

## **BIJLAGE bij brief d.d. 26 november 2021**

Voor en na ons besluit van 12 oktober 2021 heeft u zes brieven gestuurd over de woningbouwontwikkeling Balgoij-West. Hieronder reageren wij op deze brieven.

### **I. Uw brief van 20 augustus 2021**

Deze brief is een reactie op het ambtelijk overleg van 19 augustus 2021. Samengevat houdt uw brief het volgende in:

1. U adviseert negatief over de ontwikkeling van circa 32 woningen op het volledige perceel van de grondeigenaar, omdat dit volgens u niet in het belang van de leefbaarheid van Balgoij is.
2. U kunt wel instemmen met een ontwikkeling uitsluitend tegenover de Maasakkers met maximaal 25 woningen.
3. U vindt dat de gemeente tot en met de realisatie aanspreekbaar moet blijven op de uitvoering en de realisatie contractueel moet afdwingen.
4. U vraagt ons college om af te zien van besluitvorming en de ondertekening van de intentieovereenkomsten.

### *Onze reactie*

#### **Ad. 1 en 2**

Dat het hele perceel van de grondeigenaar volledig (al dan niet gefaseerd) ontwikkeld wordt -in afwijking van onze principemedewerking van 17 november 2020- is de uitkomst van gevoerde onderhandelingen. Met de uitbreiding van het plangebied kan aan de behoefte van verschillende doelgroepen tegemoet worden gekomen. Deze doelgroepen zijn: starters (CPO), doorstromers en senioren met een differentiatie in prijsklassen en kavelgroottes.

Volgens de indicatieve verkavelingsschets van de ontwikkelaar kunnen er circa 32 woningen in het plangebied worden gebouwd. Hiervan kunnen 15 woningen als vrijesectorwoningen worden ontwikkeld en vallen minimaal 17 woningen in het betaalbare segment (< € 325.000,-). Van deze 17 woningen vallen er bovendien 12 in het segment goedkope koop (starterswoningen voor het CPO).

Overigens is er nog geen sprake van een definitieve verkaveling. Afhankelijk van de behoefte vanuit Balgoij kan de verkaveling nog (verder) worden geoptimaliseerd qua aantal en type woningen en grootte en positionering van de kavels. Ook qua fasering van de bouw zijn er nog mogelijkheden.

#### **Ad. 3**

De grondeigenaar heeft een marktpartij gevonden die het plangebied wil ontwikkelen. Deze partij neemt het gebied van hem over en gaat dat bouw- en woonrijp maken en de uitgeefbare grond verkopen. Het bouw- en woonrijp maken moet plaatsvinden volgens de gemeentelijke randvoorwaarden en de gemeente oefent hier toezicht op uit. In deze vorm van (faciliterende) ontwikkeling is de gemeente niet aanspreekbaar voor de realisatie.

#### **Ad. 4**

Ons besluit van 12 oktober 2021 is het resultaat van gevoerde onderhandelingen met de grondeigenaar en een belangenafweging. Daarbij speelt de wens om de realisatie van 12 starterswoningen mogelijk te maken een belangrijke rol. Tegelijkertijd is het belang van een goede differentiatie en aansluiting bij de actuele woonopgaven meegewogen. Dit in het licht van behoud van de dorpse woon- en leefkwaliteit van Balgoij.

## II. Uw brief van 27 september 2021

Deze brief is een reactie op het bestuurlijk overleg met de portefeuillehouder op 22 september 2021. Samengevat houdt uw brief het volgende in:

1. De leefbaarheid in Balgoij is volgens u gebaat bij kleinschalig en gefaseerd bouwen van de volgende woningtypes: starterswoningen, enkele levensloopbestendige woningen en enkele woningen voor jongeren die terug willen keren en een stapje in hun wooncarrière willen zetten.  
Met uitzondering van de starterswoningen voldoet het voorliggende plan volgens u niet aan deze behoefte.
2. Niet een projectontwikkelaar maar de gemeente moet volgens u de regie voeren in deze gebiedsontwikkeling.
3. De inwoners van Balgoij krijgen volgens u geen normale termijn om over het plan te adviseren; dit leidt tot een plan zonder draagvlak in het dorp.
4. Vertraging van vier tot zes jaar dreigt volgens u.
5. De ontwikkeling voldoet volgens u niet aan het gemeentelijke beleid.
6. U vraagt ons college om uitsluitend langs de Maasakkers te bouwen, zelf de regie van de ontwikkeling in handen te nemen en geen intentieovereenkomsten met de betrokken partijen te sluiten.

### *Onze reactie*

Uw punten onder 1 en 2 komen overeen met de punten onder 1 tot en met 3 in uw brief van 20 augustus 2021. Daarom verwijzen wij u naar onze reactie op deze punten.

#### Ad. 3

Aan onze principemedewerking is onder andere als voorwaarde verbonden dat de ontwikkelaar een omgevingsdialoog moet voeren. Hierin kan het plan aan alle inwoners/belanghebbenden worden toegelicht, kan er input worden opgehaald en kan het plan (eventueel) worden aangepast om draagvlak te krijgen. Kortom, omwonenden en belanghebbenden krijgen nog voldoende mogelijkheden om hun ideeën en belangen in te brengen bij de uitwerking van de plannen voor Balgoij-West.

#### Ad. 4

U doelt hier waarschijnlijk op de mogelijkheid dat er zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend en beroepen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze mogelijkheden bestaan bij elke bestemmingsplanprocedure. De termijn van beslissen op zienswijzen (12 weken) en de termijn om uitspraak te doen (1 jaar) zorgen niet voor een vertraging van 4-6 jaar. Overigens zijn dit termijnen van orde.

#### Ad. 5

De woningbouwontwikkeling Balgoij-West biedt mogelijkheden voor differentiatie in woningtypes en kavelgroottes, wat aansluit bij de woonvisie en de woonopgaven van de gemeente Wijchen. Tevens heeft Wijchen een forse nieuwbouwopgave, waaraan woningbouw in de kerkdorpen een bijdrage kan leveren.  
Voor het bestemmingsplan moeten diverse onderzoeken worden uitgevoerd. Hieruit zal blijken of de ontwikkeling ook in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht haalbaar is.

#### Ad. 6

Dit betreft dezelfde opmerking als in uw brief van 20 augustus 2021. Wij verwijzen u naar onze reactie bij de punten 1 tot en met 4.

### III. Uw brief van 11 oktober 2021

Deze brief is een reactie op het bestuurlijk vervolgoverleg met de portefeuillehouder op 11 oktober 2021. In deze brief herhaalt u uw eerdere argumenten tegen het in één keer ontwikkelen van het hele perceel van de grondeigenaar door een projectontwikkelaar én de bouw van meer dan 25 woningen. Hierboven zijn wij al op deze argumenten ingegaan, zodat wij u naar onze desbetreffende reacties verwijzen.

In uw brief stelt u ons college ook een aantal vragen. Deze beantwoorden wij hieronder.

- a. De financiële onderbouwing (opbrengsten en kosten) voor gemeente, grondeigenaar en projectontwikkelaar van de op 19 augustus en 22 september 2021 gedane uitspraak dat het plan van november 2020 financieel niet haalbaar zou zijn ontbreekt.

Antwoord: De gemeente faciliteert de gebiedsontwikkeling Balgoij-West. Daardoor zijn de exploitaties van de grondeigenaar en de projectontwikkelaar niet relevant voor de gemeente. Wel is van belang dat de gemeentelijke kosten kunnen worden verhaald. Daarvoor wordt te zijner tijd een realisatieovereenkomst met de projectontwikkelaar gesloten. Wij kunnen de grondeigenaar en zijn ontwikkelaar volgen als zij stellen dat de 12 goedkope kavels voor de starterswoningen (CPO) gecompenseerd moeten worden om een haalbare businesscase te krijgen. Vandaar dat wij ingestemd hebben met een grotere gebiedsontwikkeling en meer woningen (op kleinere kavels). Overigens ontgaat ons de relevantie van deze vraag vanuit uw rol als leefbaarheidsgroep.

- b. Welke ontbindende voorwaarden zijn er in de voorliggende intentieovereenkomsten opgenomen?

Antwoord: De intentieovereenkomsten zijn gesloten met private partijen en zijn niet openbaar. Ook hier ontgaat ons de relevantie van deze vraag vanuit uw rol als leefbaarheidsgroep.

- c. Hoe is het mogelijk dat de grondeigenaar in november 2020 wel bereid was een deel van de grond te verkopen en in augustus 2021 niet meer?

Antwoord: De exacte beweegredenen van de grondeigenaar kennen wij niet. Wel heeft de gemeente in de gesprekken voorafgaand aan het sluiten van de intentieovereenkomst ingezet op een lage grondprijs voor de starterswoningen (CPO) en is deze uiteindelijk ook als zodanig vastgelegd. Zie verder de reactie onder a.

- d. Wanneer was duidelijk dat het plan van november 2020 gewijzigd zou worden en waarom is de SLB (wonen) toen niet geïnformeerd over de wijziging en is hen ook niet gevraagd om mee te denken over oplossingen die in de buurt van het besluit van november zouden zijn?

Antwoord: Alle wijzigingen zijn gaandeweg de onderhandelingen met de grondeigenaar op tafel gekomen. Voorafgaand aan de besluitvorming door ons college hebben wij u over het resultaat geïnformeerd.

- e. Waar is de weigering om nu een stap terug te doen en opnieuw te onderzoeken op hoe het plan van november 2020 en dan zónder projectontwikkelaar op gebaseerd? Het argument 'tijd' dat werd gegeven vinden wij niet valide. Immers doorgaan zal nog heel veel meer doorlooptijd kosten.

Antwoord: Er is geen sprake van een weigering.

- f. Wat is de huidige gemeentelijke beleidslijn voor het anticiperen op de per 1 juli 2022 in werking tredende Omgevingswet en hoe wordt dit toegepast in het voorliggende plan?

Antwoord: Met het verplicht stellen van het voeren van een omgevingsdialoog door de projectontwikkelaar wordt er op de inwerkingtreding van de Omgevingswet geanticipeerd (onderdeel participatie).

- g. Wat zijn de planning en mijlpalen van het voorliggende plan inclusief het verwerken van alle termijnen die aan mogelijke bezwaren zijn verbonden?

Antwoord: Die zijn afhankelijk van de uitkomst van de te voeren omgevingsdialoog én het moment waarop de projectontwikkelaar een voorontwerpbestemmingsplan ter beoordeling aan ons college aanbiedt. Te zijner tijd maken wij de start van de bestemmingsplanprocedure op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend.

- h. Wat is de grondprijs die in het voorliggende plan door de projectontwikkelaar wordt gehanteerd voor de geïnteresseerden (niet CPO-deelnemers) die zelf willen bouwen?

Antwoord: Dat is aan de projectontwikkelaar. Naar verwachting zal die een marktconforme grondprijs hanteren.

- i. Waarom hebben sommige aanwonenden van de Maasakkers (en anderen niet) een brief ontvangen van de Gemeente dat zij planschade kunnen aanvragen?

Antwoord: Wij hebben hen hierover geen brief gestuurd.

- j. Waarom heeft de Gemeente verzoeken van aanwonenden om geïnformeerd te worden genegeerd?

Antwoord: Het is een taak van de projectontwikkelaar om een informatiebijeenkomst te organiseren in het kader van de te voeren omgevingsdialoog. De projectontwikkelaar staat immers aan de lat voor de gebiedsontwikkeling Balgoij-West. Overigens negeren wij geen verzoeken om informatie te delen en hebben wij betrokkenen steeds uitgenodigd voor een gesprek.

- k. Waarom heeft de Gemeente nooit gereageerd op onze vraag van 5 januari 2021 om een 2<sup>e</sup> CPO met levensloopbestendige woningen eventueel in combi met woningen voor terugkeerders (samen 5 á 6) op nemen in het plan van november?

Antwoord: Dat is geen onderdeel van het ingediende initiatief. Wij geven u in overweging om contact op te nemen met de projectontwikkelaar om te bezien of hiervoor alsnog mogelijkheden zijn.

#### IV. Uw brief van 13 oktober 2021

In deze brief vergelijkt u de woningbouwontwikkeling Balgoij-West (waaronder het CPO) met het CPO-initiatief in Niftrik. Daarbij constateert u verschillen.

Wij wijzen u er op dat het realiseren van woningbouwplannen en dus ook CPO-initiatieven altijd 'maatwerk' is vanwege specifieke lokale omstandigheden. Een vergelijking gaat hierdoor al snel mank.

V. Uw brief van 9 november 2021 (1)

In deze brief vraagt u ons college om te reageren op uw brieven van 20 augustus, 27 september, 11 oktober en 13 oktober 2021 en om de in deze brieven gestelde vragen te beantwoorden.

Met onze brief van 26 november 2021 en de bijlagen daarbij komen wij aan dit verzoek tegemoet.

VI. Uw brief van 9 november 2021 (2)

In deze brief laat u ons college weten dat wij de gemeenteraad in onze informatienota van 15 oktober 2021 (Z/20/053732) volgens u onjuist hebben geïnformeerd over het standpunt van de SLB/Werkgroep Wonen over de woningbouwontwikkeling Balgoij-West. U stelt dat wij niet tegemoet zijn gekomen aan uw belangrijkste voorwaarden in uw brieven van 20 augustus en 27 september 2021.

In onze informatienota schrijven wij dat met het uiteindelijk vastgestelde initiatief juist aan de belangrijkste voorwaarde van zowel de werkgroep als de gemeente tegemoet is gekomen, namelijk meer differentiatie in woningtypen en kavelgroottes. Hiermee wordt beter aangesloten bij de woonbehoefte van Balgoij en ontstaan er meer kansen voor starters (CPO), doorstromers en senioren.

Voorts stelt u in beide brieven als voorwaarde dat de gemeente de regie moet behouden over de kaveluitgifte en de grondprijzen.

Dit is echter geen gebruikelijke rol van de gemeente bij een woningbouwontwikkeling waarbij de gemeente geen eigenaar is van de gronden. Bovendien zien wij geen aanleiding om af te wijken van onze gebruikelijke aanpak voor deze ontwikkeling. Dit betekent dat wij op dit punt niet voldoen uw voorwaarde. Overigens vinden wij het verbinden van uitvoeringstechnische voorwaarden aan een woningbouwontwikkeling niet goed passen bij de positie en de rol van een leefbaarheidsgroep.

Graag benadrukken wij tot slot, dat de gemeente vertrouwen heeft in de gekozen aanpak en rolverdeling en dat deze uiteindelijk leidt tot een resultaat met toegevoegde waarde voor de leefbaarheid van Balgoij.