



Raadsvoorstel

Onderwerp	Toezegging Woning- bouwversnelling/Voorkeursrecht 28 januari 2025	Behandelaar: Projectleider, Adviseur grondzaken en juridische zaken.
Datum		Zaaknummer: 350158
Portefeuillehouder	Mw. A.C. Sneevliet-Radstaak	Bijlagen: 3 adviezen (geheim)

Korte beschrijving voorstel:

Naar aanleiding van de toezegging van het college op 1 juli 2024 tijdens de raadsvergadering bij de behandeling van de raadsvoorstellen 'Woningbouwopgave Elburg' en 'Voorkeursrecht Elburg' komt het college deze na met een voorstel om de uitwerking van de toezegging mee te nemen bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan. Op basis van dit plan kan uw raad integraal alle relevante ruimtelijke, volkshuisvestelijke en economische aspecten afwegen. Op deze manier worden de risico's voor onze gemeente zoveel mogelijk geminimaliseerd. Daarbij behoudt de gemeente de regie op de gronden tussen het Puttenerpad en Eekterbeek zodat daar geen mogelijk ongewenste ontwikkelingen voor de grondeigenaren of de gemeente zullen plaatsvinden. Gelet op de eerder door uw raad ingenomen standpunten, heeft deze optie de voorkeur van het college.

Te nemen besluit:

1. De uitwerking van de toezegging mee te nemen bij de planuitwerking en onderdeel te laten zijn van een integrale afweging (ruimtelijk, volkshuisvestelijk, economisch) die gemaakt wordt bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan.

Inleiding

Het college heeft tijdens de raadsvergadering bij de behandeling van de raadsvoorstellen 'Woningbouwopgave Elburg' en 'Voorkeursrecht Elburg' op 1 juli 2024 een toezegging gedaan. Deze toezegging betrof het onderzoeken of het mogelijk is om na de zomer een gewijzigd plan met voorkeursrecht aan de raad voor te leggen waarbij de gronden tussen Eekterbeek en Puttenerpad uit de ruimtelijke verkenning en het voorkeursrecht worden gehaald. Dit onderzoek is afgerond en de consequenties van deze toezegging zijn in beeld gebracht. Dit is getoetst door de huisadvocaat. Op basis van deze adviezen heeft het college twee andere opties te onderzocht. Dit heeft geresulteerd in dit voorstel waarbij het besluit van 1 juli 2024 zowel op het gebied van de woningbouwopgave als voor het Voorkeursrecht Elburg/Oostendorp ongewijzigd blijft. De wens van de raad wordt betrokken bij de planuitwerking.

Uit de adviezen blijkt namelijk dat opvolging geven aan de toezegging om de gronden tussen Eekterbeek en Puttenerpad "er uit" te halen leidt tot enorme risico's. Zowel financieel als juridisch. Deze risico's ontstaan omdat het niet mogelijk is om deze beslissing deugdelijk te onderbouwen. Hierdoor komen andere gebieden in het plan onder druk te staan. Gelet op deze risico's heeft het college de voorkeur om de uitwerking van de toezegging mee te nemen in de verdere planuitwerking. Dit geeft uw raad de mogelijkheid om op basis van een stedenbouwkundig plan een integrale afweging te maken.

Hiermee wordt uitwerking gegeven aan de toezegging op een wijze waarbij de risico's zoveel als mogelijk worden geminimaliseerd.

In de geheime bijlagen worden een aantal risico's benoemd. Het betreft juridische en financiële risico's voor de gemeente. De huisadvocaat heeft een second opinion uitgevoerd en deze onderschrijft het ambtelijk advies. Deze bijlagen zijn geheim omdat bij openbaarmaking dit de financiële en juridische positie van de gemeente kan schaden. Ingevolge artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid (in relatie tot artikel 87 Gemeentewet) kan de gemeente openbaarmaking achterwege laten als het openbaar maken niet opweegt tegen:

- De economische of financiële belangen van de gemeente;
- Het goed functioneren van de gemeente.

Nu de notities inzicht geven in de juridische en financiële positie van de gemeente en openbaarmaking de positie van de gemeente bij de gebiedsontwikkeling kan schaden, is door het college op de bijlagen geheimhouding gelegd.

Beoogd effect

Planvorming opstarten om woningbouw mogelijk te maken op basis van de vastgestelde uitgangspunten waarbij de risico's zoveel mogelijk worden beperkt.

Argumenten

1.1 De uitwerking van de toezegging mee te nemen bij de planuitwerking (optie 1).

Dit betekent dat het voorkeursrecht op de gronden tussen Puttenerpad en Eekterbeek niet wordt gewijzigd en dat het opgelegde voorkeursrecht conform het raadsbesluit van 1 juli 2024 in stand blijft. Op deze manier geeft het college enerzijds uitwerking aan de toezegging en anderzijds worden ongewenste risico's zoveel mogelijk geminimaliseerd. Daarbij behoudt de gemeente de regie op de gronden tussen het Puttenerpad en Eekterbeek zodat daar geen mogelijk ongewenste ontwikkelingen voor de grondeigenaren of de gemeente zullen plaatsvinden. Gelet hierop heeft dit, indien de raad vasthoudt aan de toezegging van 1 juli 2024, de voorkeur van het college.

Voor het zoekgebied in Elburg vindt nu een verdere detaillering plaats middels het opstellen van een stedenbouwkundig plan. In dat stedenbouwkundig plan zullen integraal alle relevante ruimtelijke, volkshuisvestelijke en economische aspecten worden afgewogen. Hoewel de ambtelijk ingewonnen adviezen uitwijzen dat er uitgaande van de woningbouwopgave op dit moment geen dragende argumenten te geven zijn tot een inperking van het plangebied, kan bij nadere afweging door de raad (bijvoorbeeld op basis van een beperking van de woningbouwopgave) dit wel leiden tot een aanpassing van het plangebied. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan zou mogelijk dan een onderbouwing worden gegeven voor een eventuele inperking van het plangebied en daarmee ook het voorkeursrechtgebied. Uitgaande van de huidige opgave van het aantal te realiseren woningen zal het financieel kader onder druk komen te staan. De risico's worden voor de raad in beeld gebracht zodat een integrale afweging kan worden gemaakt.

De hierboven genoemde optie heeft de voorkeur van het college. Wij willen hieronder ook twee andere opties weergeven.

1.2 De planvorming voort te zetten conform het raadsbesluit van 1 juli 2024 (optie 2)

Deze optie (2) betekent dat het voorkeursrecht op de gronden tussen Puttenerpad en Eekterbeek in stand blijft en de vastgestelde woningbouwopgave kan worden gerealiseerd.

Elburg kent een woningtekort. Het grote aantal woningzoekenden en de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen vragen om een versnelling van de woningbouw. Daarom is deze versnelling als 1 van de 12 speerpunten in het collegeprogramma opgenomen. Het realiseren van circa 1000 woningen extra is maatschappelijk goed ontvangen en wordt breed gesteund. Diverse sprekers hebben tijdens de behandeling van het raadsvoorstel gewezen op de lange wachttijden en de maatschappelijke ontwrichting die het huidige woningtekort veroorzaakt. Om daadwerkelijk te versnellen is het nodig om regie te pakken op de gronden die geschikt zijn voor woningbouw. Het plan en de vestiging van het voorkeursrecht is de manier om deze regie te pakken op de woningbouw en een versnelling te realiseren. Met deze optie (2) wordt inhoud gegeven aan de beoogde versnelling en aanpak van het woningtekort en de risico's geminimaliseerd.

1.3 Wijzigen conform de toezegging, met inachtneming van de gevolgen en risico's (optie 3).

Het college heeft de afgelopen periode advies ingewonnen bij diverse deskundigen hoe de toezegging met het minimaliseren van de risico's kan worden uitgewerkt. Het college concludeert op basis van onderzoek en diverse adviezen dat het zondermeer uitwerken van deze optie (3) leidt tot grote risico's voor onze gemeente. Partijen en bewoners in de omgeving zullen zich op dezelfde argumenten beroepen in de beroepsprocedure rondom het voorkeursrecht en bij de ruimtelijke procedures dan de huidige partijen van de percelen tussen Eekterbeek en Puttenerpad. Hiermee ontstaat het risico dat een deel van het programma (200-300 woningen) niet kan worden gerealiseerd omdat de Raad van State een beroep tegen de aanpassing van het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) gegrond verklaart. Indien deze gronden zijn verworven dan zal de waarde van de grond dalen van ruwe bouwgrond naar agrarisch. Het bedrag is afhankelijk van het moment geschat tussen de 3,5 en 5,5 miljoen euro. Daarom heeft deze optie niet de voorkeur van het college.

Kantttekeningen

Het college heeft de afgelopen periode op basis van de ingewonnen adviezen geconcludeerd dat het gebied uit de planvorming en het voorkeursrecht halen grote risico's met zich meebrengt. Daarom heeft dit niet de voorkeur van het college. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar de bijlagen.

Financiën

Het voorstel (optie 1) heeft vooralsnog geen financiële consequenties. Optie 2 heeft geen financiële consequenties omdat de besluiten van 1 juli 2024 in stand blijven. Optie 3 kan grote financiële consequenties hebben.

Communicatie/burgerparticipatie

Bewoners aan het Puttenerpad en de Jukweg krijgen een brief waarin de kernboodschap van dit raadsvoorstel wordt medegedeeld voor de beeldvormende vergadering.

Vervolg

Planuitwerking ter voorbereiding op integrale besluitvorming in de gemeenteraad op basis van het genomen besluit.

Bijlage(n)

- 3 bijlagen (geheim)

Elburg, 28 januari 2025

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

ir. J.N. Rozendaal

Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma