RAADSVERGADERING VAN 16 MEI 2024

BESLOTEN AGENDAPUNT

AANWEZIG

Voorzitter:	dhr. G.J. van den Hengel	
Griffier:	mw. L. Gijben	(griffier)
Leden:	dhr. C.A.M. Anink	(DSV)
	mw. J.C. Appelman	(PvdA/GL)
	dhr. S.J.G. Bankras	(CDA)
	dhr. A.J.P. Beemster	(CDA)
	dhr. N.J.J.M. Bosch	(LPO)
	dhr. D.C. Hagens	(DSV)
	dhr. P.J. Hoek	(VVD)
	dhr. M.P.M. Hoogland	(CDA)
	mw. D. Korver-Bellis	(GB)
	mw. E.A.M. Leek	(CDA)
	dhr. J.A.M. van Lieshout	(PvdA/GL)
	dhr. R.G.J. Pelt	(GB)
	dhr. L.J.J. Schilder	(LPO)
	dhr. C.J.M. Schipper	(VVD)
	dhr. J.T.M. Stam	(GB)
Wethouders:	dhr. V.B. Buis	
	dhr. R.W. Tesselaar	
	dhr. H.P.J.M. ter Veen	
Ambtelijke org.:	dhr. Winder (gemeentesecretaris)	
	mw. Göransson - van Kerkwijk (adjunct-gemeentesecretaris)	
	mw. De Vries (omgevingsmanager)	
	dhr. Haenen (gebiedsontwikkelaar aanjaagteam woningbouw)	

1. Heropening

De voorzitter heropent de vergadering om 20:35 uur. De voorzitter vraagt aan de gemeenteraad of hij verder wilt vergaderen in beslotenheid.

De heer Pelt vraagt of de geheimhouding op de besluitenlijst van het besloten deel van de raadsvergadering van 5 oktober opgeheven kan worden. Wethouder Ter Veen geeft aan dat het college ernaar streeft hier voor het zomerreces duidelijkheid over te geven, zodat de gemeenteraad oor het reces de geheimhouding kan opheffen.

Hierna besluit de raad unaniem:
met gesloten deuren verder te vergaderen.

De voorzitter benadrukt dat alles wat vanaf nu besproken wordt geheim is, conform artikel 23, lid 4 van de Gemeentewet.
De voorzitter geeft aan dat het college een besluit heeft genomen dat geheim is. Het college heeft geheimhouding opgelegd op basis van de uitzonderingen genoemd in de Wet open overheid onder artikel 5.1, lid 2, onder b. Het college wil aan de gemeenteraad het collegebesluit toelichten.

De voorzitter geeft wethouder Ter Veen het woord. Wethouder Ter Veen leidt het onderwerp in. Hij geeft aan dat de gemeenteraad afgelopen najaar is geïnformeerd naar de stand van zaken met betrekking tot de lopende onderhandelingen en de status van de percelen. Hij licht toe dat er twee jaar geleden een samenwerkingsovereenkomst is afgesloten met de projectontwikkelaars ten aanzien van het eerste perceel dat is gekocht door de ontwikkelaars.

De gemeente heeft geen gronden gekocht in Hoogwoud-Oost. Er is wel de afspraak gemaakt met de projectontwikkelaars (die de grond in bezit hebben) dat de gemeente recht van eerste koop heeft. De gemeente krijgt dan de grond geleverd en brengt deze in, in een nog op te richten construct. Dit is opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst.

De wethouder geeft aan dat het college graag de snelheid erin wil houden. De vertraging zit niet in het opstellen van de gebiedsvisie of het omgevingsplan, maar in de lopende onderhandelingen over de uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst met de projectontwikkelaars. Er is veel discussie over de toedeling van de bovenwijkse kosten die langdurig duren. Om die reden heeft het college ervoor gekozen om een andere koers in te slaan in de vorm van een anterieure overeenkomst.

De heer Haenen neemt het woord over van de heer Ter Veen. Hij licht toe dat het college een faciliterende rol wil aannemen in het proces. Hij legt uit dat er na twee jaar nog geen overeenkomst is gesloten met de ontwikkelcombinatie en dat er geen grondexploitatie ligt. Het college heeft dus gekozen voor een koerswijziging en heeft besloten af te stappen van de samenwerkingsovereenkomst en te kiezen voor een anterieure overeenkomst. Dit is in samenspraak met de ontwikkelcombinatie. Het verschil is dat de gemeente minder financieel risico loopt bij een anterieure overeenkomst, maar minder invloed heeft gedurende het uitvoeringsproces. Dat betekent dat de gemeente vooraf duidelijke kaders zal moeten stellen over de ontwikkeling van woningen en de openbare ruimte.

De heer Haenen legt uit dat de kosten van het aanjaagteam voor de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost niet volledig terugverdiend zullen worden. Het college streeft er wel naar zoveel mogelijk kosten binnen de anterieure overeenkomst te verhalen, maar daar zitten juridische grenzen aan. Het college is ook voornemens om de kosten van o.a. de gebiedsontsluitingsweg op te nemen in de overeenkomst. Het kan wel acht jaar duren voordat deze weg er is, dus er is onderzoek gedaan hoeveel woningen er maximaal gebouwd kunnen worden zonder dat er een ontsluitingsweg ligt. Omdat uit het onderzoek blijkt dat het een substantieel aantal woningen betreft, zou het mogelijk zijn dat er wel gestart kan worden met woningbouw zonder dat deze weg er ligt.
Doordat het college voor deze koerswijziging heeft gekozen, is de weg vrij om verder te gaan met het opstellen van de gebiedsvisie en het omgevingsplan. Er wordt eerst een nieuwe intentieovereenkomst gesloten, en daarna wordt er een anterieure overeenkomst opgesteld.

Qua planning geeft de heer Haenen aan dat de gebiedsvisie eind 2024 vastgesteld kan worden en het omgevingsplan waarschijnlijk in mei 2025. Deze planning is haalbaar nu gekoerst wordt op een anterieure overeenkomst.

De voorzitter vraagt of de gemeenteraad vragen heeft over de toelichting van het college.
De heer Bankras: hoe zorgt het college ervoor dat de projectontwikkelaars zich gaan houden aan de gemaakte afspraken, bijvoorbeeld zodat er voldoende betaalbare woningen voor jongeren worden gebouwd?
Antwoord college: de rol die we krijgen is formeler, waardoor het grondbeleid en andere afspraken zoals de Woondeal en het Westfries Afstemmingskader leidend zijn voor de afspraken.

De heer Hoek: staan de kosten van het aanjaagteam opgenomen in de balans?
Antwoord college: antwoord op deze vraag volgt later.
Nazending antwoord: Ja, de kosten van het aanjaagteam staan op de balans.

De heer Pelt: de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) ligt op het gebied Hoogwoud-Oost, die we kan die gronden kopen die nu nog niet zijn gekocht? En hoe vaak heeft het college al ontheffing verleend van de Wvg?
Antwoord college: iedereen kan die gronden kopen, alleen de gronden moeten altijd eerst aangeboden worden aan de gemeente. Als de gemeente besluit de gronden niet te kopen, dan is het aan de vrije markt. De tweede vraag komt het college op terug, omdat dat uitgezocht moet worden hoeveel aanvragen er zijn geweest.
Nazending antwoord: In totaal is er vier keer grond aangeboden aan de gemeente waarop het WVG rust.
Het college heeft in totaal drie keer besloten om geen gebruik te maken van het WVG en in één geval heeft de aanbieder zich terug getrokken. Dus in drie gevallen is het WVG opgeheven; dit is op de gronden Herenweg 6, Herenweg 6C en Middenweg NST 1 (Fonds Bregman/Liander).

De heer Schilder: wanneer kan de Wvg eraf?
Antwoord college: zodra de gebiedsvisie is vastgesteld, kunnen we ook bepalen wat nodig is om de gebiedsvisie te realiseren en dan kunnen we kijken waar de Wvg vanaf gehaald kan worden.

De heer Beemster: hoe zorgen we ervoor dat we kunnen sturen op de ontwikkeling, zodat we net als met de ontwikkeling van de Heerenweide invloed hebben op de uitstraling en indeling van de wijk?
Antwoord college: we kunnen van tevoren vaststellen hoe de wijk eruit moet zien, door een beeldkwaliteitsplan vast te stellen, de Woondeal toe te passen en een ruimtelijk ontwerp met uitgangspunten vast te leggen. Vanwege de anterieure overeenkomst is het wel zaak om alles van tevoren goed vast te leggen.
De heer Schilder: betekent dit ook dat de provincie gaat meewerken aan deze ontwikkeling?
Antwoord college: de gesprekken met de provincie en de ARO (Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland) waren voorzichtig positief.

Mevrouw Korver-Bellis: de raad heeft in februari 2022 een besluit genomen om opdracht te geven voor het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelcombinatie. Is het college wel bevoegd om dit raadsbesluit terug te draaien? En is er wel rekening gehouden met de intentie van het raadsbesluit om invloed te hebben op de gebiedsontwikkeling?
Antwoord college: het raadsbesluit gaf de opdracht om een overeenkomst aan te gaan op basis van de budgetten die de raad heeft goedgekeurd, maar we kiezen ervoor om geen gebruik te maken van deze budgetten. De raad is later in het proces bevoegd om een besluit te nemen over de gebiedsvisie en het omgevingsplan. Daarnaast kan de ontwikkelaar alleen maar ontwikkelen als hij zich houdt aan het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan, anders wordt er geen vergunning verleend. Dus daardoor heb je als gemeente en als gemeenteraad wel invloed.

Mevrouw Korver-Bellis: worden alle juridische kosten die de gemeente gemaakt heeft ook verhaald via de overeenkomst?

Antwoord college: dat weten we nog niet.

De heer Hagens: kan het college aangeven waar de onderhandelingen op zijn vastgelopen?
Antwoord college: er waren grote verschillen van inzicht over toedeling van de bovenwijkse kosten die langdurig duren. Er waren grote verschillen in hoe men aankeek tegen de kostenverdeling en er was geen zicht op dat daar snel toenadering gevonden kon worden. We hebben toen samen gekeken hoe we daaruit konden komen en toen is ons geadviseerd te kijken naar een anterieure overeenkomst.

Een aantal raadsleden uiten hun zorgen over de mate waarin het college en de raad nog invloed zullen hebben op de ontwikkeling en of het verstandig is om de koop van de gronden over te laten aan anderen. Het college benadrukt dat de koerswijziging mogelijkheden biedt om vooraf te sturen en te bepalen hoe de gemeente het wil hebben. Het is mogelijk om overeenkomsten af te sluiten voor kortere periodes, zodat je de ontwikkeling kan faseren en steeds korte periodes vooruit moet kijken en tussentijds kan bijsturen.

De voorzitter bedankt iedereen voor zijn/haar inbreng en benadrukt dat de geheimhouding geldt voor alles wat besproken is in dit gedeelte van de raadsvergadering en de betreffende stukken die het college naar de raad heeft toegezonden.

2. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 22:00 uur.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 11 juli 2024.

G.J. van den Hengel
voorzitter

I. van Mulligen
plv. griffer