

AAN DE RAAD

Datum behandeld 02-09-25

in college

Datum agendering 16-10-25

Onderwerp voorbereidingskrediet
Deinum

Portefeuillehouder K. Arendz

**Behandelend
ambtenaar**

J. Hogendorp

E-mailadres

j.hogendorp@waadhoeke.
nl

Telefoonnummer

Samenvatting

In Deinum ligt de mogelijkheid om een nieuw woningbouwplan te ontwikkelen voor circa 20 woningen voor de doelgroep jongeren, ouderen en alleenstaanden, waarbij een deel sociale huur zal zijn. Om dit te kunnen realiseren is een voorbereidingskrediet nodig voor o.a. het maken van een omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en diverse daarbij behorende onderzoeken en voor de civieltechnische voorbereidingen voor het bouw- en woonrijp maken.

Voorstel

1. Een voorbereidingskrediet van € 80.000 beschikbaar te stellen voor een woningbouwplan in Deinum.
2. Dit voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de reserve grondexploitatie.

Aanleiding

Gemeente Waadhoeke staat ook positief tegenover nieuwbouwwoningen in Deinum. Na diverse gesprekken met de werkgroep wonen in Deinum is de locatie bij het station naar voren gekomen om te gaan ontwikkelen. De stationslocatie komt voort uit het project Haak om Leeuwarden. Dit project is de nieuwe rijksweg aan de (zuid)west kant van Leeuwarden. Vroeger liep hier een afrit. De locatie is gemeentelijk eigendom en op dit moment kent het een groene invulling met een parkeer-/carpoolplaats.

Om dit te kunnen realiseren is een voorbereidingskrediet nodig voor o.a. het maken van een omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en diverse daarbij behorende onderzoeken en voor de civieltechnische voorbereidingen voor het bouw- en woonrijp maken.

Beoogd (meetbaar) effect

Verdere ontwikkeling van een nieuw woningbouwplan in Deinum.

Motivering

Argumenten

1.1 De ontwikkeling past binnen de Woonvisie 2020 - 2030 van Waadhoeke.

In 2020 heeft Gemeente Waadhoeke de gemeentelijke Woonvisie gelanceerd. De gemeente biedt haar bewoners de gelegenheid om mee te denken en met initiatieven te komen die haar woonvisie verder vorm kunnen geven. Deinum maakt gebruik van de gelegenheid om mee te denken door middel van het schrijven van een eigen woonvisie voor het dorp. Het dorpsbelang van Deinum ziet een behoefte aan woningbouw en heeft veel energie gestoken in de woonvisie Deinum.

Vanuit de gemeentelijke woonvisie is al voorzien dat extra vraag (los van het marktonderzoek van de woonvisie) in de gemeente Waadhoeke denkbaar is in o.a. Deinum, Marsum, Dronryp en Franeker (overloop Leeuwarden). De woningbouw locatie Oost Deinum is afgerond en alle woningen zijn verkocht, verdere groei van Deinum is mogelijk, mede door de gunstige ligging nabij Leeuwarden.

1.2 De woningbouw is bedoeld om aan de vraag naar woningen in Deinum te kunnen voldoen.

Het nieuwe woonbehoefteonderzoek van Waadhoeke dat in juni 2025 is afgerond laat zien dat er tot en met 2035 zo'n 1100 nieuwe woningen nodig zijn voor de gemeente. Ook voor het dorp Deinum wordt een behoefte gezien van circa 50 woningen. Ook wordt er een behoefte gezien van 15 tot 20 sociale huurwoningen. De doelgroepen van het plan zijn met name jongeren, ouderen en eenpersoonshuishoudens. Het woningaanbod voor deze doelgroep is in Deinum ondervertegenwoordigd. Hierdoor hebben te weinig mensen gelegenheid om een stap te zetten en in het eigen dorp te blijven of terug te komen. Ouderen willen graag in het dorp en de eigen sociale omgeving blijven wonen. Ze willen een kleinere, goed toegankelijke woning met weinig onderhoud. Het liefst in de eigen kern vanwege de sociale en emotionele binding. In het plan proberen we rekening te houden met deze doelgroepen dooreen opzet in een hofje met o.a. rug-aan-rugwoningen en levensloopbestendige woningen.

1.3 Het concept ruimtelijk ontwerp is zorgvuldig tot stand gekomen

Gezien de bijzondere (zicht)locatie bij het station is de stedenbouwkundige kwaliteit erg belangrijk. In overleg met de werkgroep zijn we tot een open en groene hofjesstructuur gekomen voor de

woningbouw. We gaan bij het ontwerp (afbeeldingen onderaan dit document) daarom uit van een aantal punten:

- De bestaande weg en functie wordt gehandhaafd en is geïntegreerd als onderdeel van het ontwerp.
- Het hoogteverschil is een unieke kwaliteit voor deze plek
- Aansluiten op de 'Groen Goud' structuur van Deinum en de omgeving.
- De berging voor de woningen en erfafscheidingen moet een integraal onderdeel van de gebouwen zijn. Losstaande bergingen of bergingen aan de zijkanten van de gebouwen en schuttingen worden niet gewaardeerd.

Kantttekeningen/risico's

1.1 Belangstelling voor het project

Het is, zoals bij elk project, nu nog deels onzeker hoeveel belangstelling er zal zijn bij de daadwerkelijke uitgifte van grond. De belangstelling uit het dorp was echter groot. Tijdens de inloop over dit woningbouwplan van maandag 31 maart 2025 waren zo'n 90 personen aanwezig. De actualisatie van het woonbehoefteonderzoek laat ook zien dat er behoefte in Deinum is voor circa 50 nieuwbouwwoningen. Dit project kan in een deel van die behoefte voorzien.

1.2. Planologische- en financiële haalbaarheid is nog niet zeker.

De komende voorbereidingsperiode van ca. 1,5 jaar moet uitwijzen of dit nieuwe woningbouwplan (planologisch) beleidsmatig wordt ondersteund door bijvoorbeeld de Provincie. De verwachting is dat dit het geval zal zijn. Daarnaast zal, in de lijn van het gemeentelijk grondbeleid, onderzocht worden of het een gemeentelijke grondexploitatie wordt en of deze exploitatie ook sluitend is.

Alternatieven

Dit voorbereidingskrediet wordt aangevraagd omdat de gemeente dit nieuwe woningbouwplan zelf gaat ontwikkelen. Een alternatief is om de ontwikkeling van het plan aan de markt over te laten. De gemeentelijke organisatie wordt hiermee enigszins ontlast. Nadeel is dat een deel van de regie uit handen wordt gegeven.

Vervolg

Uiteindelijk zal dat leiden tot een omgevingsplan en een bestek voor het bouwrijp maken. Bij het vaststellen van het omgevingsplan zal tegelijkertijd de Raad gevraagd worden om krediet voor het bouw- en woonrijp maken beschikbaar te stellen.

Participatie

Na diverse gesprekken met de werkgroep wonen in Deinum is de locatie bij het station naar voren gekomen om te gaan ontwikkelen. Inmiddels is voor deze locatie onderzoek gedaan naar geluidsbelasting om de haalbaarheid van een woningbouwplan te onderzoeken. Daarnaast is een stedenbouwkundige verkenning gedaan, waaruit een concept stedenbouwkundig plan is gemaakt voor de bouw van zo'n 20 woningen met als doelgroep ouderen en jongeren.

Op maandagavond 31 maart 2025 vond er een inloopbijeenkomst plaats in de kantine van SF Deinum, waar het concept woningbouwplan voor de stationslocatie is gepresenteerd. Het was een geslaagde avond met een grote opkomst en veel betrokkenheid vanuit het dorp.

Tijdens de bijeenkomst kreeg iedereen de gelegenheid om mee te denken over het plan. De reacties waren overwegend positief. Met name de opzet van het hofje, met een open(bare) en groene inrichting, werd gewaardeerd. Ook was er veel enthousiasme over de beoogde doelgroepen: ouderen, jongeren en alleenstaanden.

Er kwamen ook enkele aandachtspunten naar voren. Zo werd de hoogte van het entreegebouw genoemd, evenals de parkeermogelijkheden en de behoefte aan voldoende en passende bergingen bij de woningen.

Deze punten nemen we mee in de verdere uitwerking van het plan. We blijven daarbij vasthouden aan de huidige stedenbouwkundige opzet met een hofje, rug-aan-rugwoningen en levensloopbestendige woningen welke positief zijn ontvangen. De opmerkingen over de hoogte van het entreegebouw en parkeren worden betrokken bij de nadere uitwerking van het plan. Uitgangspunt voor de bergingen is dat deze zullen worden mee ontworpen in-en-aan de gebouwen, waarmee we losse hokjes voorkomen en het open groene karakter van het plan kunnen behouden.

Financiën

De reserve grondexploitatie heeft een omvang van circa € 1 miljoen en is toereikend om de voorbereidingskosten ter grootte van € 80.000 te dekken. Bij een actieve grondexploitatie mogen deze kosten (onder voorwaarden) alsnog in de door de Raad vast te stellen grondexploitatie worden opgenomen. Dan kan de € 80.000 weer terugvloeien naar de reserve grondexploitatie. Overigens hoeft dit laatste niet, want voor de vennootschapsbelasting worden deze kosten jaarlijks meegenomen in de fiscale winstbepaling nadat de grondexploitatie op basis van het raadsbesluit is geopend. Deze kosten maken namelijk deel uit van de kostensoortenlijst, die ook door de fiscus als uitgangspunt wordt gehanteerd bij het bepalen van de fiscaal aftrekbare kosten.

Bijlagen:

De gepresenteerde afbeeldingen in het dorp:

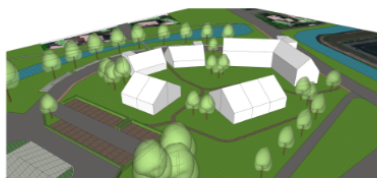
Het gepresenteerde concept gaat uit van bebouwing met een alzijdige oriëntatie naar de omgeving. De vorm en situering van de bebouwing benadrukken de bijzondere plek en moeten een architectonische eenheid vormen. Stedenbouwkundig is er gezocht naar een mix tussen wandvorming op de hoek en een losse setting voor behoud van het parkachtig karakter. Let op, dit is nog niet het definitieve plan.

WONINGBOUW *Deinum*

stedenbouwkundig plan



situatiekaart



impressies

LET OP: AAN DE GETOONDE BEELDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

WONINGBOUW *Deinum*

Woongebouw

bijzondere vormgeving
circa 12 wooneenheden
starters en/of ouderen



Grond gebonden woningen

alzijdig georiënteerd
circa 4-6 woningen
starters en/of ouderen



Rug-aan-rugwoningen

alzijdig georiënteerd
circa 8 - 10 woningen
starters en/of ouderen

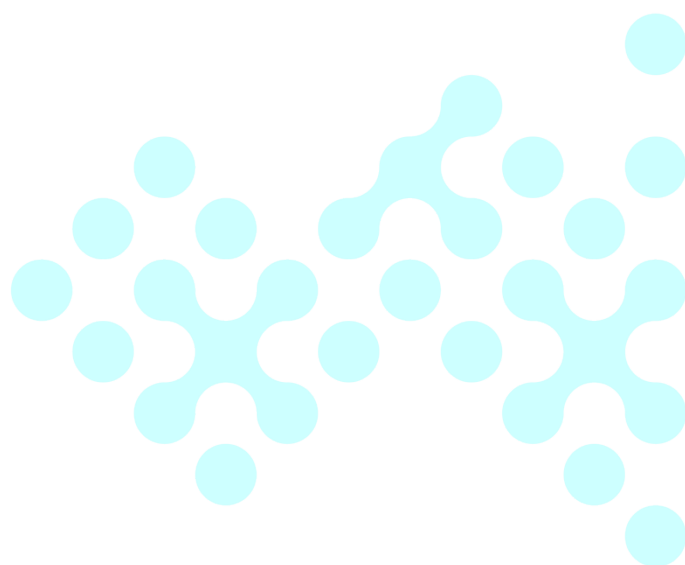


LET OP: AAN DE GETOONDE BEELDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: 2025-153934

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van ;

02-09-25

B E S L U I T

1. Een voorbereidingskrediet van € 80.000 beschikbaar te stellen voor een woningbouwplan in Deinum.
2. Dit voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de reserve grondexploitatie.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van , 16-10-25

{{Sign

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.

