Besluitvorming Raad

Onderwerp	**Woningbouw 2e Meerkampweg te Havelte**
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2024-025605
Datum voorstel	19 november 2024

Beslispunten

1. Voorbereidingskrediet van € 268.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van woningen op een deel van Sportpark Meerkamp aan de 2e Meerkampweg te Havelte;

Kosten, baten en dekking

- Kosten voor het ontwikkelen van de woningbouwplannen 2e Meerkampweg te Havelte worden gedekt uit het voorbereidingskrediet;
- De werkelijke kosten uit het voorbereidingskrediet worden ingebracht in de nog op te zetten grondexploitatie, tot dat moment worden ze geregistreerd als voorbereidingskosten onder immateriële vaste activa;
- Voor de kosten van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied volgt na de oplevering van het definitief planontwerp een college- en raadsvoorstel (grondexploitatie);

Aanleiding:

Op 27 februari 2024 heeft de gemeenteraad in raadsvoorstel Woningbouw op sportpark Meerkamp (zaaknummer 2023-025313) besloten om een deel van de locatie sportpark Meerkamp aan de 2e Meerkampweg te Havelte aan te wijzen voor woningbouw.

Inleiding

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeenteraad in kader van toekomstbestendigheid buitensportaccommodaties Havelte gekozen voor het scenario ‘huidige locaties verbeteren’. Vanuit dit scenario is een herinrichting van Sportpark De Meerkamp van V.V. Havelte aan de 2e Meerkampweg ingezet. Vanuit deze herontwikkeling komt een deel (circa 14.700 m2) van de sportvelden vrij voor woningbouw.
Op dezelfde locatie is ook de LR&PC Huneruiters gehuisvest (circa 4.800 m2). Gezien de ligging en de voorgestelde woningbouw zou een verplaatsing van de LR&PC Huneruiters vanuit ruimtelijke overwegingen wenselijk zijn.
Betekent dat er circa 19.500 m^2 beschikbaar komt voor ontwikkeling woningbouw. Het daadwerkelijk beschikbare deel voor woningbouw komt voort uit de onderzoeksfase.

Beoogd effect

Woningbouw te realiseren op het vrijgekomen deel van de sportaccommodatie Meerkamp te Havelte.

Argumenten

1. *Woonvisie en addendum:*
   In de vastgestelde Woonvisie 2019 – 2025 en bijbehorende Addendum van 25-10-2022 is een minimale en maximale bouwopgave in de periode 2022 - 2030 van 750 - 1.400 woningen vastgesteld, waarvan 160 - 200 in Havelte en omliggende dorpen gerealiseerd moeten worden. Voor woningbouw op de locatie Sportpark Meerkamp zal de onderstaande verhouding van sociaal/betaalbaar/ middeldure en dure koop worden aangehouden.

   Schema 3 Woningbouwopgave Westerveld 2022-2030

	Bouwopgave-Minimaal (100%) en maximaal (130%)	**Gewenste verhouding nieuwbouw sociale huur/betaalbare koop of middenhuur/ middelduur en dure koop in voorzieningendorp**	**Gewenst percentage nieuwbouw sociale huur en betaalbare koop in omliggende dorpen**
1. Havelte en omliggende dorpen	160 - 200	20% /40%/40%	50% sociale huur en betaalbare koop
2. Diever en omliggende dorpen	120 - 170	20% /40%/40%	50% sociale huur en betaalbare koop
3. Dwingeloo en omliggende dorpen	100 - 140	20% /40%/40%	50% sociale huur en betaalbare koop
4. Vledder en omliggende dorpen	120 - 150	20% /40%/40%	50% sociale huur en betaalbare koop
Subtotaal	**500 - 650**		
5. Nieuwe (grotere) uitleglocaties in gemeente Westerveld	250 - 450	Percentage sociale huur 20%	
Totaal	**75 - 1000**		

2. *Welstandsnota & beeldkwaliteitsplan (huidige toetsingskader)*
   Kernkwaliteiten Havelte, woonwijken (niveau regulier)
   - Overwegend vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen, enkele delen zijn planmatig opgezet met rijwoningen;
   - De diverse wijken zijn groen en ruim opgezet met veel ruimte voor individuele expressie en vorm;
   - Het groene karakter van de (voor) tuinen en groene erfscheidingen bepalen het straatbeeld;

3. *Dorpsgemeenschap Havelte Dorpsvisie 2024, (wensen), samengevat, ten aanzien van woningbouw:*
   - Geef particuliere initiatieven een kans;
   - Geef Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een kans;
   - Investeer in jong en oud, betaalbaar wonen, sociale huurwoningen (bouwen van voldoende en duurzame huurwoningen);
   - Behoud het dorpse karakter, de open stukken, leg voetpaden aan;
   - Een gezonde mix tussen jong en oud wordt belangrijk gevonden;
   - Havelte moet geen slaapdorp worden. Variabele woningbouw is daarvoor belangrijk;

   Huidige toetsingskader (argument 2.) en wensen (argument 3.) komen niet overeen, het voorbereidingskrediet biedt de ruimte dit te onderzoeken.

4. *LR&PC Huneruiters:*
   LR & PC Huneruiters is sinds eind jaren 90 gevestigd op Sportaccommodatie Meerkamp. Zij heeft daar een verlichte buitenbak van 25 x 60 meter en een clubhuis. Daarnaast maakt zij gebruik van de parkeerplaats Sportaccommodatie De Meerkamp.
   Op 19-12-2022 is de Intentieovereenkomst Buitensport Havelte getekend, onderdeel hiervan is de intentie LR & PC Huneruiters mee te werken aan verhuizing naar een alternatieve locatie onder gelijktijdige verbetering van de accommodatie.
   In het Collegebesluit van 12-12-2023 (2023-025268) woningbouw op sportpark Meerkamp is bij Argumenten 1.2 aangegeven dat mochten de Huneruiters op een andere locatie gevestigd kunnen worden, dan ook die ruimte aangewend kan worden voor woningbouw.

Kanttekeningen

1. Kosten- en renteontwikkelingen kunnen leiden tot het risico van niet sluitende (negatieve) grondexploitatie (Grex) in combinatie met de in Addendum Woonvisie gewenste verhouding nieuwbouw sociale huur (20%, betaalbare koop of middenhuur (40%), middelduur of dure koop (40%);
2. Voor de herontwikkeling van Sportpark de Meerkamp is er nog geen positieve beschikking voor een BOSA-subsidie. Dit heeft direct invloed op het deel wat vrijkomt voor woningbouw, het deel (perceel) is pas beschikbaar wanneer beschikking BOSA-subsidie is ontvangen;

Communicatie

Het behoeft nadrukkelijk de voorkeur zo proactief en transparant mogelijk hierover te communiceren naar desbetreffende doelgroepen. Dit betekent het proces duiden en doelgroepen aan laten sluiten.

Inwonersparticipatie

Is onderdeel binnen werkzaamheden vanuit het voorbereidingskrediet.

Bijdrage aan Global Goals (SDG)



Duurzame steden en gemeenschappen

Met deze woningbouwontwikkeling streeft gemeente Westerveld naar een gevarieerd en gespreid aanbod van passende en betaalbare woonruimte voor alle doel- en inkomensgroepen. Daarbij rekening houdende met behoud en nieuwbouw van voldoende, sociale (huur) woningen. Dit is ook een bijdrage om voorzieningen op peil te houden in de dorpen.



Klimaatactie

Met deze woningbouwontwikkeling heeft gemeente Westerveld directe invloed op de totstandkoming van nieuwbouw ontwikkelingen en daarbij de inrichting c.q. vormgeving. Op die wijze direct invloed op waterberging bij woonhuizen, geen nieuwbouw in kwetsbaar gebied en behoud van en aanplant van landschapselementen.

Evaluatie

Bij bestuursrapportages vindt terugkoppeling plaats over de voortgang van het project.

Planning

Gemeenteraad 10 december 2024 (politieke ronde) en 17 december 2024 raadsvergadering. Start woningbouwontwikkeling 1e kwartaal 2025.

Bijlage(n)

geen

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Woningbouw 2e Meerkampweg te Havelte
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2024-025605
Datum voorstel college	19 november 2024

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

BESLUIT

Beslispunten

1. Voorbereidingskrediet van € 268.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van woningen op een deel van Sportpark Meerkamp aan de 2e Meerkampweg te Havelte;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.
Datum:

Namens de gemeenteraad van Westerveld,

Griffier	Voorzitter
R. Weernekers	J. Spoelstra