

Besluitvorming Raad

Onderwerp

Voorbereidingskrediet woningbouw Vledder Noord fase 3

Openbaarheid

Openbaar

Zaaknummer

2025-010795 (vervolg van 295160)

Datum voorstel

27 mei 2025

Beslispunten

1. Voorbereidingskrediet van € 556.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van woningen in Vledder Noord fase 3;

Kosten, baten en dekking

- Kosten voor het ontwikkelen van de woningbouwplannen Vledder Noord fase 3 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:

Het bestemmingsplan Vledder Noord ¹(2013) biedt ruimte voor woningbouw en een woonzorgcentrum in Vledder. Het plan is opgedeeld in verschillende fasen. De eerste fase bestaat uit twee delen, fase 1a: een woonzorgvoorziening met 32 zorgappartementen en fase 1b: 34 grondgebonden woningen.

Voor de fase 1a is de grondexploitatie in 2019 vastgesteld en de ontwikkeling is gereed (afgerond).

Voor de fase 1b is de grondexploitatie in 2020 vastgesteld en de ontwikkeling is grotendeels gerealiseerd.

De fase 2 en fase 3 hebben een bestemming 'Wonen – Uit te werken', voor fase 2 is de uitwerking in 2024 opgestart binnen de bestaande kaders. Voor fase 3 is een nadere uitwerking noodzakelijk aangezien het oude planologische regime uitgaat van gemiddeld 13 woningen per ha. Echter, anno 2025 is de vraag naar nieuwe, betaalbare, woningen groot wat rechtvaardigt dat er een uitgangspunt wordt gehanteerd van circa 20 woningen per ha.

Beoogd effect

Realisatie woningbouw Vledder Noord fase 3.

¹ Bijlage 1 Plangebied

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 120 - 150 in Vledder en omliggende dorpen gerealiseerd moeten worden. Voor woningbouw op de locatie Vledder Noord zal de onderstaande verhouding van sociaal/betaalbaar/ middeldure en dure koop worden aangehouden.

Woningbouwopgave Westerveld 2022-2030

	Bouwopgave- Minimaal (100%) en maximaal (130%)	Gewenste verhouding nieuwbouw sociale huur/betaalbare koop of middenhuur/ middelduur en dure koop in voorzieningsdorp	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 - 660		
5. Nieuwe (grotere) uitleglocaties in gemeente Westerveld	250 - 450	Percentage sociale huur 20%	
Totaal	750 – 1.110		

2. *Welstandsnota & beeldkwaliteitsplan (huidige toetsingskader)*

Kernkwaliteiten Vledder:

- Na de periode dat het gebied voornamelijk agrarisch werd gebruikt hebben de eerste ontwikkelingen met betrekking tot de bebouwing langs de Dorpsstraat plaatsgevonden. Het ging hierbij om verdichting van de bebouwing met woningen, winkels en bedrijfjes;
- Veel boerderijen hebben in de loop van de tijd hun agrarische functie verloren en een woonfunctie gekregen. Boerenerven verdwenen en erven, tuinen, die bij een woonfunctie passen, zijn hiervoor teruggekomen;
- Het beleid is gericht op handhaving van de karakteristieke bebouwing en een zorgvuldige inpassing van uitbreiding of vernieuwing van bestaande gebouwen;

3. *Dorpsvisie Vledder 2019-2020:*

Dorpsbelang ondersteunt:

- Initiatieven voor starterswoningen om jongeren in het dorp te behouden;
- De behoefte aan sociale huurwoningen in Vledder;
- Het streven om ook kwetsbare senioren passende huisvesting te bieden;
- Behoeft aan kleinere woningen voor senioren vanwege afnemende vitaliteit;

4. *Uitgangspunten bij gebiedsontwikkeling woningbouw Vledder Noord:*

- Ruimtelijk en overzichtelijk van opzet;
- Ervaren van de groenstructuur (rondloop van wandelpaden);
- Waterberging op locatie (wadi's per hof);
- Parkeren uit het zicht;
- Een wijk voor jong en oud;

Kantttekeningen

- Kosten- en renteontwikkelingen kunnen leiden tot het risico van een niet sluitende (negatieve) grondexploitatie (Grex) in combinatie met de in het Addendum Woonvisie gewenste verhouding nieuwbouw sociale huur (20%, betaalbare koop of middenhuur (40%), middelduur of dure koop (40%);
- Huidige bestemmingsplan (2013) geeft ruimte voor woningbouw van 100 woningen Vledder Noord totaal fase 1b, fase 2 en fase 3. Uitgangspunt voor fase 3 is 20 woningen per hectare, dat betekent dat de ruimtelijke procedure voor aanpassing van het huidige bestemmingsplan moet worden opgestart.
Hierbij zal ook het bestaande beeldkwaliteitsplan opnieuw worden beoordeeld en mogelijk worden aangepast;
- Stikstof is een risico bij de ruimtelijke procedure voor aanpassing van het bestemmingsplan. Onderdeel van het voorbereidingskrediet is de quickscan stikstof, afhankelijk van de uitkomst wordt het project c.q. aanpassing doorgezet of aangehouden;

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.

Evaluatie

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

Planning

Start woningbouwontwikkeling 2026-2028.

Bijlage(n)

Bijlage 1 Plangebied Vledder Noord

RAADSBSLUIT

Onderwerp	Vorbereidingskrediet woningbouw Vledder Noord fase 3
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2025-010795 (vervolg van 295160)
Datum voorstel college	27 mei 2025

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

BESLUIT

Beslispunten

1. Vorbereidingskrediet van € 556.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van woningen in Vledder Noord fase 3;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.

Datum:

Namens de gemeenteraad van Westerveld,

Griffier
R. Weernekers

Voorzitter
J. Spoelstra