

Informatienota voor de Gemeenteraad

Antwoord op schriftelijke vragen: Antwoord op schriftelijke vragen GroenLinks over participatieproces Balgoij-West

Kernboodschap

Op 21 oktober 2021 is er de intentieovereenkomst gesloten voor de voorgenomen woningbouw nabij de Maasakkers in Balgoij-West. In het kader van deze intentieovereenkomst heeft er op verschillende momenten overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de direct betrokken partijen en belanghebbenden. Overeenkomstig de door het college gestelde voorwaarde aan de principemedewerking is er door de ontwikkelaar een omgevingsdialoog gevoerd, waarvan de verslaglegging wordt meegewogen bij de besluitvorming omtrent het concept ontwerp bestemmingsplan. Het planvoornemen voorziet in een gedifferentieerd woningbouwaanbod voor verschillende doelgroepen en draagt in kwantitatieve en kwalitatieve zin bij aan de woningbouwopgave van de gemeente Wijchen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
17-11-2020	Besluit van ons college om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan woningbouw ten zuiden van de Maasakkers en aan de herontwikkeling van het perceel Balgoijseweg 80a.
12-10-2021	Besluit van ons college om een intentieovereenkomst te sluiten met de betrokken partijen.
16-12-2021	Informatienota voor de Raad inzake de woningbouwontwikkeling Balgoij-West.

Antwoord van het college

In de navolgende tekst beantwoorden wij de gestelde vragen.

1. Wat is het resultaat van het gesprek met de vertegenwoordigers en belanghebbenden?

Antwoord:

Allereerst wordt opgemerkt dat op basis van de vraagstelling niet geheel duidelijk is wat er wordt bedoeld met 'het gesprek'. In het kader van het project hebben er verschillende gesprekken plaatsgevonden in verschillende stadia van de planvorming. De gemeente heeft gesproken met de betrokken partijen, maar er hebben ook gesprekken plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers en belanghebbenden waarbij de gemeente niet betrokken was.

Met inachtneming van het bovenstaande richt de navolgende beantwoording zich achtereenvolgens op:

- De gesprekken die hebben plaatsgevonden in het kader van de intentieovereenkomst;
- De door de ontwikkelaar gevoerde omgevingsdialoog.

Gesprekken in het kader van de intentieovereenkomst

Op 12 oktober 2021 heeft ons college besloten om een intentieovereenkomst te sluiten met de eigenaar van het perceel ten zuiden van de Maasakkers in Balgoij en zijn ontwikkelaar voor de bouw van circa 32 woningen. Tegelijk is er een intentieovereenkomst gesloten met de Vereniging CPO Balgoij voor de bouw van 12 goedkope koopwoningen (starterswoningen), die onderdeel uitmaken van het plan.

In het kader van de intentieovereenkomst is gesproken met de direct betrokken partijen (grondeigenaar, projectontwikkelaar, leden van de CPO), maar ook met de Stichting Leefbaar Balgoij.

Gelet op de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt hechten we veel waarde aan een gedifferentieerd woningbouwprogramma met aandacht voor starters (CPO), doorstromers en senioren. In de intentieovereenkomst met de grondeigenaar en ontwikkelaar is opgenomen dat de verkaveling, afhankelijk van de vraag, wordt geoptimaliseerd qua aantal woningen, de grootte en positionering van de kavels. Hierbij dient de ontwikkelaar wel minimaal te voldoen aan de randvoorwaarden die zijn opgenomen ten aanzien van de verdeling goedkope-, betaalbare- en vrije sector woningen.

Op verzoek van omwonenden is het gemeentelijke besluit inzake de intentieovereenkomst en het daarbij behorende plangebied en woningbouwprogramma toegelicht. Daarbij is ook geluisterd naar enkele zorgen en is geadviseerd om vooral deel te nemen aan de nog te voeren omgevingsdialoog.

Omgevingsdialoog

Na het sluiten van de intentieovereenkomst is de ontwikkelaar gestart met de verdere uitwerking van het plan. Deze uitwerking zal worden voorgelegd aan ons college ter beoordeling en besluitvorming in de vorm van een concept ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen.

Ook is aan de ontwikkelaar de voorwaarde gesteld om een omgevingsdialoog te voeren. Hierbij heeft de ontwikkelaar gebruik gemaakt van de gemeentelijke handreiking in de vorm van de participatiewijzer. De gemeente heeft geen actief sturende rol in de omgevingsdialoog. Dit is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Het verslag van de omgevingsdialoog wordt meegewogen in de besluitvorming omtrent het ontwerp bestemmingsplan.

*2. In hoeverre is of wordt projectontwikkelaar Qubus betrokken bij de gesprekken?***Antwoord:**

Zoals reeds opgemerkt bij vraag 1 is er overleg gevoerd met de betrokken partijen, waaronder de projectontwikkelaar, in het kader van de intentieovereenkomst. Daarna was het aan de initiatiefnemer om het plan verder uit te werken en daarbij een omgevingsdialoog te voeren.

Voor de technische kaders bij de verdere uitwerking van het concept ontwerp bestemmingsplan vond er tevens op ambtelijk niveau inhoudelijk overleg plaats met de ontwikkelaar. Dit is gebruikelijk bij dergelijke ruimtelijke procedures.

*3. Waarom heeft de gemeente de wensen van het dorp (beperkte omvang, alleen voor doelgroep starters en senioren, bouwen in eigen beheer) zoals vastgelegd in de woonvisie 2018 genegeerd?***Antwoord:**

Het negeren van wensen en signalen uit het dorp is niet aan de orde. In tegendeel, er is zorgvuldig kennis genomen van de woonvisie van Stichting Leefbaar Balgoij. Zoals bekend is er op landelijk en regionaal niveau een groot tekort aan woningen.

Ook de gemeente Wijchen heeft een forse woningbouwopgave. Zowel de Woonvisie Wijchen 2025 als de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen bieden daarvoor de kwantitatieve en kwalitatieve kaders. Uitgangspunt voor de kernen is een geleidelijke groei die positief bijdraagt aan leefbaarheid van de kernen. Daarbij zetten we in op meer evenwicht in het aantal geschikte woningen voor jongeren, starters, senioren en mensen met een zorgvraag en daarmee dus op meer diversiteit in de voorraad.

De intentieovereenkomst met de grondeigenaar en ontwikkelaar is het resultaat van een zorgvuldige belangenafweging, waarbij naast het algemene belang, ook de wensen van het dorp, de belangen van de grondeigenaar en de ontwikkelaar zijn meegewogen. De voorgenomen woningbouw in Balgoij-West draagt zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin bij aan de lokale woningbouwopgave.

4. Welke criteria heeft de gemeente gehanteerd bij de selectie van de projectontwikkelaar?

Antwoord:

De projectontwikkelaar is aangedragen door de grondeigenaar. De gemeente is geen grondeigenaar en heeft hier daarom geen invloed op.

5. Welke criteria gelden er namens de gemeente voor de projectontwikkelaar om het plan te mogen realiseren?

Antwoord:

In de met de projectontwikkelaar gesloten intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over onder meer het woningbouwprogramma, de kosten, de grondprijs voor de starterswoningen en de stedenbouwkundige kwaliteit. Er is met de ontwikkelaar afgesproken dat hij toewerkt naar een gebiedsontwikkeling met een gedifferentieerd woningbouwprogramma (goedkoop, betaalbaar, vrije sector), die voor de gemeente minimaal budgettair neutraal is. Daarnaast is er vanuit de gemeente een Programma van Eisen meegegeven aan de ontwikkelaar, waarin de civieltechnische randvoorwaarden zijn opgenomen voor de gebiedsontwikkeling Balgoij-West.

6. Is de verantwoordelijk wethouder bekend met een alternatief plan dat de betrokken inwoners van Balgoij hebben voorgesteld, dat lokaal draagvlak heeft en beter past bij de huidige marktomstandigheden? Zo ja, is de wethouder bereid dat plan bespreekbaar te maken? Zo nee, is de wethouder bereid om dit plan met de bewoners en de projectontwikkelaar te bespreken?

Antwoord:

Er is op dit moment geen alternatief plan bij de gemeente bekend of ingediend. De aandacht en focus ligt nu op de gebiedsontwikkeling, zoals vastgelegd in de eerder benoemde intentieovereenkomst. Zodra het definitieve plan is ingediend, zullen alle stukken worden beoordeeld en zal het ontwerpbestemmingsplan voor besluitvorming worden voorgelegd aan het college.