



Discussienota commissie

Commissie Ruimte

29 maart 2021

Afdeling en opsteller

ROW/R. Hafkamp J. Mijnheer M. Berends 0578-699494 R.hafkamp@heerde.nl

Portefeuille

S. Nienhuis

Programma

Ruimtelijke ontwikkeling

Agendapunt

8.

Onderwerp

Evaluatie de Kolk

De commissie geeft als advies:

1. Te reflecteren op het evaluatierapport de Kolk en met name op de daaruit voortvloeiende leerpunten;
2. De leerpunten aangaande participatie over te brengen aan de Rekenkamercommissie, die momenteel met een onderzoek naar participatie bezig is.

Inleiding

Na vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan de Kolk op 14 mei 2018 heeft de raad het college verzocht een procesevaluatie te schrijven. Bijlage 1 voorziet in deze evaluatie, waarin wordt gereflecteerd op de voorbereiding en totstandkoming van het nieuwbouwplan 'de Kolk' in Wapenveld. De financiële afwikkeling van de grondexploitatie, de steeds wijzigende plannen en de volgens omwonenden gebrekkige communicatie/participatie waren reden voor uw raad om deze aspecten te willen evalueren. Middels deze interne evaluatie, gebaseerd op intern beschikbare informatie, is getracht de gang van zaken uitvoerig uiteen te zetten en uw vragen te beantwoorden.

In het evaluatierapport hebben wij een aantal feitelijkheden opgesomd over de drie hierboven beschreven thema's en aan de hand daarvan verschillende algemene conclusies getrokken over het proces. In deze discussienota weiden wij niet verder uit over de inhoud van de evaluatie, maar richten we ons op een aantal leerpunten die wij uit het rapport hebben kunnen filteren. Wij vragen uw commissie daarop te reflecteren.

Bevoegdheid / Juridisch kader

Niet van toepassing.

Eerdere besluitvorming en kaders

- Uw raad heeft op 14 mei 2018 het gewijzigde bestemmingsplan de Kolk vastgesteld en naar aanleiding daarvan gevraagd om een (proces)evaluatie.

Argumenten/leerpunten

1. Een wijziging van de leefomgeving van mensen kan leiden tot (maatschappelijke) onrust.

Een verandering in de leefomgeving van mensen in veel gevallen logischerwijs leiden tot maatschappelijke onrust. In dit specifieke geval is dat gebeurd door het tussentijds veranderen van het plan.

De wijze waarop het uiteindelijke plan tot stand is gekomen, kan aangemerkt worden als hoogst ongebruikelijk. Het oorspronkelijke plan is namelijk na 8 jaar gewijzigd. Zoals ook in de evaluatie te lezen is, is het oorspronkelijke bestemmingsplan reeds in 2010 door uw raad vastgesteld. In de periode erna heeft het oorspronkelijke plan – met name door de crisis – nooit tot uitvoering kunnen komen. De twee-onder-één kapwoningen werden ondanks meerdere pogingen niet verkocht. Uiteindelijk is gekozen voor een wijziging van het plan naar 36 rijwoningen, onder andere om de financiële gevolgen nog enigszins te beperken.

Het is begrijpelijk dat een dergelijke wijziging leidt tot maatschappelijke onrust. Mensen kochten een woning met de kennis dat er twee-onder-één kapwoningen rond de Kolk gebouwd zouden worden. Door een andere invulling te geven aan de locatie, verandert het beeld van de wijk en voldoet het niet meer aan de oorspronkelijke verwachtingen van de omwonenden. Daarmee is er sprake van een verandering van de leefomgeving van de omwonenden. Deze keuze van de gemeente is goed te verantwoorden, maar moeilijk uit te leggen aan de omwonenden.

Ook zien we regelmatig bij inbreidingslocaties dat er sprake is van maatschappelijke onrust. Ook daar is sprake van het veranderen van de leefomgeving van omwonenden. Mensen kopen een woning met bepaalde verwachtingen. Een nieuwbouwplan past logischerwijs niet binnen die verwachtingen.

De onrust zou mogelijk beperkt kunnen worden door de gemeenteraad en de omwonenden nog eerder op de hoogte te stellen en mee te nemen in het proces en - in dit geval - de wijziging van het plan. Echter betekent dat niet per definitie dat onvrede daarmee zal worden voorkomen. In dit specifieke geval was het onwaarschijnlijk dat er direct draagvlak was ontstaan voor het plan indien de omwonenden eerder werden geïnformeerd. Maar mogelijk was er wel meer begrip geweest voor het plan.

2. Een eigen grondpositie gaat gepaard met financiële risico's, waardoor voor de gemeente kwalitatieve (programmering) en financiële belangen kunnen gaan botsen.

De economische crisis die zich in 2008 in volle hevigheid aandiende, maakte de risico's van het gemeentelijk grondbeleid duidelijk. De markt voor nieuwbouwwoningen zakte ver terug. Daardoor liepen veel ruimtelijke plannen vertraging op of vonden ze zelfs helemaal geen doorgang. De gemeentelijke gronduitgifte liep sterk terug en de verworven gronden werden minder waard. Als gevolg daarvan hebben veel gemeenten die een actief grondbeleid voerde, flinke bedragen moeten afboeken en voorzieningen moeten treffen. Dat is precies wat er ook bij de grondexploitatie van de Kolk heeft plaatsgevonden.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient de raad verschillende belangen af te wegen. Voor ieder nieuw bestemmingsplan worden in ieder geval ruimtelijke en maatschappelijke belangen afgewogen. Door het toepassen van actief grondbeleid heeft de gemeente ook een direct financieel belang. Deze belangen kunnen botsen: door (financiële) tegenvallers hebben we de oorspronkelijk voorgenomen kwaliteit (het oude plan) niet kunnen realiseren.

3. Onduidelijke verwachtingen over (doelen van) participatie leiden tot (maatschappelijke) onrust.

In paragraaf 6.2.2 is beschreven dat er onvrede is geuit over de kwaliteit van de gesprekken die met de omwonenden zijn gevoerd over het plan; onder andere is aangegeven dat bepaalde bijeenkomsten met de buurt enkel informerend waren, terwijl de verwachting leefde dat omwonenden ook iets hadden kunnen inbrengen, bijdragen of wijzigen aan het plan. Zoals gezegd kunnen we op basis van de beschikbare documenten niet oordelen over hoe de gesprekken zijn gelopen.

Wat we wel kunnen, is u het volgende in overweging meegeven: schijnbaar heeft er een verschil in perceptie bestaan over wat het doel van de bijeenkomst(en) was. Ging het enkel om informeren? Werden omwonenden geconsulteerd? Of was het zelfs de bedoeling dat men kon meebeslissen? Uit de beschikbare documenten blijkt dat hier geen duidelijke afspraken over zijn gemaakt.

Veelal hebben inwoners een ander beeld van participatie, hun rol daarin en wat het doel ervan in werkelijkheid is. Het moge duidelijk zijn dat het doel van communicatie/participatie in dit geval niet was om het plan voor de 36 rijwoningen weer te laten verdwijnen, terwijl de omwonenden wellicht het gevoel hebben gehad dat dat wel tot de mogelijkheden behoorde.

Goed verwachtingenmanagement zorgt wellicht niet direct voor draagvlak, maar wel eerder voor begrip. Het is aan de raad en het college gezamenlijk om hier duidelijke afspraken over te maken. Dit kan voor een proces als de Kolk afzonderlijk, maar ook op een meer structurele basis.

Kanttekeningen

1. mogelijk is de geformuleerde lijst met leerpunten niet volledig.

Wij hebben op basis van het evaluatierapport in deze discussienota een aantal leerpunten naar voren gebracht. Uiteraard staat het uw commissie vrij om over aanvullende leerpunten te adviseren.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Communicatie

Communicatie heeft in dit geval betrekking op een aantal zaken, die wij hieronder puntsgewijs aan de orde stellen:

- In hoofdstuk 6 van de evaluatie is uitgebreid stilgestaan bij thema 'communicatie en participatie'.
- De evaluatie is ook voorgelegd aan ontwikkelaar Geveke, met de vraag om een inhoudelijke reactie. Deze reactie is als bijlage bij het evaluatierapport gevoegd.
- Afhankelijk van uw advies zullen wij de leerpunten aangaande participatie ook delen met de Rekenkamercommissie.

Inclusiviteit

Niet van toepassing

Cittaslow

Niet van toepassing

Inkoop en SROI

Niet van toepassing.

Vervolg

Na positief advies van uw commissie zullen wij de opgesomde leerpunten overnemen en gebruiken bij processen in de toekomst. Voor de leerpunten die specifiek gericht zijn op participatie vragen wij de rekenkamercommissie deze mee te nemen in het onderzoeksrapport over participatie.

Heerde, 9 maart 2021

Het college
drs. J.W. Wiggers
B. van Zuthem

, burgemeester
, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Evaluatie de Kolk