

(Schriftelijke) vragen



☐ aankruisen wat van toepassing is!		
	Artikel 3.4.6 Schriftelijke vragen	Beantwoording: ☐ schriftelijk binnen 30 dagen
☐	Artikel 3.2.6 Rondvraag commissie	- indienen uiterlijk voor 9 uur op de dag van de raadsvergadering - beantwoording mondeling in de raadsvergadering
☐	Artikel 3.4.7 Vragen actueel politiek onderwerp	- indienen uiterlijk voor 9 uur op de dag van de raadsvergadering - beantwoording mondeling in de raadsvergadering
x	Schriftelijke technische vragen	- indienen schriftelijk kort en bondig geformuleerd - beantwoording schriftelijk uiterlijk binnen 3 werkdagen

Aan het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Elburg

Plaats, 't Harde, 10 maart 2025

Onderwerp: punt 9.2 Raadsvoorstel woningbouwversnelling en voorkeursrecht, op de planning voor de raadsvergadering van maandag 17 maart 2025

Raadsvragen LEV:

Inleiding:

Op de agenda voor de raadsvergadering van maandag 17 maart 2025 komt als debatonderwerp de Woningbouwversnelling en het Voorkeursrecht aan de orde. Voor de fractie van LEV is het proces hoe dit verlopen is niet voldoende transparant, zeker met de al veel eerder gedane toezegging in de raadsvergadering van juli 2024 geeft dit in de voorbereiding naar de raadsvergadering steeds meer vragen die in de beeld- en oordeelsvorming eigenlijk onvoldoende helderheid hebben gegeven. Om een goede afweging te maken is het belangrijk om een goed beeld te krijgen van het proces, zoals dit is doorlopen en de keuzemomenten die er zijn geweest.

1. De fractie van LEV zou graag een helder feitenrelaas willen hebben, vanaf de start van dit proces tot aan nu, waarbij duidelijk wordt wat de momenten van invloed zijn geweest voor de Raad, m.a.w. wat is de bevoegdheid geweest van en voor de Raad (welke keuzemomenten zijn er geweest) en wat is de bevoegdheid in dit dossier voor het College geweest;

- 1.1 Waarbij de vraag speelt, welke keuzemomenten heeft de Raad gehad, anders dan het volgen van het College?

Antwoord:

- Op 3 juli 2023 heeft de raad met een motie 'extra inspanning op woningbouw' de wens voor versnelling op de woningbouw en nieuwe woningbouwlocaties benadrukt.

(Schriftelijke) vragen



- 11 juli 2023 is de raad geïnformeerd met een raadsbrief. Hierin heeft het college aangegeven drie locaties te weten, Elburg/Oostendorp ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg-Oost, Doornspijk en 't Harde, te onderzoeken op de mogelijkheid om de woningbouw te versnellen. Gelet op het kennismaken door de raad van deze brief is het college verder gegaan met de voorbereidingen.
- *Het college heeft het voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de benodigde locatie voor de versnelling woningbouw op 16 april 2024. De eigenaren zijn op woensdag 17 april 2024 geïnformeerd via een brief, die wij persoonlijk hebben overhandigd.*
- *De raad is op 17 april 2024 over dit voorlopig voorkeursrecht geïnformeerd via een raadsinformatiebrief.*
- *Op 18 april 2024 is een persbericht uitgegaan en zijn de omwonenden, niet zijnde de eigenaren, geïnformeerd over het voornemen tot vestiging van het Voorkeursrecht.*
- *Op 5 juni 2024 heeft een beeldvormende raadsvergadering plaatsgevonden, waarbij een presentatie is gegeven over de woningbouwopgave en het document "Woningbouwopgave gemeente Elburg". In deze beeldvormende vergadering zijn ook de mensen gehoord die zienswijzen hebben ingediend naar aanleiding van het voorkeursrecht of die hun mening wilden geven over de woningbouwopgave in zijn algemeenheid.*
- *Op 10 juni 2024 heeft een oordeelsvormende raadsvergadering plaatsgevonden.*
- *Op 1 juli 2024 is het voorkeursrecht definitief vastgesteld door de raad. Tijdens de raadsvergadering heeft het college een toezegging gedaan, die als volgt luidt:
De raad verzoekt het college een toezegging te doen om:
- De wens van de indieners van het amendement tegemoet te komen
- na de zomer een gewijzigd plan met voorkeursrecht Elburg, met uitzondering van de gronden tussen de Eekterbeek en het Puttenerpad aan de raad voor te leggen.
Het college heeft daarbij opgemerkt dat de juridische consequenties in beeld worden gebracht.*
- *Naar aanleiding van de toezegging heeft het college onderzoeken verricht naar de (juridische houdbare) onderbouwing inzake het laten vervallen van het voorkeursrecht in het betreffende gebied. In januari 2025 heeft het college het raadsvoorstel Toezegging Woningbouwversnelling en Voorkeursrecht vastgesteld en aangeboden aan de raad .*
- *Op 27 januari 2025 heeft een besloten beeldvormende vergadering plaatsgevonden over de vertrouwelijke stukken*
- *Op 10 februari heeft openbare beeldvormende vergadering plaatsgevonden over het raadsvoorstel.*
- *Op 5 maart 2025 heeft een oordeelsvormende vergadering plaatsgevonden over het raadsvoorstel.*

Uw raad is op 11 juli 2023 bij raadsbrief geïnformeerd over de woningbouwversnelling. Vanaf dat moment is uw raad in de gelegenheid geweest het college hierop te bevragen. Op basis van

(Schriftelijke) vragen



het onderzoek (ruimtelijk plan) is het voorkeursrecht gevestigd om grondspeculatie tegen te gaan. Zodra het stedenbouwkundig plan is opgesteld heeft de raad een keuzemoment om een afweging te maken of gebied wel of niet ontwikkeld. Deze afweging is dan beleidsmatig (woningaantallen), economisch en ruimtelijk.

Had het amendement van vorig jaar zomer gewoon in stemming gebracht kunnen worden, omdat er toen nog sprake was van een voorlopige WVG. Wat houdt een voorlopige WVG in?. Naar de mening van LEV had het amendement in dat stadium gekund of was er een optie om de gebieden niet in één plan en dus in één raadvorstel aan de Raad aan te bieden, maar in aparte delen?

Antwoord:

Gezien de summiere onderbouwing in het concept amendement en het ontbreken van juridische argumenten (waarom hier wel en elders niet) is destijds door het college het amendement ontraden door een toezegging te doen. Indien het amendement was aangenomen dan waren de risico's zoals uitgebreid besproken in de besloten beeldvormende vergadering in beeld gekomen. Later is gebleken (zie ook het vertrouwelijke advies huisadvocaat) dat dit een juiste keuze van het college is geweest.

Het plan Woningbouwversnelling gemeente Elburg schetst op hoofdlijnen de ontwikkeling van de woningbouw in Elburg/Oostendorp ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg-Oost. Dit is het ruimtelijke plan wat dient als basis voor het besluit over het voorkeursrecht. Dit zijn twee besluiten die in samenhang genomen zijn. Er is dus niet sprake van één besluit.

2. Hoe verhoudt zich de Woningbouwversnelling en het Voorkeursrecht t.o.v. eerdere ruimtelijke plannen (de Omgevingsvisie/plannen) tot de aangewezen gebieden in het voorstel. Het gebied wat de Raad feitelijk uit de plannen wil schrappen is door de Raad toch niet eerder aangewezen als ontwikkelgebied, is het dan niet vreemd dat dit onder de WVG gaat vallen?

Antwoord:

Om invulling te geven aan de opgave in het collegeprogramma, en door de raad onderstreept met de d.d. 3 juli 2023, heeft het college deze uitgewerkt voor drie gebieden. U bent daarover geïnformeerd bij raadsbrief van 11 juli 2023 en heeft daar kennis van genomen. Om grondspeculatie tegen te gaan is het voorkeursrecht voorbereid en gevestigd. Op basis van argumenten zoals opgenomen in het ruimtelijk plan en de omvang van de opgave is het voorkeursrecht bepaald. Bij het stedenbouwkundig plan kan een andere (integrale) afweging worden gemaakt. De nieuwe Omgevingsvisie ligt binnenkort ter besluitvorming voor. In de eerdere omgevingsvisie uit 2019 werd nog niet gesproken over de woningbouwopgave op de huidige voorgestelde locaties. In de nieuwe Omgevingsvisie (ontwerp) zijn de drie locaties aangegeven.

- 2.2 Wat maakt dat de voorliggende plannen er voor zorgen dat de woningbouw versnelt, kunt u dat uitleggen, hoeveel meer snelheid we maken en op welke wijze t.o.v. als we dit niet zouden doen?

Antwoord:

Door gebieden aan te wijzen voor extra woningbouw bovenop de lopende plannen, wordt de planvorming naar voren gehaald. Met andere woorden we starten de planvorming eerder op. Daarnaast wordt binnen het planproces de planvorming, participatie en onderzoeken integraal ontwikkeld.

3. De fractie van LEV wil alle opties aangrijpen om zo snel mogelijk (passende) woningbouw te realiseren. Hoe zal het proces na besluitvorming van het raadsvoorstel/besluit *na het raadsvoorstel Woningbouwversnelling en voorkeursrecht*, gaan verlopen? Kunt u dit aan de hand van een procesplanning wellicht schetsen, de vervolgstappen, binnen welk tijdsbestek?

Antwoord:

Hieronder is een procesplanning in hoofdlijnen in de vorm van een stroomschema opgenomen. Deze was ook bijgevoegd bij de stukken voor besluitvorming per 1 juli 2024. Om deze ook in tijd uit te zetten hebben we de volgende mijlpalen opgenomen:

Fase stedenbouwkundig plan: 1,5 jaar

Fase Wijziging omgevingsplan: 2 jaar

Fase ontwikkelingen: 5-10 jaar

Stroomschema Versnelling Woningbouw Elburg



Toelichting: punt 9.2 Raadsvoorstel woningbouwversnelling en voorkeursrecht, op de planning voor de raadsvergadering van maandag 17 maart 2025

(Schriftelijke) vragen



Indiener: Rick van Velthuysen (fractievoorzitter) van de fractie van LEV (Liberaal Elburgs Verbond)