Memo

Aan : de raad van Westerveld
Van : Wethouder Vedder
Datum : 19 oktober 2022
Betreft : Schriftelijke beantwoording vragen PAW 11 oktober 2022 inzake bestemmingsplan 't Olde Schoelplein Diever

---

Aanleiding
In de PAW van 11 oktober 2022 zijn vragen gesteld over het bestemmingsplan 't Olde Schoelplein Diever. In deze memo zal ik deze vragen beantwoorden.

Vragen en reactie van college

1. In de raadsmemo van 28 mei 2020 geeft de wethouder aan dat een mogelijke invulling met bijvoorbeeld een appartementencomplex of woningen met meer volume beter aansluiten bij de gewenste beeldkwaliteit. Ook is eerder door het college gesproken over het uitvoeren van een marktverkenning naar de bouwmogelijkheden op deze locatie.
   Is genoemde marktverkenning uitgevoerd en zo ja, wat is daar uit gekomen? En waarom is nu gekozen voor 6 sociale woningen en niet voor een appartementencomplex of een gebouw met meerdere lagen?
   In de raadsmemo van 28 mei 2020 is inderdaad gesproken over de optie om meer woningen te bouwen op deze locatie. In 2020 is een marktverkenning uitgevoerd maar hieruit bleek dat de geringe oppervlakte van de bouwlocatie voor de gevraagde marktpartijen een financieel struikelblok was om tot planvorming te komen. Wij zijn daarom verdergegaan met de plannen voor sociale woningbouw.
   Vervolgens heeft de werkgroep Dingspilhuus samen met woningstichting Actium in de periode van mei tot november 2020 de optie onderzocht om meer dan 6 woningen te bouwen. Uiteindelijk is geconcludeerd dat bouwen in meerdere lagen financieel niet haalbaar was voor Actium, omdat de bouwkosten per woning dan te hoog zouden uitvallen. Daarnaast is stedenbouwkundig gezien niet meer gekeken naar de bouwhoogte van het voormalige Dingspilhuus met bijbehorende gymzaal, maar is aansluiting gezocht bij de hoogte van de bestaande woongebouwen in de omgeving (1 bouwlaag en een kap).
   In december 2020 heeft het college besloten om 'in te stemmen met het voorlopige ontwerp van de herinrichting van de voormalige Dingspilhuuslocatie - openbare ruimte en woningbouw' en is hiervoor aan alle omwonenden op 10 december 2020 een brief gestuurd. Deze brief is ter kennisname aan de raad verzonden (ibabs ID 409). In deze brief geven wij aan dat gekozen is voor de bouw van 6 sociale huurwoningen (in de vorm van 1 bouwlaag met kap) en dat de plannen verder zullen worden uitgewerkt.

2. Het college stelt dat de bouw van meer dan 6 woningen zowel stedenbouwkundig als financieel niet gewenst is. Kan worden toegelicht waarom niet? Kan er een extra bouwlaag worden toegevoegd op de huidige 6 woningen? En kan dit worden gefinancierd?

Actium heeft aangegeven dat het realiseren van een 2e bouwlaag financieel niet haalbaar is. Actium geeft aan dat zij betaalbare woningen wil bouwen voor de inwoners van Diever. Uit het woningmarktonderzoek (Companen, 2021) komt naar voren dat er veel huishoudens zijn in de grotere kernen van de gemeente (waaronder Diever) met een inkomen tot € 39.000,-. Bij het bouwen van twee woonlagen is het voor Actium niet meer haalbaar om een lagere huur te vragen. In het huidige plan en met de huidige ontwikkelaar (Actium) kan er dus geen extra bouwlaag worden gerealiseerd.
Daarnaast heeft het toevoegen van een 2e bouwlaag gevolgen voor het ontwerp van het naastgelegen park. Nu zijn de 6 grondgebonden woningen met een open tuin afgestemd op het park en de inrichting van de openbare ruimte. Bij meerdere woonlagen zal het ontwerp van het park hierop moeten worden aangepast. Dit leidt tot vertraging en heeft mogelijk ook invloed op de subsidie voor het kunstenplan (zie reactie op vraag 3).
Het college wil richting Actium en de omwonenden vasthouden aan het uitgangspunt uit 2020 om hier 6 grondgebonden sociale huurwoningen te laten bouwen.

3. Wat zijn de gevolgen voor de subsidie voor het kunstenplan als de raad op dit moment niet instemt met het bestemmingsplan?
Omdat bij uitstel van een raadsbesluit de uitvoering van de aanleg van het park en het bijbehorende kunstenplan niet kan starten, bestaat het risico dat de subsidieverstrekker (een deel van) het subsidiebedrag van de stichting Village of Shakespeare zal terugvorderen. De stichting kan dit financieel niet dragen en zal de gemeente mogelijk om financiële steun vragen, zoals de inspreker op 11 oktober heeft toegelicht.

4. Kan een knip worden gemaakt in het plan zodat de aanleg van het park door kan gaan en voor de woningbouwlocatie een aangepast plan met meer woningen (in 2 lagen) kan worden gerealiseerd?
Het plan 'opknippen is een mogelijkheid. Dit kan bijvoorbeeld door het bestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen en daarbij aan te geven dat het perceelsgedeelte waar de woningbouw plaatsvind uit het plangebied wordt gehaald. Tegen de wijzigingen in het dan gedeeltelijk vastgestelde bestemmingsplan staat voor belanghebbenden beroep open bij de Raad van State. Er is dus een risico op beroep. Als bovenstaande scenario wordt gekozen zal voor het perceelsgedeelte met de nu geplande woningbouw een geheel nieuwe planologische procedure moeten worden opgestart. Het is nu niet bekend of Actium opnieuw wil deelnemen in een projectgroep om hier woningbouw te realiseren. Een nieuwe procedure kost veel tijd en de verwachting is dat dit minimaal 2 jaar zal duren.
Ons college wil graag bijdragen aan voldoende sociale huurwoningen in de gemeente Westerveld. Via het project 't Olde Schoelplein kunnen voor het eerst in jaren weer 6 nieuwe huurwoningen worden bijgebouwd. Wij adviseren uw raad dan ook om het plan niet vast te stellen zonder het woningbouwgedeelte.

5. Wij hebben vernomen dat personen uit de werkgroep het niet eens zijn met het plan dat nu voorligt. Waarom is de mening van de werkgroep-leden niet meegenomen? Waarom is de participatie niet goed gegaan?
Er moet onderscheid worden gemaakt tussen de werkgroep Dingspilhuus die het project vanaf 2019 heeft voorbereid en de werkgroep rond huisvesting Diever, waarvan de leden niet in de eerstgenoemde werkgroep zaten. De werkgroep huisvesting Diever heeft een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Hier heeft ons college in de Nota zienswijzen inhoudelijk op gereageerd.

De werkgroep Dingspilhuus heeft het project verder voorbereid en heeft ons college eind 2020 geadviseerd om met de huidige voorliggende plannen voor 6 woningen verder te gaan.

6. Het college geeft aan dat het hier om de bouw van biobased woningen gaat. In het Beeldkwaliteitsplan staat dat de ambitie is om deze woningen biobased of circulair te bouwen. Hoe duurzaam worden deze woningen gebouwd?
   Deze woningen zullen moeten voldoen aan de vereiste BENG-norm. Als college kunnen we daarnaast wettelijk gezien niet eisen dat deze woningen circulair of biobased worden gebouwd. Actium heeft echter aangegeven dat het haar ambitie is om deze 6 woningen met materialen van circulaire herkomst te bouwen. Mocht dat niet lukken dan worden biobased materialen gebruikt. Hier staan we als college uiteraard positief tegenover. In het beeldkwaliteitsplan kunnen wel eisen gesteld worden aan de verschijningsvorm en het materiaalgebruik van de 6 te bouwen woningen. Hierbij is het niet verplicht om biobased of circulaire materialen toe te passen, maar wordt het ook niet uitgesloten om deze materialen toe te passen. Het uitgangspunt van Actium is om op deze locatie biobased en grondgebonden woningen te realiseren.

7. Kunnen er ook (minderjarige) asielzoekers op deze locatie worden gehuisvest (in de extra te bouwen woningen)?
   Twee jaar geleden hebben wij ingestemd met het voorlopig ontwerp om op deze locatie 6 sociale huurwoningen te laten bouwen. Het college wil op deze locatie geen extra woningen bouwen voor asielzoekers. Het huisvesten van asielzoekers vraagt om een aparte afweging.

8. Hoe kan het college zorgen dat de huurwoningen aan eigen inwoners worden toegewezen?
   Actium geeft aan dat er in Diever weinig vraag is naar huurappartementen maar wel naar grondgebonden levensloopbestendige woningen. Dit komt ook naar voren in het meest recente woningmarktonderzoek (Companen, 2021). Er komen relatief weinig reacties op appartementen. We willen graag woningen bouwen die aansluiten bij de behoefte in een dorp. Via een seniorenmakelaar wil Actium woningen toewijzen aan inwoners uit Diever of de gemeente Westerveld die als woningzoekende bij Thuiskompas zijn ingeschreven. Vrijkomende huurwoningen zijn dan weer beschikbaar voor nieuwe huurders. Op deze manier zorgen we voor doorstroming in onze gemeente.

9. Een nieuw plan (met meer woningen) kan binnen 3 tot 6 maanden via de zogenaamde ‘kruimelregeling’ worden gerealiseerd. Kan het college aangeven of dit mogelijk is?
   Voor elk nieuw plan moet opnieuw een planologische procedure worden gevolgd. De ‘kruimelregeling’ (afwijken van de regels van het bestemmingsplan) kan niet worden toegepast voor een heel ander gebouw van bijvoorbeeld 2 of meer bouwlagen.
   Met de kruimelregeling zou je wel een vergunning voor tijdelijke woningen kunnen verlenen. Het college wil op deze plek echter geen tijdelijke situatie creëren maar heeft hier 6 permanente woningen beoogd.

Met vriendelijke groet,

R. Vedder,
Wethouder