AAN DE RAAD

Agenda: 23-9-2021
Franeker, 7-9-2021

Onderwerp
Voorbereidingskrediet St.-Annaparochie - Zuidwest

Portefeuillehouder
Wethouder N. Haarsma

Auteur
W. Terpstra, telnr. 0630090261, mailadres w.terpstra@waadhoeke.nl

Samenvatting

Ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw aan de zuidwestkant van St.-Annaparochie, wordt uw raad gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Dit voorbereidingskrediet is onder andere nodig voor het stedenbouwkundig ontwerp, diverse (civieltechnische en ruimtelijk-planologische) onderzoeken en het laten opstellen en in procedure brengen van een bestemmings- en beeldkwaliteitsplan.

Voorstel

1. Een voorbereidingskrediet á € 70.000 beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van de uitbreiding van St.-Annaparochie;
2. Het voorbereidingskrediet ten laste van de reserve grondexploitatie te brengen.

Inleiding

Anno 2021 is in St.-Annaparochie de druk op de woningmarkt groot. De Nije Kamers, de woningbouwlocatie aan de noordwestzijde van het dorp, is nagenoeg afgerond. Thans is er dan ook sprake van hernieuwde belangstelling en behoefte aan woningbouw aan de zuidwestkant van St.-Annaparochie. Tijdens de onlangs gehouden maatwerkgesprekken kwam dat signaal vanuit het dorp ook duidelijk naar voren.

Een uitbreiding van St.-Annaparochie past binnen het woningbouwbeleid van de gemeente Waadhoeke en doet recht aan de regionale centrumfunctie van het dorp. De in aanmerking genomen gronden zijn (grotendeels) eigendom van de gemeente. Eerste aftastende gesprekken met de provincie hebben reeds plaatsgevonden en geven voldoende aanleiding om de voorbereiding van een bij het dorp passende woningbouwlocatie in gang te zetten. In kwantitatieve zin moet dan gedacht worden aan een plan dat gefaseerd zal worden ontwikkeld met een totale capaciteit van circa 75 woningen. In kwalitatieve zin moet daarbij gedacht worden aan een evenwichtige mix van woningen, bestaande uit rijenwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen, passend bij de aard en de schaal van het dorp.

Op 22 oktober 2020 heeft de raad ingestemd met de herontwikkeling St.-Jacobiparochie - Ontwikkeling locatie Puoldyk Dronryp (Bijlage 1). Hierdoor wordt deze minder gewilde woningbouwlocatie van het voormalige sportterrein in St.-Jacobiparochie wegbestemd. Dit in overleg met beide grondeigenaren (Roelofs Vastgoed en Zwanenburg Projecten) die beiden bereid waren om in redelijkheid en en billijkheid hiervoor een oplossing te treffen. Met Roelofs Vastgoed is destijds al een oplossing getroffen met de ontwikkeling locatie Puoldyk Dronryp.

Met de andere grondeigenaar (Zwanenburg Projecten) is na uitvoerige onderhandelingen eenzelfde oplossing overeengekomen als bij Roelofs Vastgoed. Naast afkoop van de investering wordt recht gedaan aan hun bouwclaim op een andere ontwikkellocatie, te weten: locatie St.-Annaparochie - Zuidwest. Deze ontwikkellocatie bevindt zich aan de zuidwestkant van St.-Annaparochie en betreft een uitleglocatie die op basis van het woningmarktonderzoek en de eigen Woonvisie opnieuw in beeld komt voor woningbouwontwikkeling. In het verleden zijn hiervoor door de gemeente het Bildt plannen gemaakt en is ook een bestemmingsplan vastgesteld met een indirecte woonbestemming (2003).

Sterk gewijzigde marktomstandigheden en gewijzigde beleidslijnen van hogere overheden hebben destijds geleid tot een heroverweging van de ontwikkeling van de uitleglocatie, met als resultaat dat van de planontwikkeling ter plaatse werd afgezien dan wel tot nader

order werd uitgesteld.

Om de plannen verder uit te werken en ook daadwerkelijk met de ontwikkeling te kunnen starten, wordt uw raad voorgesteld om een voorbereidingskrediet voor de ontwikkeling van St.-Annaparochie – Zuidwest beschikbaar te stellen. Dit voorbereidingskrediet is onder andere nodig voor het stedenbouwkundig ontwerp, diverse (civieltechnische en ruimtelijk-planologische) onderzoeken en het laten opstellen en in procedure brengen van een bestemmings- en beeldkwaliteitsplan dat voldoet aan de hedendaagse juridisch-planologische eisen en specifiek is toegespitst op de beoogde ontwikkeling (Bijlage 2).



Globale ligging van het plangebied anno 2021

Beoogd (meetbaar) effect

De start van de ontwikkeling van St.-Annaparochie - Zuidwest.

Motivering

Argumenten

1.1 Woningbouw draagt bij aan de regionale centrumfunctie van St.-Annaparochie.

St.-Annaparochie vervult als regiocentrum een rol van regionale betekenis en voorziet de regio van een aantal behoeften in de vorm van scholen, werkgelegenheid, winkels en voorzieningen. Het beleid is gericht op versterking van die regiorol. Voor wat betreft het aspect wonen komt dit tot uitdrukking in het in beperkte mate op voorraad houden van enige gronden voor nieuwbouw van woningen in de vorm van dorpsuitbreiding. Dit is niet alleen bedoeld voor de eigen inwoners maar ook voor potentiële bewoners die zich uit de

gemeente dan wel van elders zouden kunnen aandienen. Primair voorziet St.-Annaparochie in dat geval in de behoefte aan woningnieuwbouw.

1.2 De woningbouwlocatie St.-Annaparochie - Zuidwest is bedoeld om aan de vraag naar woningen in St.-Annaparochie te kunnen voldoen.
Op dit moment is de vraag naar woningen groot, ook in St.-Annaparochie. Ook in toekomstig perspectief gezien is het, naast de herstructurering van de bestaande woningvoorraad, noodzakelijk dat nieuwe woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad van St.-Annaparochie, om zo ook in de toekomst te kunnen blijven voorzien in een duurzame en evenwichtige woningvoorraad.

1.3 De ontwikkeling past binnen de woonvisie van Waadhoeke.

Uit het woningmarktonderzoek Noordwest Fryslân 2019 blijkt St.-Annaparochie nog een substantiële woningvraag te hebben. Dit is ook als zodanig weergegeven in de "Woonvisie Waadhoeke 2020 - 2030 Samen Sterk". Het realiseren van circa 30 woningen in de eerste fase past derhalve binnen de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en de woonvisie.

1.4 Ruimtelijk is al met deze ontwikkeling rekening gehouden.

Bij de uitleg van de eerdere dorpsuitbreiding werd al rekening gehouden met deze uitbreidingsrichting gelet op de aansluitingsmogelijkheden voor een toekomstige dorpsuitbreiding. De betreffende gronden zijn opgenomen in een bestemmingsplan met een (deels) indirecte mogelijkheid voor woningbouw. Dit bestemmingsplan volstaat echter niet voor deze ontwikkeling. Enerzijds moet worden voldaan aan de hedendaagse planologisch-juridische eisen die worden gesteld aan bestemmingsplannen. Anderzijds zal de uiteindelijke inrichting van het gebied anders worden dan destijds was beoogd (kleinschaliger en een andere indeling). Ook dit zorgt voor de noodzakelijkheid van een nieuw bestemmingsplan. De gronden zijn tevens (grotendeels) eigendom van de gemeente Waadhoeke en destijds aangekocht met het oogmerk woningbouw.

2.1 Er moet financieel een directe dekking zijn.

In het kader van het "Besluit begroting en verantwoording" (BBV) is het noodzakelijk om direct een financiële dekking te hebben voor dit voorbereidingskrediet. Uitgangspunt is dat dit krediet zal worden opgenomen in de toekomstige grondexploitatie van St.-Annaparochie – Zuidwest.

<u>Kanttekeningen</u>

1.1 De oorspronkelijke uitleglocatie St.-Annaparochie - Zuidwest biedt in principe een overcapaciteit aan bouwmogelijkheden.

De oorspronkelijke uitleglocatie, met een capaciteit van 300 woningen, omvat een veel groter gebied dan wat thans wordt voorgestaan maar vooral ook noodzakelijk wordt geacht om in de behoefte aan woningen te kunnen voldoen. Binnen het oorspronkelijke

gebied zijn eveneens gronden in eigendom van derden, waaronder ook marktpartijen. Gelet op de eigendomspositie in het gebied stond de voormalige gemeente het Bildt een publiek-private samenwerking voor. Dat heeft in 2007 geleid tot een intentieovereenkomst met een ontwikkelaar die inmiddels failliet is. De gronden zijn echter voordien overgedragen aan twee andere marktpartijen. Het is dan ook voorstelbaar dat andere marktpartijen die eigendommen hebben in het gebied, zich op enig moment tot de gemeente zullen wenden met de vraag om hun deel van de gronden te ontwikkelen voor woningbouw.
De gemeentelijke gronden zijn echter zodanig gelegen dat deze vanuit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur genieten om ontwikkeld te worden boven de andere in het gebied gelegen gronden. Daarnaast achten wij de omvang van de gemeentelijke gronden ruim voldoende om voor de komende periode in de woningbehoefte van St.-Annaparochie te kunnen voorzien.

1.2. De definitieve keuze voor de wijze van ontwikkeling wordt na afloop van de voorbereidingsfase gemaakt.

Het betreft in eerste instantie de exploitatie van gemeentelijke gronden. Dus wordt ook een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Nu is nog niet duidelijk wat het resultaat zal zijn van deze grondexploitatie. In de voorbereidingsfase zal dit moeten blijken en zal een advies volgen wat te doen ingeval een negatieve grondexploitatie ontstaat. Dit past bij ons situationeel grondbeleid. De definitieve keuze van de wijze van ontwikkeling wordt mede op basis van een nog te maken grondexploitatie gemaakt.

Analyse

Op basis van de huidige vraag naar woningen in Waadhoeke en St.-Annaparochie in het bijzonder, is er voldoende aanleiding om thans de gronden in ontwikkeling te nemen. Voor een nadere analyse van de woningmarkt op midden en lange termijn wordt kortheidshalve verwezen naar regionale woningmarktonderzoek uit 2019 en de vastgestelde woonvisie van Waadhoeke.

Alternatieven

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 de regie op de ontwikkeling daarmee ook uit handen wordt gegeven. Voorts kan een dergelijke aanpak leiden tot onnodige juridische complicaties. Daarnaast is het ook zo dat een deel van de gronden ter compensatie van een andere invulling van het voormalige sportcomplex te St.-Jacobiparochie aan Zwanenburg Projecten wordt geleverd. Het geheel door de markt laten ontwikkelen van deze locatie zou ook om die reden tot onnodige complicaties kunnen leiden. De definitieve keuze voor de wijze van ontwikkeling wordt overigens, zoals eerder aangegeven, mede op de basis van de nog op te stellen grondexploitatie gemaakt.

Vervolg

Na instemming van uw raad wordt de voorbereiding voor de ontwikkeling van St.-Annaparochie - Zuidwest verder ter hand genomen. Uiteindelijk zal dat moeten leiden tot

een vastgesteld bestemmingsplan en afhankelijk van het te kiezen grondbeleid (actief – faciliterend) ook tot een vervolgvraag om krediet beschikbaar te stellen voor het feitelijk ontwikkelen, dus het bouwrijp maken, van (de eerste fase van) de woningbouwlocatie St.-Annaparochie - Zuidwest.

Inwonersparticipatie

Uit het maatwerkgesprek met het dorp St.-Annaparochie is de behoefte naar voren gekomen om nieuwbouwwoningen te realiseren. Plaatselijk Belang heeft hierbij aangegeven, dat een mix van woningtypologieën gewenst zou zijn. Het voorliggende voorstel brengt realisatie van deze wens dichterbij.

Communicatie

N.v.t.

Financiën

De voorbereidingskosten worden geraamd op € 70.000. Uitgangspunt is dat deze ter zijner tijd ten laste gebracht worden van de grondexploitatie. In de grondexploitatie worden alle kosten en opbrengsten doorgerekend, rekening houdend met de tijdsfactor en dus renteverliezen en kosten- en opbrengstenstijgingen.

Als (tijdelijke) dekking van dit voorbereidingskrediet (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 circa € 950.000.

Juridisch kader

Gemeentewet, gemeenteraad heeft het budgetrecht.

Bijlagen

Bijlage 1: Herontwikkeling St.-Jacobiparochie - Ontwikkeling locatie Puoldyk Dronryp (Corsanummer: 20.204103);
Bijlage 2: Onderbouwing voorbereidingskrediet (Corsanummer: 20.204103).

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 21.204426

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 7-9-2021;

B E S L U I T

1. Een voorbereidingskrediet á € 70.000 beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van de uitbreiding van St.-Annaparochie;
2. Het voorbereidingskrediet ten laste van de reserve grondexploitatie te brengen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23-9-2021,

Signed By: Waanders, M.C.M. <m.waanders@waadhoeke.nl>
27/09/2021 10:16:18 CEST
ID: 88eb4478-e7e5-4ec2-8739-ab8b32f3bae0
Auth: Scribble

, voorzitter

Signed By: Lyklema, Tinco <t.lyklema@waadhoeke.nl>
26/09/2021 15:05:07 CEST
ID: 88eb4478-e7e5-4ec2-8739-ab8b32f3bae0
Auth: Scribble

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.