

College van burgemeester en wethouders**GOEDGEKEURD**

Zitting van 5 maart 2019

Beheer en Realisatie - Omgevingszorg

**11 2019_B&W_00113 Bouwplan voor drie woningen op de percelen
Hoofdstraat 6-8 te Oldemarkt - besluitvormen**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer R. Bats, Burgemeester; de heer B. Harmsma, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder;
de heer M. Scheringa, Wethouder; mevrouw T. Bijl; mevrouw J. de Groot, Secretaris

Beschrijving

Inleiding

In 2002 heeft een ontwikkelaar de locatie aangekocht met als doel om samen met een aantal winkeliers een ambitieus plan te realiseren. Helaas is dit plan niet doorgegaan en is het plan daarna meermalen aangepast. Ook deze pogingen van ontwikkelaar zijn gestrand. In 2010 heeft de gemeente met de ontwikkelaar overeenstemming bereikt tot sanering en herinrichting van de locatie met grondgebonden woningen. Overeengekomen is toen dat de gemeente € 150.000 bijdraagt wanneer er daadwerkelijk nieuwe woningen zouden worden gebouwd. Deze door de raad beschikbaar gestelde bijdrage was bedoeld om de bestaande panden te slopen en de bouw van de woningen te stimuleren; echter ook deze poging heeft niet tot resultaat geleid. Waarschijnlijk is dit te wijten aan een combinatie van de crisis op de woningmarkt en het aanbieden van woningen in een voor Oldemarkt op dat moment verkeerd segment.

In 2015 is met de ontwikkelaar overeengekomen dat de gemeente de betrokken percelen koopt op basis van de in 2010 toegezegde bijdrage. Dit is vastgelegd in het raadsbesluit van 25 juni 2015. Sindsdien heeft de gemeente overleg gevoerd met de omliggende bewoners, Plaatselijk Belang en diverse marktpartijen. Ook verplaatsing van een lokale winkel is daarbij onderzocht. Eindconclusie van deze afstemming is dat woningbouw als de meest gewenste invulling wordt gezien. Na marktverkenning is in 2017 een geïnteresseerde bouwpartij gevonden. Gesprekken met betrokkenen en deze bouwpartij hebben geleid tot een plan van aanpak dat meerwaarde zal hebben voor de directe omgeving. Het straatbeeld op deze locatie zal door het planontwerp op ruimtelijk verantwoorde wijze worden ingevuld. Met dit bouwvoornemen wordt tevens tegemoet gekomen aan de wens van omwonenden en Plaatselijk Belang om deze voormalige verpauperde en thans braakliggende locatie in het centrum van Oldemarkt op een passende wijze in te vullen.

Voorstel

De percelen Hoofdstraat 6-8 zijn gelegen in het centrum van Oldemarkt (schuin tegenover de supermarkt). De locatie is gesaneerd en geheel vrij van bebouwing. De open ruimte doet geen goed aan het straatbeeld van de winkelstraat en ondanks veel overleg met diverse partijen (o.a. Plaatselijk Belang) is herontwikkeling steeds gestrand. Inmiddels is er een bouwpartner gevonden die een plan heeft ontwikkeld van drie grondgebonden woningen. Ambtelijk wordt deze invulling als haalbaar en gewenst beschouwd. Ook met de omwonenden is de planuitwerking afgestemd en ook zij zijn

enthousiast over de planinvulling. Onder voorbehoud van gemeentelijke besluitvorming is dit ontwerp nader getoetst op met name haalbaarheid qua gemeentelijk beleid.

Argumenten

• Stedenbouw

Hiervoor is gesteld dat herontwikkeling van deze locatie in het centrum van Oldemarkt de voorkeur heeft. Het gebied open te laten liggen, is ruimtelijk geen optie. Het huidige grasveld doet afbreuk aan deze locatie in de Hoofdstraat en wordt sinds lange tijd door alle betrokken partijen als ongewenst beschouwd.

Het verzoek van bouwbedrijf Scheenstra betreft -na eerdere afstemming tussen aanvrager, Plaatselijk Belang, de omwonenden en gemeente- planologische medewerking voor de bouw van drie grondgebonden woningen op de percelen Hoofdstraat 6-8. Dit ook omdat alternatieve functies niet wenselijk c.q. haalbaar zijn gebleken. De drie woningen zijn voorzien van een aanééngesloten voorgevel die direct aan de Hoofdstraat is geprojecteerd. Gedacht wordt aan hoogtematen van de bebouwing die aansluiten op het huidige straatbeeld. Deze zijn deels één- en tweelaags met kap. Ruimtelijk gezien is het van belang dat de bebouwing goed wordt ingepast in de kleinschaligheid van het bestaande straatbeeld. Om dit te waarborgen is de ontsluiting van de achtertuinen aan het hofje van 't Slingerland geprojecteerd. Het parkeren op eigen terrein is ook aan die zijde voorzien.

De bestemming van de percelen is 'Centrum 1' t.b.v. detailhandel, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Sprake is van een groot bouwvlak dat voor 100% mag worden bebouwd. Toetsing aan het bestemmingsplan leert dat er een ruimtelijke procedure nodig is om dit planontwerp mogelijk te maken (één woning te veel en het bouwblok is qua vorm wel erg diep maar niet breed genoeg). Er zijn op voorhand geen beletselen aanwezig die een ruimtelijke procedure in de weg zouden staan. Het voorgestelde planontwerp heeft ruimtelijk gezien absoluut meerwaarde ten opzichte van het huidige straatbeeld.

• Woonvisie

In het Woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek is voor Oldemarkt reeds rekening gehouden met de plancapaciteit van het uitleggegebied Oosterbroek (46 eenheden) en deze locatie (Hoofdstraat; drie eenheden). Daarnaast worden er in de Woonvisie 2017-2021 nog andere transformatielocaties genoemd waaronder een voormalige drukkerij en het terrein van het voormalige gemeentehuis. Hiervoor geldt dat gezien de beperkte huishoudensgroei en de verhuisbewegingen vanuit Oldemarkt het van belang is een goede afweging te maken in de mogelijkheden voor het toevoegen van woningen die er zijn. Opgemerkt wordt verder dat de locatie van het voormalige gemeentehuis een potentiële locatie voor de bouw van sociale huurwoningen is.

Het huidige plan voorziet in herontwikkeling van een locatie in de hoofdstraat van Oldemarkt. Omdat sprake was van leegstaande en verpauperde woon/ bedrijfsbebouwing is deze bebouwing gesaneerd. De kwalitatieve toevoeging van woningen op deze locatie is echter naast ruimtelijke argumenten ook volkshuisvesting gezien verantwoord. Te meer omdat het planontwerp voorziet in een kleinschalige opzet, in een gebied waar de woonbehoefte is als hiervoor is benoemd, op een ruimtelijk markante locatie centraal in de hoofdstraat van Oldemarkt. Uitgangspunt van de toekomstige bebouwing is levensloopbestendige woningen die door meerdere doelgroepen gebruikt kan worden.

• Openbare ruimte

Als eerder gesteld zal de ontsluiting van de percelen aan de achterzijde worden geprojecteerd. Deze oplossing voorziet ook in de mogelijkheid om het perceel Hoofdstraat 4 mee te ontsluiten; iets wat nummer 4 nu niet kent. Ook voor Hoofdstraat 10 is er in die zin meerwaarde te halen. Deze opties zijn gezamenlijk uitgedacht door de bouwpartij, de omwonenden en de gemeente. Omdat de gemeente de

grond zal verkopen aan de bouwpartij, zullen zij dit -na positieve besluitvorming van uw college- zelf nader uitwerken. Voor de gemeente is het zaak om het hofje aangrenzend aan het ontsluitingsgebied kwalitatief te beoordelen en zo nodig te verbeteren.

- **Overeenkomst**

Na besluitvorming van uw college is het de bedoeling dat de wederzijdse intenties zoals gebruikelijk worden uitgewerkt in een anterieure verkoopovereenkomst. Vastgelegd moet o.a. worden waaraan de gemeente medewerking verleent, welke voorwaarden daarbij van toepassing zijn en hoe de betaling van de kosten (waaronder eventuele planschade) geregeld zijn. Nadat de overeenkomst wederzijds is ondertekend, kan de daaruit volgende ruimtelijke procedure worden gestart.

Kanttekeningen en risico's

N.v.t.

Duurzaamheid en social return

De voorgenomen bouwactiviteiten zullen moeten voldoen aan de voorgeschreven normen zoals EPC e.d. De bebouwing is destijds verwijderd door de vorige eigenaar. Ook heeft de vorige eigenaar zorg gedragen voor de benodigde bodemsanering.

Financiële toelichting

De gemeente verkoopt het perceel tegen een verkoopprijs van € 50.000 (excl. BTW en k.k.) aan bouwbedrijf Scheenstra met als verplichting dat zij drie grondgebonden woningen realiseren. Het bouwbedrijf heeft aangetoond dat dit de maximaal haalbare grondwaarde is waarvoor zij het perceel kan kopen om het kleinschalige bouwplan met drie woningen te kunnen realiseren op deze inbreidingslocatie.

Ten opzichte van het oorspronkelijke raadsbesluit van 2010 (bijdrage van € 150.000 t.b.v. realisatie woningen) is de genoemde verkoop een positieve ontwikkeling. Genoemd raadsbesluit hield namelijk in dat een bijdrage van € 150.000 beschikbaar gesteld zou worden aan een ontwikkelaar. In 2015 is hiervan afgeweken door geen bijdrage beschikbaar te stellen, maar het perceel zelf te kopen. De aankoopprijs bedroeg € 149.000 inclusief kosten. Waarvan € 84.000 ten laste van de reserve Volkshuisvesting (in plaats van de oorspronkelijke € 150.000) en € 65.000 geactiveerd op de balans (gronden moeten overeenkomstig BBV voorschriften geactiveerd worden). De waarde van € 65.000 is op dat moment via een taxatie tot stand gekomen. In de jaarrekening 2016 is het financieel voordeel van € 66.000 lagere onttrekking van de reserve Volkshuisvesting weergegeven.

Zoals aangegeven bedraagt de boekwaarde van de gronden € 65.000. Bij verkoop van het perceel voor € 50.000 in 2019/2020, zal er een eenmalige afboeking van de resterende waarde van € 15.000 moeten plaatsvinden. Voorgesteld wordt om dit bedrag ten laste te brengen van de reserve Volkshuisvesting. Dit wordt in een later stadium van het proces voorgelegd aan de gemeenteraad. Aanvullend op de transactie van 2016 zal in totaliteit een bedrag van € 99.000 (€ 84.000 in 2016 en € 15.000 in 2019/2020) ten laste van de reserve Volkshuisvesting gebracht worden, terwijl in het oorspronkelijke voorstel dit € 150.000 bedroeg. Een voordelig verschil van € 51.000.

Plankosten en de planschade-regeling betreffen kosten die voor rekening van de particuliere aanvrager komen.

Participatie en communicatie

In de voorfase is door de toenmalige eigenaar en de gemeente met regelmaat afstemming gezocht met Plaatselijk Belang en de omwonenden. Dit recente bouwvoornemen is besproken met de omwonenden waarbij zij in de gelegenheid zijn gesteld om mee te denken aan de planinvulling.

Door afstemming tussen hen en het bouwbedrijf zijn afspraken gemaakt over mogelijke eigendomswijzigingen op de betreffende percelen. Dit wordt uitgewerkt nadat gemeentelijke besluitvorming over het bouwvoornemen heeft plaats gevonden.

Uitvoering en planning

Door uw principebesluit heeft aanvrager duidelijkheid over de te voeren werkwijze. Na planuitwerking en een getekende overeenkomst kan de aanvrager het bouwplan in procedure brengen. Naar verwachting zal de concept-overeenkomst uiterlijk in april 2019 aan uw college worden voorgelegd.

Besluit

Beslispunt 1

In te stemmen met het transformeren van de locatie Hoofdstraat 6-8 te Oldemarkt in de bestemming Wonen met een maximale invulling van drie woningen.

Beslispunt 2

Nadat de particuliere initiatiefnemer de transformatie mogelijk maakt door het ondertekenen van de concept anterieure verkoopovereenkomst, wordt deze samen met het (voor)ontwerpbestemmingsplan definitief ter besluitvorming aan uw college voorgelegd.