



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan en grondexploitatie 'Woongebied Ds. Uilkensstraat Eenrum'
Datum: 3 april 2024
Agendapunt: 10
Behandeling: Besluitvormend
Portefeuille-
houder(s): Wethouder E. Dijkhuis
Steller: Herman Evenhuis h.evenhuis@hethogeland.nl
Zaaknummer: Z.HHL.068212

1. Samenvatting

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Woongebied Ds. Uilkensstraat Eenrum' definitief vast te stellen. Hiermee wordt de weg vrijgemaakt voor de verkoop en ontwikkeling van vier kavels voor vrijstaande woningen aan de Ds. Uilkensstraat in Eenrum.

Voorliggend plan maakt het planologisch mogelijk om aan de zuidwestzijde van de Ds. Uilkensstraat vier vrijstaande woningen te bouwen. We bieden hiermee ruimte voor vernieuwing van de woningvoorraad en komen tegemoet aan de vraag vanuit het dorp naar vrijstaande woningen.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Woongebied Ds. Uilkensstraat Eenrum' (NL.IMRO.1966.GK2007BPUilk-VS01) ongewijzigd vast te stellen;
2. De Beeldkwaliteitsparagraaf als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen;
3. De bij deze ontwikkeling behorende grondexploitatie vast te stellen;
4. De benodigde kredieten beschikbaar te stellen conform in dit voorstel opgenomen begrotingswijziging.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Aan de zuidwestzijde van de Ds. Uilkensstraat in Eenrum ligt sinds 2015 een stuk onbebouwde grond. Deze grond is grotendeels in eigendom van woningstichting Wierden en Borgen die hier voorheen rijwoningen had staan. Na de sloop van de woningen in 2015 is het terrein onbebouwd gebleven en ligt hier een grasveld.

De woningstichting heeft aangegeven geen concrete plannen voor dit stuk grond te hebben en is daarom bereid deze aan de gemeente te verkopen. De gemeente heeft op haar beurt plannen om ruimte te creëren voor nieuwbouwwoningen in Eenrum, waarbij er specifieke vraag is naar kavels voor vrijstaande huizen.

Hoewel de vigerende beheersverordening 'Grote Kernen' de ruimte biedt voor meerdere woningen, kan door specifieke bouwregels geen ruimte worden geboden voor vrijstaande

woningen. Daarom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend plan maakt het planologisch mogelijk om aan de zuidwestzijde van de Ds. Uilkensstraat vier vrijstaande woningen te bouwen.

Om een goede ruimtelijke inpassing van de woningen te borgen is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en zal met de vaststelling onderdeel uit gaan maken van de Welstandsnota.

De bijbehorende grondexploitatie laat een budgetneutraal resultaat zien.

3.2 Bevoegdheid raad

De vaststelling van een bestemmingsplan is voorbehouden aan de gemeenteraad. Het vaststellen van een grondexploitatie is een wettelijke bevoegdheid van de raad.

3.3 Wettelijk of beleidskader

- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit Begroting en Verantwoording Provincies Gemeenten (BBV);
- Gemeentewet.

3.4 Historische context

Op deze plek aan de Ds. Uilkensstraat hebben tot ca. 2015 tien huurwoningen gestaan van woningstichting Wierden en Borgen.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Het plangebied strekt zich uit van de rand van de moestuin aan de noordkant tot aan de Aagstweg aan de zuidkant. Binnen dit plangebied zal de gemeente vier vrije kavels gaan aanbieden, die elk ruimte bieden voor één vrijstaande woning.

Het ontwerp en de situering van de woningen moeten worden vormgegeven aan de hand van de bouw- en gebruiksregels uit het bestemmingsplan en de regels die zijn opgenomen in de beeldkwaliteitsparagraaf. Deze beeldkwaliteitsparagraaf biedt stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het ontwerp en de situering van de woningen, waarbij specifiek aandacht is voor een goede aansluiting op de bestaande bebouwing en het omliggende landschap.

De Ds. Uilkensstraat richten we op termijn opnieuw in. De weg wordt breder en zal afwateren op een nieuw te graven sloot. Zo houden we regenwater langer vast en ontlasten we het riool. Van de zeven parkeerplekken komen er vijf terug.

De huidige moestuin die grenst aan het woonplan zal in overleg met de betrokkenen worden omgevormd naar een *tiny forest*/voedselbos met een buurtfunctie.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Ruimte voor woningbouw

De gemeente heeft in haar Omgevingsvisie en Woonvisie aangegeven ruimte te willen bieden voor woningbouw. Voor Eenrum geldt dat nieuwbouw van woningen moet aansluiten bij de behoefte van het dorp. Een woningbouwplan heeft meerwaarde wanneer deze het mogelijk maakt om zo lang mogelijk te kunnen wonen in het betreffende dorp.

Vanuit het dorp Eenrum is uitgesproken dat er behoefte is aan nieuwbouw van vrijstaande woningen. Hoewel in de huidige beheersverordening de grond aan de Ds. Uilkensstraat al

bestemd is voor wonen, sluiten de regels uit deze beheersverordening niet aan bij de wens voor vrijstaande woningen. Zo biedt het bouwvlak, waarbinnen de woningen gebouwd moeten worden, niet voldoende ruimte voor vier vrijstaande woningen. Ook zijn in de bouwregels op een aantal punten aanpassingen noodzakelijk om een goede ruimtelijke inpassing van de woningen te kunnen borgen.

Met het voorliggende plan wordt goed aangesloten bij de behoefte uit het dorp. Met de verkoop van vrije kavels wordt kopers daarnaast de ruimte geboden een woning te bouwen die, binnen de geldende kaders, aansluit bij hun woonwensen en waarmee zij nog jaren met plezier in het dorp kunnen blijven wonen.

Herinrichting van een braakliggend terrein

In de Omgevingsvisie van gemeente Het Hogeland is opgenomen dat er ruimte wordt geboden aan woningbouw, maar dat hiervoor eerst gekeken moet worden naar locaties binnendorps. Bijvoorbeeld door hergebruik van leegstaande panden of braakliggende terreinen.

De grond aan de Ds. Uilkensstraat is een braakliggend terrein binnen de bestaande grenzen van het dorp. Nieuwbouw op deze locatie sluit daarmee aan bij het gemeentelijk beleid.

Aankoop van grond van Wierden en Borgen

Met Wierden en Borgen is al ruime tijd contact over het lege terrein. Sinds de sloop van de huurwoningen in 2015 is het terrein leeg. Wierden en Borgen heeft geen plannen met de grond en is niet voornemens om zelf te bouwen op het perceel. Met de woningstichting is een koopovereenkomst gesloten. Het terrein wordt overgenomen in de huidige staat. In de overeenkomst is een ontbindende voorwaarde opgenomen dat de gemeenteraad krediet verstrekt voor de aankoop. Het aankoopbedrag is opgenomen in de grondexploitatie.

Moestuin

In het planvormingsproces is bekeken of de moestuin wellicht kon vervallen ten gunste van een kavel of ruimere kavels. Vanuit meerdere oogpunten is dit echter niet mogelijk of onwenselijk. Zo is de moestuin van waarde voor flora en fauna. Dit blijkt ook uit de natuurtoets die is uitgevoerd. Verder zit aan de kant van de Eenrummermaar een rioolgemaal van het waterschap. Deze voorziening kan enige overlast geven in de vorm van geluid en stank. De moestuin fungeert in dit geval als buffer tussen het gemaal en de kavels. Om de kans op overlast van het gemaal tot een minimum te beperken is met het waterschap afgesproken dat er een geurfilter wordt gemonteerd. De eenmalige installatiekosten zijn voor rekening van de gemeente, de onderhoudskosten voor het waterschap. Deze eenmalige kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie. In de toekomst zullen we de moestuin omvormen naar een tiny forest/voedselbos met een buurtfunctie. De huidige gebruiker van de moestuin wil hier een rol in spelen en is enthousiast. In samenwerking met de dorpencoördinator proberen we wat mensen te mobiliseren die dit tot een succes willen maken.

Compactstation Enexis

Vrij recent heeft Enexis aangegeven dat ze een “compactstation” moeten plaatsen aan de Ds. Uilkensstraat. Het nieuwe station is nodig om de problemen met de stroomvoorziening in Eenrum op te lossen, de nieuwe kavels te kunnen voorzien van een stroomaansluiting en om het stroomnet voor te kunnen bereiden op verdere elektrificatie van Eenrum. Het zoekgebied was zeer beperkt en de beste plek om het compactstation te plaatsen is voor in de moestuin. Het streven is om de impact op de moestuin en de flora en fauna zo klein mogelijk te houden.

Financiën

Voor de ontwikkeling van dit bestemmingsplan is een grondexploitatie opgesteld om inzicht te krijgen in de financiële gevolgen van deze voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Deze grondexploitatie laat een matig positief saldo zien. Voor meer details over de financiën verwijzen we graag naar de grondexploitatie.

Team Infra grijpt dit moment aan om dit gedeelte van de Ds. Uilkensstraat te vernieuwen en te verbreden (koppelkansen). Onderzocht wordt nog of het riool ook direct vernieuwd moet worden. Het vernieuwen van de weg en het riool wordt uitgevoerd en gefinancierd door team Infra, in nauwe samenwerking met team Grondzaken.

Doorgaans maken de kosten voor het aansluiten van nieuwbouwwoningen op de openbare ruimte, zoals parkeerplaatsen, opritten en huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen, deel uit van de grondexploitatie. Deze werkzaamheden worden nu geïntegreerd binnen het bredere infrastructuurproject.

Om de kosten op een correcte manier te verdelen, zal er een bijdrage van € 40.000,- worden geleverd vanuit de grondexploitatie aan het project van team Infra. Deze bijdrage dekt de kosten voor het aansluiten van de kavels op de openbare weg en nutsvoorzieningen.

De aankoop van de grond van Wierden en Borgen is ook opgenomen in de grondexploitatie. We betalen Wierden en Borgen € 60.000,- voor de grond. Het bedrag is gebaseerd op de prijs van een kavel voor sociale woningbouw (4 x € 15.000,-).

Besluiten over aan- en verkopen is aan het college. Krediet wordt verstrekt door de raad. In de overeenkomst met Wierden en Borgen is een voorbehoud opgenomen voor kredietverstrekking door de gemeenteraad.

Na vaststelling van de grondexploitatie "Ds. Uilkensstraat Eenrum" door de raad wordt de verdere ontwikkeling, realisatie en kaveluitgifte van dit plan mogelijk gemaakt.

5.2 Risico's

Het ontwikkelen van een locatie brengt financiële risico's met zich mee. Het uiteindelijke resultaat van de grondexploitatie kan afwijken door mee- of tegenvallers. Meevallers kunnen onder andere ontstaan door het realiseren van kostenbesparing in de uitvoering of door hogere grondopbrengsten. Tegenvallers kunnen ontstaan door hogere plan- en ontwikkelkosten of tegenvallende verkoopresultaten. Hoewel hier in de grondexploitatie al rekening mee is gehouden, blijven de toenemende inflatie en mogelijke verdere stijging van bouwkosten een punt van aandacht.

Daarnaast zorgen macro-economische omstandigheden voor toenemende onzekerheid en teruglopende financieringsmogelijkheden op de vastgoedmarkt. Dit kan de kaveluitgifte negatief kan beïnvloeden.

Op het moment van schrijven is er nog geen definitieve planning van de nutspartijen ontvangen wanneer de aansluitingen voor de kavels worden gerealiseerd. We starten de verkoop van de kavels nadat we hier een definitieve datum voor hebben.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Gebaseerd op bovenstaande wordt de raad voorgesteld om de volgende begrotingswijzing vast te stellen:

Begrotingswijziging 2024007					
Begrotingswijziging behorende bij Raadsbesluit: Woongebied Ds. Uilkensstraat Eenrum					
Mutaties op begroting (bedragen x € 1.000)	str/ inc	Actuele begroting	Mutatie op lasten	Mutatie op baten	Saldo na wijziging
Progr.	Taakveld				
Totaal mutaties			0	0	
Mutaties op reserves en voorzieningen (bedragen x € 1.000)	Stand voor wijziging	Toe- voeging	Ont- trekking		Saldo na wijziging
Reserves					
Voorziening					
Mutaties op Investerings (bedragen x € 1.000)	Stand voor wijziging	Mutatie op lasten	Mutatie op baten		Saldo na wijziging
Investering					
Bestemmingsplan Ds. Uilkensstraat Eenrum	-	182	184		-2
Begrote stand Algemene Reserve (bedragen x € 1.000)					
Saldo Algemene reserve na Begrotingswijziging 6	23.382				
Mutaties wijziging 7			-	-	
Saldo Algemene reserve na Begrotingswijziging 7					23.382

7. Inbreng belanghebbenden

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 oktober t/m 23 november 2023 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Er was daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de overlegpartners (provincie, waterschap en veiligheidsregio). Zij hebben aangegeven met het plan in te kunnen stemmen.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Nadat het bestemmingsplan definitief is wordt de grond bouwrijp gemaakt en wordt de verkoop van de vier kavels gestart. We starten de verkoop nadat er duidelijkheid is over de datum waarop de nutsaansluitingen en overige bouwrijpwerkzaamheden zijn gerealiseerd.

8.2 Tijdsplan

Zie 8.1 Uitvoering

8.3 Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd. Bekendmaking vindt plaats middels een publicatie op de gemeentepagina in De Ommelander en in het Gemeenteblad. Ook zal alle informatie op onze gemeentelijke website terug te vinden zijn.

Het bestemmingsplan is voor iedereen in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Belanghebbenden kunnen gedurende de terinzagelegging beroep instellen bij de Raad van State. Indien er geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd zal zes weken na deze publicatie het bestemmingsplan onherroepelijk in werking treden.

8.4 Evaluatie

De grondexploitatie wordt meegenomen in de jaarlijkse herzieningsronde.

Bijlage(n):

- 1. Grondexploitatie locatie Ds. Uilkensstraat te Eenrum
- 2. Bestemmingsplan Woongebied Ds. Uilkensstraat Eenrum – Toelichting
- 3. Bestemmingsplan Woongebied Ds. Uilkensstraat Eenrum – Regels
- 4. Bestemmingsplan Woongebied Ds. Uilkensstraat Eenrum – Bijlagen bij de toelichting
- 5. Bestemmingsplan Woongebied Ds. Uilkensstraat Eenrum – Verbeelding

Achterliggende documenten:

n.v.t.

Winsum, 27 februari 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding