

Raadsinformatiebrief

Tabel registratiegegevens

Documentnummer	24.0008798
Zaaknummer	Z24001503
Datum	23 mei 2024
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen (art. 58 RvO) Principeverzoek CPO starterswoningen

Geachte heer Hoogland,

Op 25 april 2024 heeft u namens de fractie van het CDA schriftelijke vragen gesteld over het principeverzoek CPO starterswoningen in Hoogwoud aan het college van burgemeesters en wethouders van Opmeer.

In deze brief geven wij antwoord op de gestelde vragen.

Inleiding

Voordat wij hieronder op de gestelde vragen over de woningbouwontwikkeling aan de Oeverwal in Hoogwoud ingaan, geven wij een beknopte schets van de voorgeschiedenis. Dit is in onze ogen relevant als context voor de beantwoording van deze vragen.

Al in 2009 is een verzoek van de eigenaar van de stolp aan de Herenweg 48 voor een ontwikkeling op het perceel aan de Oeverwal behandeld. Deze was toen nog geen eigenaar van deze grond achter het perceel. Hierop is negatief gereageerd op basis van dezelfde argumenten die ook nu aan woningbouwontwikkeling op dit perceel in de weg staan.

Ná de afwijzing van dit verzoek is de grond achter het perceel aan de Herenweg 48 verkocht aan deze eigenaar, om dit bij de tuin van het perceel aan de Herenweg 48 te voegen. Hiermee is de inrichting als tuin toegestaan, net als bij de twee naastgelegen percelen aan de Herenweg, maar is een woningbouwontwikkeling niet mogelijk.

Vanaf deze verkoop heeft deze eigenaar op verschillende momenten gevraagd om hier een woningbouwontwikkeling toe te staan. Hierop is consequent afwijzend gereageerd.

Vanaf 2020 zijn hiervoor verzoeken ingediend door de huidige initiatiefnemers onder de noemer van een CPO project. Ook hierop is consequent aangegeven dat dit niet mogelijk is in het belang van de openheid, zichtlijnen en buffer tussen de cultuurhistorische bebouwing aan de Herenweg en de hierachter gelegen woonwijk. Hiermee is van 2009 tot en met 2024 door de verschillende bestuursperiodes heen sprake geweest van een consistente en voorspelbare beoordeling van de ruimtelijke consequenties van een woningbouwontwikkeling op dit perceel.

Naast formele reacties en bevestigingen per email, is hierop ook in verschillende gesprekken toelichting gegeven. In deze gesprekken is ook meegedacht over andere mogelijkheden en zijn diverse suggesties gedaan voor alternatieve locaties. Hier zijn initiatiefnemers niet op ingegaan. Naar

Raadsinformatiebrief

aanleiding van de verschillende initiatieven en is voor de locatie aan de Herenweg tussen de nrs. 48 en 54 wel geconcludeerd dat hier een ontwikkeling mogelijk is met behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor zijn initiatiefnemers begin 2023 uitgenodigd om met een uitgewerkt plan te komen dat aan de meegegeven randvoorwaarden voor inpassing op het perceel voldoet. Hierop is in november 2023 een vooroverleg ingediend dat identiek was aan het eerdere verzoek en waarin op geen enkele wijze aan de gestelde randvoorwaarden wordt voldaan. Om deze reden zijn de vooroverleggen in april jl. afgewezen.

Vraag 1

In september 2023 heeft de wethouder aangegeven dat hij een principeverzoek voor de bouw van starterswoningen aan de Oeverwal van het CPO / dorpsraad Hoogwoud met een positieve grondhouding tegemoet zou zien. Toch is de aanvraag opnieuw afgewezen met onderstaande argumentering:

“De onbebouwde gronden waarop de initiatieven zien, vormen samen met de daaromheen liggende gronden een buffer tussen de bebouwing aan het historische lint en de wijk die hierachter is gelegen. Dit is zowel vanuit het cultuurhistorisch perspectief van het dorpslint en de stolpen waardevol, maar is ook een uitgangspunt geweest bij de opzet van de woonwijk die hierachter gelegen is. Hierbij is een groene, parkachtige omlijsting belangrijk uitgangspunt geweest bij de stedenbouwkundige opzet van deze wijk en is de groene zone tussen de wijk en de historische stolpen aan de Herenweg bewust opgenomen

Het perceel moet opgehouden worden en fungeert als een buffer tussen de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de Herenweg en de daarachter gerealiseerde wijk. Bij de ontwikkeling van de woonwijk achter de Herenweg is als uitgangspunt genomen dat sprake moet zijn van een ruim opgezet plan in een parkachtige groene omgeving. Er is rekening gehouden met de openheid achter de Herenweg en behoud van doorzichten vanuit de woonwijk naar de parkzone. Bebouwing van deze locatie doet afbreuk aan deze waarden en is om deze reden ruimtelijk niet wenselijk.”

De woningen die aan de Kreekrug staan - die haaks op de Oeverwal gebouwd zijn - staan dicht op de lintbebouwing dan de bedoelde locatie voor de starterswoningen.

Als de buffer tussen de bestaande lintbebouwing en die nieuw gebouwde wijk zo belangrijk is, kan het college dan uitleggen waarom de woningen aan de Kreekrug wel dicht op de lintbebouwing gebouwd mochten worden en geen afbreuk doen aan de waarden van openheid achter de lintbebouwing? En als dat toegestaan werd dan is dat toch een precedent dat de bouw van de starterswoningen toe moet staan?

Antwoord op vraag 1

De woningen aan de Oeverwal zijn op basis van een integraal stedenbouwkundig ontwerp tot stand gekomen en de hierover gemaakte keuzes zijn door de gemeenteraad in het bestemmingsplan voor de nieuwe woonwijk vertaald.

Raadsinformatiebrief

Voor de woningen aan de Kreekrug is aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuur en erfindeling rondom de bestaande stolpboerderij op de Herenweg 46. Hiermee verschilt dit van de percelen Herenweg 54 t/m 48 waarbij de erven bij de stolpboerderijen dieper zijn en deze groene, onbebouwde structuur aansluiten bij de parkachtige zone rondom de woonwijk de Oeverwal.

Deze verschillen in omstandigheden en achtergrond maken dat hier geen sprake is van een precedent waardoor de bouw van starterswoningen toegestaan moet worden.

Vraag 2

Het college stelt in de RIB dat het oogmerk van de koper (zijnde huidig perceeleigenaar) bij de verwerving in 2009 van onderhavig perceel Oeverwal was: 'toevoeging bij het perceel Herenweg 48 en daarmee het gebruik als tuin'. Dit is onvolledig. In artikel 5.6 van de koopovereenkomst is het de koper van onderhavig perceel toegestaan om het perceel te gebruiken als erf en tuin behorende bij zijn perceel. In het opvolgend artikel 5.7 is expliciet opgenomen dat 'voorzover koper voornemens is het verkochte in afwijking van het normale feitelijke gebruik te gebruiken, koper zelf voor benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke zorg dient te dragen'. Dit artikel sluit ander gebruik dan erf of tuin niet uit en benadrukt zelfs de mogelijkheid tot wijziging van gebruik of bestemming.

Waarom is deze tekst niet volledig in de argumentatie van het college opgenomen want dit zorgt toch voor vooringenomenheid inzake dit voorstel en wij willen toch juist transparantie?

Antwoord op vraag 2

De argumentatie in de RIB verwijst niet naar de hierover opgenomen artikelen in de privaatrechtelijke koopovereenkomst. In een privaatrechtelijke koopovereenkomst wordt enkel bevestigd wat de juridische gebruiksmogelijkheden op dat moment zijn. De argumentatie in de RIB is gebaseerd op de grondprijs die destijds voor de grond is betaald én de afwijzing van een verzoek voor het ontwikkelen van woningen op deze grond die nog voorafgaand aan de grondverkoop was ingediend. Hieruit komt nadrukkelijk het oogmerk naar voren om de grond als tuin aan het perceel Herenweg 48 toe te voegen en niet als afzonderlijk perceel voor een ruimtelijke ontwikkeling.

Met het artikel in de koopovereenkomst over 'voorgenomen afwijking van het normale feitelijke gebruik' wordt enkel feitelijk gewezen op de hiervoor benodigde ruimtelijke en bestuursrechtelijke benodigde vergunningen. Dit zijn standaardpassages die in koop- of huurovereenkomst voor gemeentegrond worden opgenomen.

Vraag 3

De wethouder gaf in de raadsvergadering te kennen dat hij het principeverzoek met een positieve houding te benaderen.

Raadsinformatiebrief

Kan het college de CDA fractie uitleggen waar de positieve houding tijdens de behandeling van het principeverzoek uit blijkt?

Antwoord op vraag 3

Er is opnieuw met open blik en integraal naar het initiatief gekeken. Hierbij zijn naast de genoemde ruimtelijke belangen ook het belang van versnelling van woningbouw voor Hoogwoud en het bouwen van woningen voor de doelgroep jongeren/starters betrokken. Op basis van de verschillende aspecten die bij een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling (moeten) worden betrokken, is de beoordeling gemaakt dat geen medewerking aan dit initiatief verleend kan worden.

Hierbij moesten wij ook rekening houden met de verschillende verzoeken die voor bebouwing van deze locatie zijn ingediend sinds 2009 en waarop stevast de ruimtelijke afweging is gemaakt dat bebouwing hier ruimtelijk niet aanvaardbaar is.

De positieve grondhouding is daarnaast tot uiting gekomen in het actief meedenken voor alternatieve locaties voor de gewenste woningbouwontwikkeling. Hieruit is onder meer de mogelijkheid gekomen voor benutting van het perceel aan de Herenweg tussen de nrs. 48 en 54. Ook is in november 2023 nog gewezen op de mogelijkheid voor ontwikkeling van woningbouw op de vrijkomende schoollocaties en de locatie De Weijver (Honden Losloop Gebied). Voor deze locaties gelden minder ruimtelijke bezwaren dan voor de locatie Oeverwal.

Vraag 4

Ook in Spanbroek is er een groenbestemming achter de historische lintbebouwing. Toch heeft het college besloten op 12 december 2023 dat er bebouwing van 6 bungalows voor ouderen wordt toegestaan achter Spanbroekerweg 125 want dit draagt bij aan de bestaande woningbehoefte in de gemeente Opmeer. De woningbouw van de starterswoningen draagt ook bij aan de bestaande woningbehoefte van de gemeente Opmeer.

Hoe kan het dat dit in Spanbroek wel is toegestaan en dat dit in Hoogwoud bij een bijna identieke situatie wordt afgewezen?

Antwoord op vraag 4

De ontwikkeling aan de Spanbroekerweg 125 verschilt op belangrijke aspecten van de locatie aan de Oeverwal, waardoor hier woningbouw mogelijk is. Verschillen die voor een andere ruimtelijke beoordeling zorgen zijn:

- Bij de Oeverwal/Herenweg 48 is sprake van naastgelegen percelen met een gelijke indeling en diepte, waardoor een ontwikkeling grotere afbreuk aan de ruimtelijke structuur zou doen dan bij het perceel aan de Spanbroekerweg 125 het geval is. Het perceel Spanbroekerweg 125 ligt niet naast vergelijkbare stolpenerven.
- Bij de Spanbroekerweg 125 is niet zoals bij de locatie Oeverwal sprake van samenhang tussen de ruimtelijke waarde van de onbebouwde stolpenerven en de parkachtige zone in de openbare ruimte.

Overigens wordt ook bij de Spanbroekerweg rekening gehouden met de ruimtelijke uitgangspunten die bij de Oeverwal reden zijn om geen medewerking te verlenen aan bebouwing van dit perceel. Zo is er

Raadsinformatiebrief

bij de Spanbroekerweg 125 bij de bebouwingsmogelijkheden op het perceel gewaarborgd dat sprake is van een parkachtige bebouwing van zes bungalows op ruime kavels, waardoor doorzichten en een groene uitstraling behouden blijven. Daarnaast is de afstand van de eerste bungalow tot de bestaande stolp dermate groot dat de bebouwing geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van de stolpboerderij aan het bebouwingslint.

Vraag 5

In Hoogwoud is de laatste jaren helemaal niets gebouwd hetgeen botst met het raadsbreed ondersteunde coalitieakkoord. Voor het CPO/dorpsraad project van zowel de starterswoningen aan de Oeverwal als de ouderenwoningen aan de Herenweg is een enorme belangstelling. Deze woningen worden allemaal duurzaam en betaalbaar gebouwd wat mede mogelijk gemaakt wordt door de alleszins redelijke koopsom die betaald moet worden voor grond.

Op dit verzoek wordt door het college gereageerd met: "Uit dit vooroverleg volgt dat wij ruimtelijk geen medewerking willen verlenen aan een ontwikkeling op het betreffende perceel. Verdere behandeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning betekent dan ook dat deze geweigerd zal worden."

Wij vragen ons af waarom er zo wordt vastgeklampt aan oude ruimtelijke uitgangspunten?

Antwoord op vraag 5

De ruimtelijke uitgangspunten zijn nog steeds actueel en verankerd in de huidige ruimtelijke kaders van de gemeenteraad (bestemmingsplannen en Nota van uiterlijk van bouwwerken). Door verschillende bestuursperiodes heen is sinds 2009 op basis van deze uitgangspunten en waardering van de ruimtelijke kwaliteiten een vergelijkbare afweging gemaakt over de waarde van deze buffer tussen de bebouwing in deze nieuwe woonwijk en de cultuurhistorische lintbebouwing aan de Herenweg.

Naar aanleiding van de verschillende initiatieven is gezocht naar mogelijkheden voor ontwikkeling van woningen in deze omgeving. Daaruit voortvloeiend is ruimte geboden voor bebouwing aan de Herenweg tussen nrs. 48 en 54, aansluitend bij het bestaande bebouwingsbeeld.

Verder wordt op verschillende locaties (Hoogwoud Oost, vrijkomende schoollocaties) gewerkt aan woningbouwontwikkelingen ten behoeve van Hoogwoud en zijn er locaties die ruimtelijke potentie hebben voor woningbouwontwikkeling. Hoewel de procedures voor deze locaties tijd kosten, geldt dit ook voor de locatie Oeverwal. In verband met het ontbreken van bebouwingsmogelijkheden is ook voor deze locatie een uitgebreide ruimtelijke procedure nodig waarbij belanghebbenden de mogelijkheid hebben hierop in te spreken. Gezien deze omstandigheden zien wij onvoldoende aanleiding om afbreuk te doen aan de ruimtelijke waarden die met deze locatie samenhangen.

Raadsinformatiebrief

Vraag 6

Waarom denkt het college niet mee met het CPO/ dorpsraad om de woningbouw daar wel mogelijk te maken want als u de situatie van de woningnood serieus neemt en een dergelijk initiatief doet zich voor dan zou u toch mee moeten bewegen om aan de starters en ouderen van Hoogwoud tegemoet te komen?

Antwoord op vraag 6

Wij herkennen ons niet in het beeld dat het college niet meedenkt met het CPO of de Dorpsraad om woningbouw ten behoeve van Hoogwoud mogelijk te maken. Uit gesprekken is onder meer de mogelijkheid voortgekomen om de ontwikkeling op het perceel Herenweg tussen nrs. 48 en 54 mogelijk te maken en zijn ook andere suggesties gedaan voor mogelijke locaties.

Gelet op de vele gesprekken die de afgelopen jaren zijn gevoerd en suggesties en randvoorwaarden die zijn meegegeven, verbaasde het ons dat een vooroverleg werd ingediend voor het perceel Herenweg tussen nrs. 48 en 54, waarin geen zichtbare aanpassingen waren gedaan naar aanleiding van de beoordeling en randvoorwaarden die naar aanleiding van een eerder vooroverleg waren meegegeven.

Wij blijven bereid mee te denken en ons in te spannen voor woningbouw ten behoeve van Hoogwoud. Gelet op de inhoudelijke afwegingen rond de locatie aan de Oeverwal zien wij op deze locatie echter geen mogelijkheden voor de gevraagde ontwikkeling.

Vraag 7

In dit specifieke geval hadden we verwacht dat over het voornemen tot afwijzing vooraf contact zou worden gelegd met in ieder geval initiatiefnemer.

Kan het college uitleggen waarom er niet voor is gekozen om - voorafgaand aan het versturen van voornoemde afwijzing - de gemeenteraad, de commissie en de CPO/Dorpsraad hierover te informeren?

Antwoord op vraag 7

Het college is als dagelijks bestuur belast met de beoordeling en beantwoording van dergelijke vooroverleggen. Deze zijn procedureel hetzelfde behandeld als al dergelijke verzoeken worden behandeld. Het eerst kenbaar maken van conceptantwoorden is hier geen onderdeel van.

Vraag 8

De CDA fractie maakt uit de besluitenlijst van 2 april 2024 op dat er nog een formele aanvraag voorligt die niet compleet is gemaakt.

Vraag 8.a.

Heeft initiatiefnemer onderzoek gedaan hoe in de directe omgeving tegen het initiatief

Raadsinformatiebrief

wordt aangekeken en hoe blijkt dit uit de aanvraag?

Antwoord op vraag 8.a.

Uit de op 29 december ingediende aanvraag omgevingsvergunning blijkt niet op welke wijze initiatiefnemer onderzoek heeft gedaan hoe er in de directe omgeving tegen het initiatief wordt aangekeken. Na de gemeenteraadsvergadering van 25 april 2024 waarop namens initiatiefnemers is ingesproken hebben wij onderstaande aanvulling ontvangen van de initiatiefnemer.

“De omwonenden zijn al in een vroeg stadium bij de ontwikkeling betrokken en zij hadden aangegeven geen bezwaar te hebben tegen woningbouw op dit perceel. Het eerste plan is aangepast naar aanleiding van overleg met de omwonenden door op de kopgevel van de rij woningen een extra groene buffer aan te brengen om de groene haag zoveel mogelijk te behouden en de inrit van het parkeren tegenover de Kreekrug te plaatsen, waarvoor een extra stuk terrein van de eigenaar moest worden verworven, maar hierdoor schijnen de autolichten niet op de voorgevel van Oeverwal 2. De omwonenden vonden het noodzakelijk dat er voor starters gebouwd kon worden.”

Op vrijdag 10 mei jl. hebben wij daarnaast een afschrift ontvangen van de brief die omwonenden aan de Oeverwal aan uw gemeenteraad hebben gestuurd over hun zienswijze op de gevraagde ontwikkeling en de uitgevoerde participatie door initiatiefnemers hierover.

Vraag 8.b.

Bestaat er kans dat het college anders tegen het vraagstuk aan gaat kijken als vanuit participatie (uitgevoerd door initiatiefnemer) blijkt dat er voldoende draagvlak is in de directe omgeving?

Antwoord op vraag 8.b.

Over ruimtelijke ontwikkelingen wordt een beoordeling en afweging gemaakt van alle relevante belangen. Naast algemene belangen gerelateerd aan een goede ruimtelijke ordening, wordt hierbij ook het draagvlak vanuit de omgeving betrokken. In hoeverre voldoende draagvlak vanuit de directe omgeving – daargelaten de vraag wanneer hier sprake van is – een andere uitkomst van de beoordeling oplevert is op voorhand niet met zekerheid te zeggen. De ruimtelijke uitgangspunten van uw gemeenteraad zijn ook dan nog relevant.

Vraag 9

Ziet het college met het oog op formele besluitvorming kans initiatiefnemer op weg te helpen voorliggende aanvraag te laten vervolmaken onder meer met participatie vanuit de buurt?

Antwoord op vraag 9

Gelet op de gemaakte beoordeling rond de ruimtelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteiten waaraan door deze ontwikkeling afbreuk zou worden gedaan en de consistente lijn van het

Raadsinformatiebrief

beoordelen van voorgelegde initiatieven op deze locatie ziet het college op dit moment een geringe rol om de voorliggende aanvraag op deze locatie te laten vervolmaken.

Dit laat onverlet dat het initiatiefnemer vrij staat om de aanvraag compleet te maken, hierover de participatie met de omgeving op te pakken en de aanvraag verder inhoudelijk te laten behandelen.

Daarnaast zijn wij te allen tijde bereid om met initiatiefnemer in gesprek te gaan over mogelijke alternatieve locaties om snelle woningbouw voor starters te kunnen realiseren.



M.A.S. Winder,
secretaris



R.W. Tesselaar,
locoburgemeester