normen wegverkeerslawaaï;

het feit dat eventuele beschikbare theoretisch maatregelen aanwezig zijn om aan de normen te kunnen voldoen, maar deze ruimtelijk (geluidstechnisch) ongewenst zijn omdat andere woningen aan de Betonwei gesaneerd en aangepast zijn / worden vanwege geluidsaspecten en er volgens de Omgevingswet niet kan worden gekomen tot een zogeheten: Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL);

het feit dat wordt gestreefd naar een goede ruimtelijke ordening waarbij woningen op de juiste locatie worden gebouwd / ETFAL;

het feit dat conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) voorbereidingskosten maximaal 5 jaar mogen blijven staan;

het feit dat door het stoppen van de woningbouwontwikkelingen het resterende bedrag moet worden afgeboekt;

het feit dat deze financiële effecten worden verwerkt in de jaarrekening 2025;

Beslút:

1. Het onderzoek naar de mogelijkheden voor woningbouw aan de Betonwei te beëindigen met de conclusie dat er geen woningbouw op dat perceel mogelijk is.
2. De voorbereidingskosten van € 15.000 af te boeken en de financiële effecten hiervan te verwerken in de begrotingswijziging van juni 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 22 mei 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. G.J. Andringa

Dhr. J.D. de Vries MSc