

Vooraf gestelde vragen

Vergadering d.d. : maandag 14 oktober 2024
 Soort vergadering : Gemeenteraad
 Nummer agendapunt : 8
 Titel agendapunt : Nota van Uitgangspunten ontwikkeling 'Schapenlandje', Oude Wetering).

Datum: 7 oktober 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 1: - Ik ontvang graag uit besluitenlijst B & W de 2 principeverzoeken die het college positief beoordeeld heeft omtrent het verzoek tot woningbouw van projectontwikkelaar Nu Projectontwikkeling - Wat is de argumentatie waarom deze principe verzoeken niet openbaar zijn/waren (stonden niet vermeld bij collegebesluiten)
		Antwoord: Er is één principeverzoek ingediend en deze wordt zoals elke principeverzoek na aantal weken na het besluit openbaar gemaakt. Het college heeft een positief besluitgenomen op het principeverzoek datum besluit: 21 februari 2023. Dit besluit is openbaar gemaakt op de besluiten lijst 21 maart 2023. Zie Link

Datum: 7 oktober 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 2: Ik ontvang graag de 39 reacties van de bewoners die ze hebben ingediend
		Antwoord: Naar aanleiding van de reactie van het College op het principeverzoek en het eerste ontwerp heeft de ontwikkelaar een participatieavond gehouden en het plan aangepast o.a. naar aanleiding van de reacties tijdens de participatie. De reacties treft u aan in de bijlage van deze beantwoording van raadsvragen.

Datum: 7 oktober 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 3: Gaaf het college de gronden nu wel of niet openbaar aanbesteden (zie Didam arrest)?
		Antwoord: Het Didam Arrest ziet er op toe dat er voldoende mededinging plaatsvindt bij de uitgifte van gemeentelijke gronden en vastgoed. Mededinging kan voor deze situatie worden geborgd door een aanbesteding, maar dan moet er wel sprake zijn van een gelijk speelveld. Aangezien NU-projectontwikkeling eigenaar is van het naastgelegen perceel en daardoor een integrale ontwikkeling van de twee percelen kan plaatsvinden, is van een gelijk speelveld niet echt sprake. Het college heeft daarbij ook de voorkeur voor een integrale ontwikkeling van dit perceel.

		In deze situatie kan de gemeente, conform het Didam-arrest, één op één in onderhandeling gaan over de verkoop van het perceel. Daarbij is de gemeente wel gehouden aan enkele voorwaarden: - Het voornemen tot verkoop van het perceel moet worden gepubliceerd. Partijen die onder dezelfde voorwaarden tot deze ontwikkeling kunnen komen, kunnen zich dan melden. Als daarvan sprake zou zijn, kan er alsnog voor gekozen worden een aanbesteding te laten plaatsvinden; - De grond moet worden verkocht voor een marktconforme prijs. Dit wordt geborgd door de grond te laten taxeren o.b.v. de toekomstige bestemming/ het beoogde plan. Op deze wijze is de mededinging en marktconformiteit conform het Didam-arrest en de Wet Markt en Overheid geborgd.
--	--	--

Datum: 7 oktober 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 4: Wat is de argumentatie van het college waarom er in de NVU niet staat opgenomen dat inwoners van K & B voorrang krijgen bij deze mogelijke toekomstige woningbouw?
		Antwoord: Conform de aangepaste Huisvestingswet 2014 mogen gemeenten bij de helft van de beschikbare huurwoningen en bij nieuwe koopwoningen tot de NHG-grens (390.000 euro in 2024) voorrang geven aan mensen met een “economische, maatschappelijke of lokale binding” met de gemeente. Dit is niet opgenomen in de NVU. College is van mening dat een dergelijk artikel in de Anterieure overeenkomst kan worden opgenomen.

Datum: 7 oktober 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 5: -Ik tel bij dit plan wat wel/niet uitgewerkt gaat worden 102 parkeerplaatsen ingetekend, Hoeveel parkeerplaatsen zijn nodig bij dit plan uitgaande van het huidige parkeerbeleid? -Klopt het dat bij het nieuwe plan bestaande parkeerplaatsen verdwijnen?
		Antwoord: De ontwikkelaar heeft op basis van het huidige plan 134 parkeerplaatsen ingetekend waarvan een deel in de openbare ruimte ligt. In de basis verdwijnen geen bestaande parkeerplaatsen. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen moet in beginsel voldoen aan het vigerende parkeerbeleid en de parkeernota van de gemeente Kaag en Braassem. Gezien de beoogde doelgroepen, de mogelijkheden van “dubbel gebruik” en de ligging nabij OV kan mogelijk worden volstaan met een lager aantal parkeerplaatsen. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het aanleveren van dit onderzoek en onderbouwing van een mogelijke afwijking van de parkeernorm. Ten tijde van de bespreking van het gewijzigd omgevingsplan met de gemeenteraad zal dit aan de orde komen.

Datum: 7 oktober 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 6: Klopt het dat de huidige gronden die nu in bezit zijn van de projectontwikkelaar de bestemming agrarisch heeft?
		Antwoord: Nee, dat klopt niet. De gronden hebben de bestemming groen.

Datum: 7 oktober 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 7: Uit welk document/fin. Rapport blijkt dat het plan financieel niet uit kan bij toekomstige minder woningbouw, Mooi K & B ontvangt graag het rapport hiervan?
		Antwoord: Dit is niet beschikbaar. Door ontwikkelaar is een stichtingskostenraming opgesteld op basis van het aangepaste studieontwerp naar aanleiding van de reactie op het principe verzoek en de reacties uit de participatie. Hieruit blijkt dat met het beoogde programma een kostenneutrale ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Deze opzet is door de planeconoom van de gemeente beoordeeld en realistisch bevonden. Op basis van de nog vast te stellen NvU vanuit de raad zal een aangepast ontwerp worden gemaakt, dat opnieuw op haalbaarheid zal worden getoetst. Varianten met substantieel minder woningen zijn niet onderzocht. Een omvangrijk programma met veel appartementen biedt de mogelijkheid om een kwalitatieve inrichting van het plan te maken. Dit is ook nodig omdat het beoogde programma met veel sociaal en middensegment lage grondopbrengsten heeft en het gebied wel de nodige uitdagingen heeft om gerealiseerd te kunnen worden. Te weten: bouwen nabij een dijklichaam, met veel groen, inpassing parkeren en verhuizing van verenigingen en aan de andere kant de wens om substantieel sociaal en middensegment te realiseren. Een bouwplan met minder woningen leidt tot een lagere financiële opbrengst, aangezien ook de kosten van verplaatsing van de verenigingen hieruit moet worden gefinancierd. Daarbij draagt een dergelijk plan met minder woningen niet bij aan de woondoelstellingen van de gemeente. College streeft er naar bouwlocaties optimaal benutten om de woondoelstellingen van de gemeente te kunnen realiseren.

Datum:	Fractie:	Vraag 8:
--------	----------	----------

7 oktober 2024	Mooi K&B	Bij geen woningbouw bij het Onelplein, wat heeft dat voor financiële consequenties voor het sportpad en waar denkt het college dit op te kunnen vangen?
		Antwoord: Deze vragen zullen in de studie over de haalbaarheid van het huisvesten van de verenigingen op het Onelplein worden beantwoord. De raad zal t.z.t. via een raadsbrief over de uitkomsten van dit onderzoek worden geïnformeerd.