Signed By: Bruinsma, W. <w.bruinsma@waadhoeke.nl>
18/11/2021 14:32:44 CET
ID: ec2b7876-0343-4848-b139-9d3a80e8a43f
Auth: Scribble

Signed By: Waanders, M.C.M. <m.waanders@waadhoeke.nl>
18/11/2021 15:08:38 CET
ID: ec2b7876-0343-4848-b139-9d3a80e8a43f
Auth: Scribble

GEMEENTE waadhoeke

AAN DE RAAD

Datum opgesteld	26 oktober 2021	**Behandelend ambtenaar**	J Vriese
Datum agendering		**E-mailadres**	j.vriese@waadhoeke.nl
Onderwerp	Voorbereidingskrediet woningbouw Spannum	**Telefoonnummer**	
Portefeuillehouder	N. Haarsma		

Samenvatting

In Spannum ligt de mogelijkheid om een nieuw woongebied te ontwikkelen voor 13 woningen. Om dit woongebied verder in ontwikkeling te brengen is een voorbereidingskrediet nodig, voor o.a. het maken van een bestemmingsplan en diverse daarbij behorende onderzoeken. Ook kan dit voorbereidingskrediet gebruikt worden voor civieltechnische voorbereidingen voor het bouw- en woonrijp maken.

Voorstel

1. Een voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar te stellen voor een woningbouwplan in Spannum.
2. Dit voorbereidingskrediet ten laste van de reserve grondexploitatie te brengen

Inleiding
In Spannum ligt de mogelijkheid om een nieuw woongebied te ontwikkelen voor 13 woningen. Om dit woongebied verder in ontwikkeling te brengen is een voorbereidingskrediet nodig, voor o.a. het maken van een bestemmingsplan en diverse daarbij behorende onderzoeken. Ook kan dit voorbereidingskrediet gebruikt worden voor civieltechnische voorbereidingen voor het bouw- en woonrijp maken.

Beoogd (meetbaar) effect
De start van de ontwikkeling van een nieuw uitbreidingsplan in Spannum.

Motivering

Argumenten
1.1 De woningbouw is bedoeld om aan de vraag naar woningen in Spannum te kunnen voldoen.

Spannum heeft in jaren niet de mogelijkheid gehad voor nieuwbouw voor woningen terwijl de vraag er wel is. Daarnaast merkt ook Spannum de ontwikkelingen op de woningmarkt en de hoge vraag.

1.2 De ontwikkeling past binnen de woonvisie 2020 - 2030 van Waadhoeke.

Deze ontwikkeling sluit aan bij hoofdstuk 2 Ruimte voor nieuwbouw, paragraaf 1 “Maatwerk per wijk en dorp” van de woonvisie. Voor de kleinere dorpen wordt gekozen voor maatwerk. In samenwerking met de werkgroep wonen Spannum is het idee voor een woningbouwplan opgesteld. Dit resulteert in een schetsontwerp van 13 woningen.



1.3 Er is al met deze ontwikkeling rekening gehouden.

In de periode van de voormalige gemeente Littenseradiel was woningbouw op deze locatie al in beeld. Mede daarom heeft de toenmalige gemeente een groot gedeelte van de gronden voor dit nieuw woongebied aangekocht.

2.1 Er moet financieel een directe dekking zijn.

In het kader van de BBV is het noodzakelijk om direct een financiële dekking te hebben voor dit voorbereidingskrediet. Het krediet wat nu benodigd is zal benut worden voor het opstellen van het bestemmingsplan, inclusief diverse onderzoeken, civieltechnische voorbereiding inclusief teken- en rekenwerk. Deze kosten worden afgerond geraamd op € 50.000.

Kanttekeningen

1.1 Het aantal van 13 woningen is vrij fors voor het dorp Spannum.

Het uitbreidingsplan van 13 woningen voor Spannum met ca. 250 inwoners en ca. 100 woningen lijkt fors. Tegelijkertijd heeft de werkgroep middels een bewonersenquête aangetoond dat er zeker behoefte aan nieuwbouw is in het dorp.

In de planvorming kiezen we er voor om het plan zo op te zetten dat deze in twee fasen kan worden gerealiseerd.

1.2. Er zal nog overeenstemming moeten komen met de grondeigenaar Stichting Vermogensbeheer Hervormde Gemeente Spannum

De gemeente heeft een groot gedeelte van de gronden voor deze uitbreiding in bezit. Ook de Stichting Vermogensbeheer Spannum is eigenaar van een gedeelte van dit nieuwe woongebied. Gesprekken met deze eigenaar zijn gaande en verlopen goed.

1.3. Planologische- en financiële haalbaarheid.

De komende periode moet uitwijzen of dit nieuwe woongebied ook (planologisch) beleidsmatig wordt ondersteund door de provincie. De verwachting is dat dit het geval zal zijn. Daarnaast zal deze ontwikkeling waarschijnlijk een gemeentelijke grondexploitatie worden. Of deze financieel sluitend is zal ook de komende periode blijken.

Analyse

Voor een nadere analyse van de woningmarkt wordt kortheidshalve verwezen naar regionale woningmarktonderzoek uit 2019 en de vastgestelde woonvisie. Op basis van de maatwerkbenadering is in nauwe samenwerking met de werkgroep Spannum het voorliggende uitbreidingsplan tot stand gekomen.

Alternatieven

Dit voorbereidingskrediet wordt aangevraagd omdat de verwachting is dat de gemeente dit nieuwe woongebied gaat ontwikkelen. Een alternatief zou zijn om de ontwikkeling van het plan geheel aan de markt over te laten door de gronden te verkopen. De gemeentelijke organisatie wordt hiermee

enigszins ontlast. Nadeel is echter dat een groot deel van de regie op de ontwikkeling daarmee ook uit handen wordt gegeven. Voorts kan een dergelijke aanpak leiden tot onnodig juridische complicaties.

Vervolg
Na het beschikbaar stellen van het krediet wordt de voorbereidingen verder ter hand genomen. Overigens heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten, vooruitlopend op het beschikbaar stellen van dit krediet, om alvast door te gaan met de voorbereidingen.

Inwonersparticipatie
Vanaf februari 2020 is intensief overleg geweest met de werkgroep wonen in Spannum. Dit overleg heeft geleid tot overeenstemming over de opzet voor het nieuwe woongebied. Daarnaast is er overleg geweest met de andere grondeigenaar in het beoogde plangebied.

Communicatie
Zie inwonersparticipatie.

Financiën
Als tijdelijke dekking van dit voorbereidingskrediet van € 50.000,- (tot het moment van vaststelling van de grondexploitatie en het beschikbaar stellen van het ontwikkelingskrediet) is het voorstel de voorbereidingskosten te dekken uit de Reserve Grondexploitatie. Deze reserve heeft nu een omvang van ca. € 880.000,-.

Juridisch kader
Gemeentewet, gemeenteraad heeft het budgetrecht.
BBV

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: D2021-10-006289

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 6 oktober 2021;

B E S L U I T

1. Een voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar te stellen voor een woningbouwplan in Spannum.
2. Dit voorbereidingskrediet ten laste van de reserve grondexploitatie te brengen

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 11 november 2021,

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.