

Technische vragen FNP en CU Locatie keuze Burgum (Iepen Poadium 20-01-2022)

Vragen FNP

1. (Startnotysje Kleasterleane Noard)

As FNP hawwe wy it kolleezje de romte joen om de lokaasje Kleasterleane Noard te ûntwikkeljen, mits hjirby oansluten wurdt by de besteande bebouwingsstruktuer en der in lânskiplike goede ynpassing plakfynt. Wat is der oangeande dit ûnderwerp mei de bydrage fan ús fraksje dien?

Antwoord:

In de startnotie is vastgelegd dat wanneer het college de opdracht krijgt om locatie Kloosterlaan Noord te ontwikkelen er een participatie traject volgt met belanghebbenden. Tijdens deze fase wordt de locatie nader uitgewerkt en ingevuld met alle betrokkenen. Daarbij gelden uiteraard ook de kaders om aan te sluiten bij de bestaande bebouwingsstructuur en een goede landschappelijke inpassing

2. (Startnotysjes Elingsloane & Heechhiem)

Nije wenwiken moatte oansluten wurde op besteande ynfastruktuer. Oangeande de lokaasjes Elingsloane en Heechhiem hearre wy graach hoefolle kosten (globaal) foar rekken fan de gemeente Tytsjerksteradiel komme foar needsaaklike (feilige) oanpassingen/fernijingen fan wegen, fytspaden en fuotpaden.

Antwoord:

Elingsloane en Heechhiem zijn locaties van derden. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is een regeling opgenomen aangaande het kostenverhaal bij een nieuwe ontwikkeling. Op grond van art. 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast om de kosten van een bouwplan op de initiatiefnemer te verhalen, tenzij het verhaal van kosten anderszins verzekerd is via een anterieure overeenkomst. In deze gevallen zal het college inzetten op een anterieure overeenkomst.

3. (Startnotysje Heechhiem)

At de stjerrewacht sa beheind wurdt troch de nijbou dat sy harren wurk net mear goed útfiere kin, hoe grut is dan de kans dat de gemeente foar de kosten oansprutsen wurdt? En hat sa'n eventuele kleem kans fan slagjen?

Antwoord:

Bij het voorbereiden van het bestemmingsplan moet o.a. worden gekeken naar de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit onderzoek moet nog plaatsvinden en pas dan kan worden beoordeeld of sprake is van de mate van aantasting van deze mogelijkheden. Tijdens deze onderzoeken zal de sterrenwacht nauw worden betrokken. Voor negatieve gevolgen van een besluit bestaan mogelijk ook andere oplossingen of kunnen maatregelen worden getroffen om deze gevolgen te beperken. Dat moet allemaal bij de verdere voorbereiding van de besluiten worden onderzocht en dit speelt een rol bij de rechtmatigheid van het besluit.

Heechhiem

De kosten van mogelijke maatregelen die verband houden met de beperking van de gebruiksmogelijkheden van de sterrenwacht zullen via een overeenkomst bij de ontwikkelaar van It Heechhiem worden gelegd. Hieraan vooraf gaat eerst nog de vraag of in het kader van een goede ruimtelijke ordening tot een bestemmingsplan kan worden gekomen.

Kloosterlaan Noord

De kosten van mogelijke maatregelen die verband houden met de beperking van de gebruiksmogelijkheden van de sterrenwacht ten gevolge van Kloosterlaan Noord zullen in de kavelprijs worden verdisconteerd. Hieraan vooraf gaat eerst nog de vraag of in het kader van een goede ruimtelijke ordening tot een bestemmingsplan kan worden gekomen.

Het is echter goed dat deze belangen kenbaar zijn en kunnen worden betrokken bij een verdere belangenafweging.

4. (Startnotysje Heechhiem)

Yn hoefiere is in ferpleatsing fan de Mennomaneezje needsaaklik by de foarstelde ûntwikkeling fan lokaasje Heechhiem?

Wa stiet foar de kosten fan in ferpleatsing as fan oanpassingen y.f.m. de 100 m. ôfstânseask tusken nijbou en in maneezje sa as de Mennomaneezje?

Antwoord:

De locatie Heechhiem zal worden ontwikkeld rekening houdend met de huidige situatie. Mogelijke beperkingen vanuit aangrenzende percelen zullen moeten worden meegenomen in de uitwerking van de plannen door de initiatiefnemer.

Wanneer er mogelijke oplossingen worden gevonden om de beperkingen te verminderen of weg te nemen dan zijn de kosten ten aanzien van de mogelijke oplossingen voor de initiatiefnemer. De basis hiervoor ligt in eerder genoemd artikel 6.12 van de Wro.

Vragen CU

1. Startnotie Kloosterlaan Noord: 25% sociale huur. Waarop is 25% gebaseerd?

Antwoord:

Op basis van de aangenomen Motie Vreemd 15-4 heeft het college een verdeling van de segmenten opgenomen in de startnotie. De opgenomen percentages komen voort uit de woningmarktmonitor (de KAW analyse). Hierbij is ook aangegeven dat het percentage beïnvloedbaar is tijdens de uitwerking van de plannen.

2. Hoe is de spreiding van de socialehuurklassen (verdeeld in laag, midden hoog) geregeld?

Antwoord:

In de Prestatieafspraken 2022 met WoonFriesland en de Bewonersraad is afgesproken dat indien er woningbouwlocaties beschikbaar komen waar partijen beogen om sociale huurwoningen te realiseren, zal de gemeente de grond bij de corporatie aanbieden. WoonFriesland is daarmee de partij die als eerste in aanmerking komt om sociale huurwoningen te ontwikkelen.

In de Prestatieafspraken is tevens afgesproken dat WoonFriesland bij nieuwbouw uitsluitend woningen tot de 1e aftoppingsgrens (< €633,25; 2021) realiseert, ook de Bewonersraad kijkt daar op toe.

3. Hoe is het toewijzingsbeleid geregeld van de koopwoningen?

Antwoord:

De locatie Kloosterlaan Noord is eigendom van de gemeente. De beschikbare kavels van eventuele koopwoningen zal via openbare verkoop (inschrijving/loting) op de markt worden gebracht. Uitgangspunt is hierbij het vastgestelde grondbeleid (marktconform etc.)

Het kabinet heeft aangekondigd te komen met een voorstel waarbij gemeenten voorrang kunnen geven aan eigen inwoners of mensen die er nog niet wonen, maar die wel een economische binding met de plaats hebben, voor sociale nieuwbouwwoningen tot 355.000 euro. Maximaal 30 procent van de woningen mag via deze voorrangsregeling worden toegewezen. Als de mogelijkheid daadwerkelijk toegepast mag worden dan zal verkend worden welke woningen dit zullen zijn.

4. Hoe voorkomt men dat de koopwoningen beleggingsobjecten worden?

Antwoord:

Voor verkoop van eigen grond geldt dat in de Algemene Verkoopvoorwaarden van Tytsjerksteradiel een zelfbewoningsplicht is opgenomen. Hiermee wordt de koper verplicht om gedurende een bepaalde periode de te bouwen woning zelf te bewonen. Een andere optie is een antispeculatie beding opnemen in de verkoopvoorwaarden. Hiermee wordt de koper verboden om de woning binnen een bepaalde periode door te verkopen. Met dit beding kun je echter niet voorkomen dat de woning wordt verhuurd. Aan het overtreden van deze bedingen kan een boete worden verbonden, deze boete kan bijvoorbeeld gelijk worden gesteld aan de winst bij de doorverkoop.

Er zijn veel ontwikkelingen op de woningmarkt, vooral ingegeven door de enorme krapte.

Het College stelt voor u hierover in april, voor de nieuwe raad, te informeren.

Wij denken dan aan onderwerpen die mogelijk gemaakt kunnen worden door middel van een huisvestingsverordening:

- Toewijzen van huurwoningen: de gemeenteraad kan categorieën goedkope woonruimte aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Hiermee neemt de gemeente deze taak van de corporatie over. Hierbij moet dan eerst duidelijk worden vanuit de corporaties wat er nu niet goedgaat om te weten of het middel daadwerkelijk nodig is. Daarnaast zijn zij onder andere ook de partij die het moet uitvoeren;*
- Opkoopbescherming: De opkoopbescherming kan geregeld worden, maar moet wel onderbouwd worden met informatie die op een rijtje gezet moet worden zoals hoeveel woningen zijn er de laatste tijd opgekocht. Naast dat dit tijd en capaciteit vergt, is de vraag of de problematiek al zodanig is dat dit nu al nodig is;*
- Wijzigingen in de woonruimtevoorraad: de wet biedt de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de huur- als koopvoorraad. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de vergunning gediende belang. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen leefbaarheidsoverwegingen – in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning – een rol spelen.*

Daarnaast zal ingegaan worden op het voorstel die het kabinet heeft aangekondigd waarbij gemeenten voorrang kunnen geven aan eigen inwoners of mensen die er nog niet wonen, maar die wel een economische binding met de plaats hebben, voor sociale nieuwbouwwoningen tot 355.000 euro zoals aangegeven onder vraag 3.

5. Is het juridisch mogelijk om kettingbedingen aan de contacten toe te voegen die koop om te beleggen ontmoedigen? (Bijvoorbeeld een regeling waarbij een afnemend deel van de winst bij verkoop moet worden afgestaan aan de gemeente.)

Antwoord:

Ja dit is mogelijk via een antispeculatie beding, deze kan worden opgenomen in de verkoopvoorwaarden van de kavels welke uitgegeven worden door de gemeente.

Aanvullende informatie naar aanleiding van Iepen Poadium 20-01-2022

Tijdens het Iepen Poadium van 20-01-2022 zijn door een aantal fracties een aantal onderwerpen aangesneden waar het college een nadere toelichting of reactie wil geven voor een goede besluitvorming op 27 januari 2022.

Ten eerste:

Het college wil voor alle helderheid de laddertoets stedelijke verduurzaming (binnenstedelijk voor buitenstedelijk) nogmaals onder de aandacht brengen voor een goede afweging.

In het Besluit ruimtelijke ordening staan de vereisten waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Indien een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan bevat dit een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit staat los van de afspraak met de Provincie dat deze woningen buitenstedelijk mogen worden gerealiseerd.

Ten tweede:

Door de fractie VVD werd een arrest aangehaald. Daarop heeft het college de volgende reactie:

Het college vermoedt dat het woord arrest niet terecht wordt gebruikt. Een arrest wordt namelijk gewezen door een Gerechtshof of de Hoge Raad. Een zaak komt bij een Gerechtshof wanneer er bij strafrecht, civiel recht, een kantonzaak of belastingzaak in hoger beroep is gegaan. Bij de Hoge Raad komt een zaak alleen wanneer een door een gerechtshof behandelde zaak wordt heropend of herzien. Dan zou er in dit geval ooit een hoger beroep moeten zijn ingesteld (iets anders ligt niet voor de hand) over een civielrechtelijk geschil tussen twee partijen. Het college kan hier in de jurisprudentie niets over achterhalen.

Wet geurhinder en veehouderij

*De afstand van 100 meter t.o.v. een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is afkomstig uit de Wet geurhinder en veehouderij en geldt voor vergunningplichtige inrichtingen. Het Activiteitenbesluit heeft een vergelijkbaar artikel voor meldingsplichtige bedrijven. De afstand worden gemeten vanuit het **emissiepunt van een dierenverblijf**. De gemeente kan in een verordening eigen afwijkend beleid vastleggen. De gemeente Tytsjerksteradiel heeft hier tot op heden geen gebruik van gemaakt.*

Zou met een bestemmingsplan wel geurgevoelige bebouwing binnen de stankcirkel kunnen worden gebouwd (en die afstand moet bij bebouwde kom situaties altijd minimaal 50 meter blijven) dan moet de planwetgever afwegen:

- *of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;*
- *wat dit behelst voor de milieusituatie en de (uitbreidings)mogelijkheden van de manege.*

Dit betekent dat bij zo'n bestemmingsplan de consequenties zorgvuldig moeten worden onderzocht, dat belangen worden afgewogen en dat een beslissing goed gemotiveerd genomen moet worden. Daarbij kan een rol spelen dat ook in de VNG brochure bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 50 meter is opgenomen en mag rekening worden gehouden met de ligging van het bouwvlak van de manege.

Ten derde:

Een aantal fracties zinspeelde op de mogelijkheid van gelijktijdig onderzoek van locaties op haalbaarheid ivm het tijdspad. Het college wil hier over meegegeven dat de gemeente in regie is ten aanzien van locatie Kloosterlaan Noord. De overige locaties zijn niet in eigendom van de gemeente.

Het ligt niet voor de hand om van marktpartijen te verlangen dat zij hun locatie onderzoeken op haalbaarheid zonder inspanningsverplichting van de gemeente, wanneer de locatie haalbaar blijkt te zijn maar de gemeente kiest voor een andere haalbare locatie. Dit zou kunnen leiden tot verrekening van de gemaakte kosten door de marktpartij wanneer er geen bestemmingsplan wordt vastgesteld.