

## Besluitvorming Raad

### Onderwerp Voorbereidingskrediet woningbouw Meerkamp West te Havelte

|                |              |
|----------------|--------------|
| Openbaarheid   | Openbaar     |
| Zaaknummer     | 2025-011414  |
| Datum voorstel | 23 juni 2025 |

### Beslispunten

1. Voorbereidingskrediet van € 315.000 beschikbaar te stellen voor de stedenbouwkundige planontwikkeling en ruimtelijke procedure ten behoeve van de realisatie van woningen op Meerkamp West te Havelte.

### Kosten, baten en dekking

- Kosten voor het ontwikkelen van de woningbouwplannen Meerkamp West 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;
- Het voorbereidingskrediet zal naar verwachting benodigd zijn vanaf medio 2025 tot en met 2026. Om de kredieten in het juiste jaar toe te kennen en om een goede liquiditeitsplanning te kunnen maken, wordt tijdig een planning opgesteld waarin wordt aangegeven wanneer de kredieten benodigd zijn;
- Indien de eigenaar weigert om uitvoering te geven aan het omgevingsplan dan volgt een college- en raadsvoorstel tot onteigening en een aankoopkrediet;
- Voor de kosten van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied volgt na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan en de mogelijke onteigeningsprocedure is doorlopen een college- en raadsvoorstel (grondexploitatie).

### Inleiding:

Gedurende de periode van negen jaren is het met de grondeigenaar van de percelen grond in Meerkamp West in Havelte niet tot ontwikkelafspraken gekomen. In een ultieme poging om de ontwikkeling vlot te trekken is na de bestuurlijke bespreking op 9 januari 2025 de (anterieure) voorovereenkomst, aan de grondeigenaar toegezonden. In beide stukken zijn de te maken procesafspraken, ruimtelijke kaders en het (voorschot) kostenverhaal opgenomen zoals die in 2023 ook al zijn toegezonden.

De grondeigenaar heeft, ondanks herhaaldelijk verzoek en de schriftelijke beantwoording van zijn vragen, de voorovereenkomst niet ondertekenend. Kort voor het verstrijken van de (opgeschorte) reactietermijn heeft de grondeigenaar een omgevingsvergunning voor afwijken omgevingsplan (geen bouwactiviteit) ingediend ten behoeve van 58 woningen. De vergunningaanvraag wordt in de huidige vorm niet als kansrijk beoordeeld omdat deze afwijkt van de voorwaarden van het oude bestemmingsplan en bovendien niet onderbouwd middels de benodigde onderzoeken of een gedetailleerd plan.

Daarnaast is het kostenverhaal nog niet verzekerd. Om de benodigde onderbouwing met onderzoeken alsnog aan te kunnen leveren en de aanvraag compleet te maken heeft de aanvrager niet, binnen de gestelde vier weken, de ontbrekende stukken aangeleverd. Momenteel wordt de inhoudelijke beoordeling gedaan en is, gelet op de complexiteit, een weigering of het buiten behandeling laten van de aanvraag te verwachten. Extern juridisch advies is gevraagd om advies en zij delen onze verwachtingen. Extern juridisch advies blijft gedurende dit proces betrokken.

Er bestaat geen uitzicht op overeenstemming over de realisatie van woningbouw. De grondeigenaar conformeert zich niet aan de (gebruikelijke) gemeentelijke en ruimtelijke kaders die gelden voor de ontwikkeling. Voor Havelte is de woningbouwopgave groot en urgent. Meerkamp West vormt een essentieel onderdeel om in de behoefte te voorzien. De noodzaak om als gemeente de regie te pakken wordt inmiddels breed gezien. In oktober 2024 heeft de gemeente een voorkeursrecht op de gronden gevestigd.

Wij stellen voor om zelf de regie te pakken en het college het voorstel te laten doen om een voorbereidingskrediet aan te vragen bij de raad ter hoogte van € 315.000,- zijnde 50% van het totaal aan begrote plankosten. Met dit bedrag kan in de komende 1 à 2 jaar worden voorzien in de kosten voor het laten opmaken van een onderbouwd stedenbouwkundig woningbouwplan, ambtelijke capaciteit en het opstellen van het omgevingsplan dat dan ter besluitvorming aan de raad zal worden voorgelegd. Het gaat hierbij om een plan van 120 tot 138 woningen.

### Beoogd effect

Woningbouw mogelijk te maken op Meerkamp West te Havelte. Voorzien in de urgente woningbehoefte.

### Argumenten

#### 1. *Urgentie – behoefte aan woningen*

De druk op de woningbouwmarkt is hoog. In Havelte zijn nagenoeg geen nieuwbouwwoningen gerealiseerd sinds 2008. De locatie Meerkamp West biedt potentie voor de realisatie van 120 tot 138 woningen.

#### 2. *Woonvisie en addendum:*

In de vastgestelde Woonvisie 2019 – 2025 en het 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 Meerkamp West wordt de verhouding van 20% sociale huur/betaalbare koop, 40% middenhuur/middeldure koop en 40% dure koop aangehouden.

#### 3. *Het ontbreken overeenstemming grondeigenaar zonder uitzicht op overeenstemming*

#### 4. *Kostenverhaal:*

Bij het eventueel verlenen van de huidige aangevraagde omgevingsvergunning zullen er ook afspraken (voorwaarden) worden vastgelegd over het kostenverhaal. In die vergunning wordt bepaald welke kostenposten verhaald gaan worden bij de (nog aan te vragen) omgevingsvergunning voor de planologische bouwactiviteit. Bij die aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (de feitelijke woningbouw) is sprake van een verplicht kostenverhaal. Dus kunnen de kosten feitelijk en juridisch verhaald worden op de aanvrager.

5. *De grond is geen eigendom van de gemeente:*

Nadat het omgevingsplan zijn onherroepelijkheid heeft verkregen wordt de grondeigenaar gevraagd om uitvoering te geven aan het omgevingsplan. Dit betreft het bouw- en woonrijp maken van de gronden waarna hij de bouwkvavels kan verkopen. De omgevingswet biedt voor de gemeente de mogelijkheid om in een later stadium via de vergunningaanvraag het kostenverhaal te verzekeren. De kosten (het voorbereidingskrediet) vallen hiermee op termijn terug aan de gemeente;

De periode om tot een uitgewerkt plan en een door de raad vastgesteld omgevingsplan te komen bedraagt ongeveer 12 maanden. Een mogelijk beroep bij de Raad van State kan ook ongeveer 12 maanden in beslag nemen.

### Kanttelingen

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%). Mogelijk wordt het percentage sociale huur in de toekomst vanuit Rijksweg op 30% gesteld;
2. Voor stikstof hebben wij een QuickScan laten uitvoeren waaruit blijkt dat er bij de toegestane interne saldering voor de aanleg en gebruiksfase geen uitstoot is te verwachten op de nabijgelegen natuurgebieden. Hiermee is het omgevingsplan niet vergunning plichtig en kan deze na de voorbereiding in procedure worden gebracht. In alle gevallen bestaan er ten aanzien van stikstof geen garanties in geval van bezwaar en beroep;
3. Er bestaat de mogelijkheid dat grondeigenaar alsnog met een ontvankelijke vergunningsaanvraag komt en de gemeente deels werk (en kosten) voor niets zal maken. Hiervoor dient grondeigenaar wel aan alle ruimtelijke voorwaarden te voldoen inclusief kostenverhaal en volledige anterieure overeenstemming met de gemeente waarvoor wij de kans na negen jaren klein achten, maar ook niet kunnen uitsluiten. Hiermee bestaat een risico voor de investering.  
Daarentegen is nietsdoen ook geen optie meer wanneer de gemeente woningbouw wenst in Meerkamp West;

### 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.

#### **Bijlage(n)**

geen

## **RAADSBSLUIT**

|                        |                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Onderwerp              | Vorbereidingskrediet woningbouw Meerkamp West<br>te Havelte |
| Openbaarheid           | Openbaar                                                    |
| Zaaknummer             | 2025-011414                                                 |
| Datum voorstel college | 16 juni 2025                                                |

---

**Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,**

### **BESLUIT**

Beslispunten

1. Vorbereidingskrediet van € 315.000 beschikbaar te stellen voor de stedenbouwkundige planontwikkeling en ruimtelijke procedure ten behoeve van de realisatie van woningen op Meerkamp West te Havelte;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.

Datum:

Namens de gemeenteraad van Westerveld,

Griffier  
R. Weernekens

Voorzitter  
J. Spoelstra