

Besluitvorming Raad

Onderwerp

Herziening Grondexploitatie voormalige WA Storkschoollocatie te Dwingeloo

Openbaarheid

Openbaar

Zaaknummer

2023-025326 (vervolg van 333605)

Datum voorstel

17 februari 2026

Portefeuillehouder

J.T. Boonstra

Beslispunten

1. In te stemmen met de herziening van de grondexploitatie voor de voormalige W.A. Storkschoollocatie aan de Bruges in Dwingeloo en de daarin opgenomen budgetten vrij te geven;
2. Het tekort van de grondexploitatie te dekken uit de bestemmingsreserve woningbouwopgaven;

Kosten, baten en dekking

Herziening exploitatie woningbouw WA Storkschoollocatie te Dwingeloo, 18 woningen:

Kosten	€	-1.317.347
Opbrengsten	-	<u>1.314.504</u>
Saldo	€	-2.843

Oorspronkelijke exploitatie (24-09-2024), 13 woningen:

Kosten	€	-842.924
Opbrengsten	-	<u>839.849</u>
Saldo	€	-24.581

Inleiding

Op 24 september 2024 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie vastgesteld voor de woningbouwontwikkeling op de voormalige W.A. Storkschoollocatie in Dwingeloo. Het betrof de realisatie van 13 woningen, waarvan 8 sociale huurwoningen en 5 vrijesectorwoningen.

Bij dit besluit is een motie aangenomen waarin het college is verzocht:

1. Op korte termijn nadrukkelijk de mogelijkheid te onderzoeken om, naast de reeds afgesproken sociale huurwoningen met Actium, de overige woonruimte voor een ouderen-woonfunctie stedenbouwkundig te optimaliseren.
2. Bij deze locatie het principe van hofwoningen met méér levensloopbestendige koopwoningen op kleinere bouwkavels uit te werken waarbij zelfredzaamheid, Noaberschap en samenwonen wordt uitgewerkt.
3. De financiële gevolgen te zijner tijd in een aangepaste Grondexploitatie uit te werken en aan de raad aan te bieden, waarbij een eventueel financieel tekort vanuit de reserve 'woningbouwopgaven' gedekt kan worden.

Er is inmiddels een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld dat voldoet aan de motie en waarin een hofje met levensloopbestendige koopwoningen is opgenomen. Dit ontwerp is besproken met omwonenden en belangstellenden in een participatietraject. Dit is verder uitgewerkt in de bijlage "2026-01-16 Toelichting herziening grondexploitatie voormalige WA Storkschoollocatie Dwingeloo", die onder geheimhouding valt. Op basis van artikel 87 van de gemeentewet heeft het college op deze bijlage, op grond van het belang, genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b. van de Wet open overheid, een verplichting tot geheimhouding opgelegd.

Beoogd effect

Realisatie woningbouw op de voormalige W.A. Storkschoollocatie te Dwingeloo

Argumenten

- 1.1 Realisatie woningbouw binnen gemeente Westerveld;
- 2.1 Realisatie conform motie gemeenteraad 24 september 2024;

Kantttekeningen

1. Kosten- en renteontwikkelingen kunnen leiden tot het risico van een negatief resultaat binnen de grondexploitatie, mede in combinatie met de in het Addendum Woonvisie gewenste programmatische verhouding;
2. Het woonprogramma wijkt af van de Woonvisie 2026 – 2030. Dit wordt onderbouwd in de ruimtelijke procedure;
3. Er zijn meerdere stedenbouwkundige scenario's mogelijk; de gemeenteraad heeft echter expliciet gekozen voor dit voorstel als voorkeursvariant;
4. De uitgifte van het perceel voor de realisatie van 10 hofwoningen, inclusief bergingen, parkeerplaatsen en gezamenlijke tuin, vindt plaats via een inschrijving met een minimale kavelprijs. Daarbij bestaat de kans dat hoger wordt ingeschreven dan de minimale kavelprijs, maar ook het risico dat er géén inschrijvingen worden ontvangen;
5. Bij het afwijken van het woonprogramma is het risico dat dit door andere initiatiefnemers kan worden aangevoerd als argument om eveneens af te wijken van de Woonvisie 2026 - 2030.

Communicatie

Communicatie vindt plaats na vaststelling herziening grondexploitatie.

Inwonersparticipatie

Participatie heeft in voorbereiding op en na 1e stedenbouwkundig ontwerp plaatsgevonden. Deze is gebruik als input voor het voorgestelde stedenbouwkundige ontwerp.

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.

Bijlage(n)

- 2026-01-16 Toelichting herziening grondexploitatie voormalige WA Storkschoollocatie Dwingeloo (Geheim)
- Motie gemeenteraad Westerveld d.d. 24 september 2024 "Stedenbouwkundige invulling voormalige W.A. Storkschoollocatie Dwingeloo"

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Herziening Grondexploitatie voormalige W.A. Storkschoollocatie te Dwingeloo
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2023-025326 (vervolg van 333605)
Datum voorstel college	17 februari 2026

**De raad van de gemeente Westerveld,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,**

BESLUIT

1. In te stemmen met de herziening van de grondexploitatie voor de voormalige W.A. Storkschoollocatie aan de Bruges in Dwingeloo en de daarin opgenomen budgetten vrij te geven;
2. Het tekort van de grondexploitatie te dekken uit de bestemmingsreserve woningbouwopgaven;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.
Datum:

Namens de gemeenteraad van Westerveld,

Griffier
R. Weernekens

Voorzitter
J. Spoelstra