

Raadsvergadering 26 maart 2024.

Vragen over agendapunt 6: Voorstel vaststellen stedenbouwkundigplan Woudselaan

Indiener: lid dhr R.E. Vieira (D66)

Na behandeling van het agendapunt rondom het stedenbouwkundigplan aan de Woudselaan (commissie 12 maart jl.) bent u met de ontwikkelaar in gesprek gegaan, heeft u zaken verder uitgezocht en het geheel op papier samengevat. Dank hiervoor.

Onze fractie heeft nog wel een aantal vragen:

VRAAG 1 a en b

In de commissie is niet gepleit om het hele plan van tafel te vegen en wat nieuws te creëren, maar wel om binnen de huidige contouren optimalisaties te realiseren: meer (betaalbare) woningen op hetzelfde (bouw)oppervlakte. U geeft aan dat een aanpassing van het plan zo'n 1,5 - 2 jaar aan vertraging kan opleveren.

a. Kunt u deze doorlooptijd specificeren?

b. Waarom kan het niet sneller?

ANTWOORD

a) Aangezien de Omgevingswet pas onlangs (per 1 januari 2024) is ingevoerd ontbreken ervaringscijfers inzake de doorlooptijd van een wijziging Omgevingsplan. Wij schatten in dat de proceduretijd minimaal gelijk is aan de proceduretijd (eenvoudige) wijziging bestemmingplan volgens het oude recht. Voor de ambtelijke voorbereiding rekenen wij op drie tot vijf maanden, voor de fase vooroverleg en participatie verwachten wij ook drie tot vijf maanden terwijl de formele vaststellingsfase (via de raad) ook waarschijnlijk drie tot 5 maanden proceduretijd kost. Deze primaire inschatting van 9 tot 15 maanden omvat mede de verplichte ter inzagelegging van tweemaal een termijn van 6 weken.

Daaraan voorafgaand denken wij dat er tenminste 3 maanden nodig zal zijn om met de ontwikkelaar overeenstemming te krijgen over de inhoud van een nieuw plan en de daaruit voortvloeiende financiële effecten.

b) De wijziging van een omgevingsplan kent een aantal wettelijk verplichte fases (voorontwerp, ontwerp, definitieve vaststelling). De daarmee samenhangende termijnen kunnen niet worden verkort. De behandeltijd wordt mede sterk bepaald door externe factoren als participatie, eventuele zienswijzen en beroepsprocedures.

VRAAG 2

U geeft aan dat het openbreken van de bestaande overeenkomst(en) vrijwel zeker zal leiden tot verzoek om financiële compensatie. Die snappen wij, want als een partij terug moet naar de tekentafel (om het plan te optimaliseren), dan kost dat tijd en dus geld.

Aan welke orde grote van bedragen moeten we denken?

ANTWOORD

Op dit moment is het niet mogelijk hiervoor concrete bedragen te noemen. Dit zeker zonder concreet geduide wijzigingsvariant(en) ten aanzien van het woonprogramma. Immers, het aantal en typen betaalbare woningen bepaalt uiteindelijk de waardering van de uit te geven kavels voor de ontwikkelaar. Want een hoeveelste deel van het plan zou dan als betaalbaar segment in het plan moeten worden ingebed? En wat is dan de verschijningsvorm; is het uitgangspunt dan alsnog grondgebonden woningen of gaat de gedachte zelfs uit naar bijvoorbeeld een appartementengebouw?

Wij hebben desondanks de initiatiefnemer gevraagd of hij bereid was een richtbedrag te noemen, als er bijvoorbeeld fictief als uitgangspunt zouden nemen dat 2 á 3 kavels in het plan omgezet worden naar betaalbare woningen.

De ontwikkelaar herhaalde zijn eerdere antwoord dat een dergelijke wijziging van het programma wat hem betreft sterk ongewenst is. En geheel indruist tegen de oorspronkelijke opzet van de kaders voor het plangebied, zoals eerder door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Dit mede na een langdurige ruimtelijke procedure en voorbereidingstraject, inclusief inspraak.

Aan het noemen van een inschatting van kosten voor een dergelijke planwijziging wil de ontwikkelaar zich in dit stadium zeker niet wagen.
