Format technische vragen

Datum indienen:14 November 2024

Datum politieke avond: 19 November 2024

Agendapunt: 1 Voorbereidende vergadering Vaststelling bestemmingsplan "Elst, de Pas Noord"

Onderwerp:
Hier vul je het onderwerp van je vraag in. Als de vraag gaat over een onderwerp dat niet geagendeerd staat voor een politieke avond, hier ook graag aangeven op welk document/bericht de vraag betrekking heeft.

Toelichting:
Het CDA is gezien het grote woningtekort voor een zo groot mogelijk aantal woningen op het plan De Pas Noord. Er bestaat volgens ons nog onduidelijkheid over het aantal te realiseren woningen. Daarnaast vinden wij het ook belangrijk dat voor alle doelgroepen wordt gebouwd (zoals bij ons thuis) en de voorzieningen nabij zijn. Daarom hebben wij de volgende vragen:

Vraag/vragen:

- Hoeveel regie heeft het college en/of de Raad om nog nadere sturing te geven aan de invulling van het woningbouwprogramma en wanneer moet dit duidelijk zijn?

- Voldoen alle onderzoeken (zoals verkeersonderzoek) ook aan de eisen van goede ruimtelijke ordening in geval dat wordt gekozen voor het maximale programma (optie 2) en max 10 woningen op het gemeentelijk perceel?

- In paragraaf staan 2 scenario's beschreven voor invulling van het woongebouw, wanneer is er zekerheid over deze invulling en hoeveel regie heeft het college en/of Raad?

- Mocht scenario a niet haalbaar zijn, wat zijn dan alternatieve mogelijkheden om stichting bij Ons Thuis alsnog een plek in het plan te geven en wat zijn daarvan de consequenties voor de ontwikkelende partijen, gemeente en andere stakeholders?

- Is het gemeentelijk perceel een realistisch alternatief voor bij Ons Thuis respectievelijk de huisartsen mocht enig scenario voor het woongebouw niet mogelijk zijn?

- Hoe wordt de Raad geïnformeerd en betrokken bij de uiteindelijke invulling van de programmapuzzel?

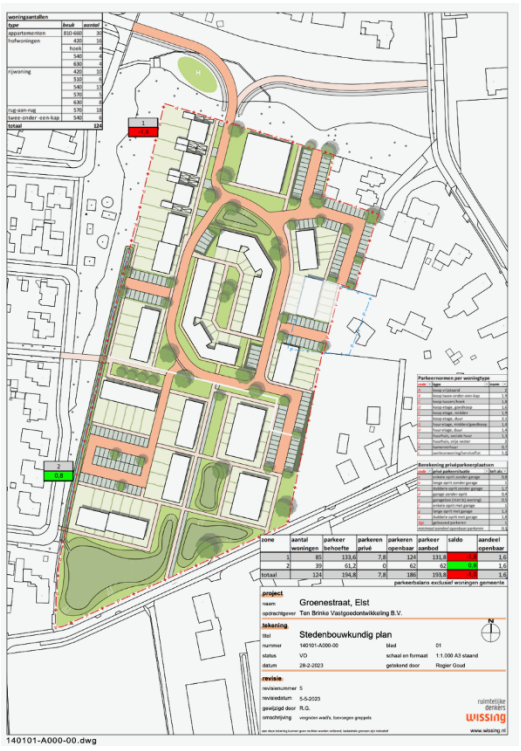
Indiener/fractie:
Henk Mulder CDA

Antwoord(en) ambtelijke organisatie:

Antwoord vraag 1: Hoeveel regie heeft het college en/of de Raad om nog nadere sturing te geven aan de invulling van het woningbouwprogramma en wanneer moet dit duidelijk zijn?

Over het woningbouwprogramma zijn afspraken gemaakt in de exploitatieovereenkomst (EOK) die door Ten Brinke en de gemeente in juli 2023 is ondertekend. Een verdere uitwerking van het ontwerp dient aan deze afspraken te voldoen en dient dus te passen in één van de twee scenario's die partijen met elkaar zijn overeengekomen. Samen met Ten Brinke spannen we ons op dit moment om een duidelijke keuze in het woningbouwprogramma te maken. We zijn hier de afgelopen maanden al mee bezig. Het college heeft als doel om uiterlijk januari 2025 het definitieve programma vast te stellen om voortgang in de realisatie te behouden.

In de exploitatieovereenkomst is overeengekomen dat de gemeente dit ontwerp op een aantal momenten moet goedkeuren voordat Ten Brinke het ontwerp weer een stap verder uit kan werken. Dit gaat met name over het inrichtingsplan van de openbare ruimte, maar ook over wijziging van het schetsontwerp dat onderdeel is van de exploitatieovereenkomst (en ter illustratie ook is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan). Zie hiervoor onderstaande afbeelding (links) die als bijlage 1 ook bij de beantwoording van deze vragen is gevoegd. Hierin is ook de ligging van het gemeentelijk perceel met een blauwe contour geduid. Het gaat dan om het perceel dat binnen de plangrenzen valt. Het perceel dat buiten de plangrens valt is reeds verkocht aan de hier aangrenzende particuliere eigenaar die dit perceel reeds in gebruikt had.





In een mogelijke uitwerking van het schetsontwerp (d.d. 9 oktober 2024) stelt Ten Brinke voor om dit schetsontwerp op een aantal plekken te wijzigen (zie ook bijlage 2 bij de beantwoording van deze vragen). Om dit als gemeente te kunnen toetsen is het essentieel dat er een definitieve keuze gemaakt wordt t.a.v. het woningbouwprogramma. Dit is o.a. nodig om te kunnen toetsen of de verhouding tussen de woningen en de openbare ruimte (groen, water, infrastructuur en parkeren)

voldoende is. Alleen als dat het geval is (of als er een overmaat aanwezig is in de openbare ruimte) en het ontwerp nog steeds voldoet aan in één van de twee woningbouwprogramma scenario's uit de EOK zal dit door de gemeente worden goedgekeurd.
Alleen als het woningbouwprogramma afwijkt van de twee overeenkomen mogelijke scenario's in de exploitatieovereenkomst kan een oordeel over het gewenste woningbouwprogramma ook onderdeel zijn van deze toetsing.

Antwoord vraag 2: Voldoen alle onderzoeken (zoals verkeersonderzoek) ook aan de eisen van goede ruimtelijke ordening in geval dat wordt gekozen voor het maximale programma (optie 2) en max 10 woningen op het gemeentelijk perceel?

Ja, de ruimtelijke onderbouwing in het bestemmingsplan (inclusief het verkeersonderzoek) gaat uit van de maximale mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt.

Antwoord op vraag 3: In paragraaf staan 2 scenario's beschreven voor invulling van het woongebouw, wanneer is er zekerheid over deze invulling en hoeveel regie heeft het college en/of Raad?

Over het woningbouwprogramma zijn afspraken gemaakt in de exploitatieovereenkomst (EOK) die door Ten Brinke en de gemeente in juli 2023 is ondertekend. Een verdere uitwerking van het ontwerp dient aan deze afspraken te voldoen en dient dus te passen in één van de twee scenario's die partijen met elkaar zijn overeengekomen.

Dit geldt ook voor de scenariokeuze t.a.v. het bijzonder woongebouw. Op dit moment gaat Ten Brinke uit van scenario 1: het woningbouwprogramma met in totaal 120 woningen. Over 36 grondgebonden woningen is tussen Vivare en Ten Brinke overeenstemming bereikt en vastgelegd in een overeenkomst (een zogeheten Letter of Intent). Met deze 36 grondgebonden woningen is het sociale huurprogramma (30%) ingevuld. Dit betekent dat als Ten Brinke het bijzonder woongebouw invult met scenario B (maatschappelijke plint met waarschijnlijk ruimte voor twee huisartsenpraktijken en 28 – grotendeels - betaalbare koopappartementen) zij voldoen aan het woningbouwprogramma scenario 1.
Scenario A met sociale huurappartementen waaronder ook ruimtes voor Stichting Bij Ons Thuis is echter niet onbespreekbaar voor Ten Brinke, mits de opbrengsten uit dat scenario voor hen ongeveer gelijk zijn aan scenario B. Vivare geeft aan met name grondgebonden woningen aan hun portefeuille toe te willen voegen in Elst, maar ook bereid te zijn om te kijken naar scenario A met voor hun dus extra sociale huurwoningen in het plan om zo ook woningen te kunnen realiseren voor Stichting Bij Ons Thuis. De gemeente zou in dit scenario minimaal mee moeten bewegen in een aangepast woningbouwprogramma omdat er i.r.t. de financiële haalbaarheid van het plan een max zit aan het percentage betaalbare woningen in dit plan. Waarschijnlijk komt gaat dit scenario meer richting 130 woningen op grondgebied van Ten Brinke omdat er dan meer, kleinere appartementen zouden komen in het bijzonder woongebouw. Concreet zou dit betekenen dat het college dan mee zou moeten werken aan het grotendeels invullen van het betaalbare segment in Pas Noord met sociale huurwoningen inclusief woningen voor Stichting Bij Ons Thuis. En zal er weinig of geen betaalbare koopwoning in het plan zitten. We constateren op dit moment dat alle partijen zich inspannen om dit scenario te onderzoeken en verkennen, maar dat er wel serieuze twijfels zijn of dit scenario financieel haalbaar te maken is. Er zit een substantieel gat tussen wat Vivare bereid is te betalen voor dit gebouw en wat Ten Brinke ervoor zou willen hebben.

Antwoord op vraag 4: Mocht scenario a niet haalbaar zijn, wat zijn dan alternatieve mogelijkheden om stichting bij Ons Thuis alsnog een plek in het plan te geven en wat zijn daarvan de consequenties voor de ontwikkelende partijen, gemeente en andere stakeholders?

Als scenario A niet haalbaar is, dan kan Ten Brinke op basis van het overeengekomen woningbouwprogramma in de exploitatieovereenkomst en de kaders uit het bestemmingsplan scenario B realiseren. Voor Ten Brinke zitten daar in principe geen consequenties aan. Voor Vivare betekent dit dat het in dit plan voor hun blijft bij de 36 grondgebonden woningen en ze geen extra sociale huurappartementen krijgen. Voor de gemeente en Stichting Bij Ons Thuis geldt dat zij verder moeten gaan zoeken naar alternatieve locaties. Vivare heeft daarbij aangegeven hierin mee te willen kijken, omdat ze denken dat op een andere wellicht goedkopere locatie de combinatie tussen Vivare als gebouweigenaar en Stichting Bij Ons Thuis als huurder wel financieel haalbaar zou kunnen zijn.

Antwoord op vraag 5: Is het gemeentelijk perceel een realistisch alternatief voor bij Ons Thuis respectievelijk de huisartsen mocht enig scenario voor het woongebouw niet mogelijk zijn?

Stichting Bij Ons Thuis geeft aan dat het voor hun businesscase de voorkeur heeft om 15 tot 16 wooneenheden te kunnen maken (met daarbij nog de voor hun daarbij horende ruimtes zoals een woonkamer, keuken etc.). Het perceel van de gemeente is circa 765 m2 groot. Als de benodigde ruimte voor de Stichting over meerdere lagen wordt verdeeld kom je naar eerste inschatting uit op de 3 laags appartementengebouw met daarin 15 of 16 wooneenheden. Hiervan zal de consequentie zijn dat er in plaats van een OPA minimaal een BOPA nodig zal zijn omdat je met Stichting Bij Ons Thuis het totale woningaantal en de bouwhoogte die mogelijk zijn binnen de bestemming Woongebied overschrijdt. Bovendien moet bestudeerd worden of dit ruimtelijk zou passen op het gemeentelijk perceel en in het totale plan inclusief de parkeerbehoefte die hier bij hoort. Hoe hoger het totale aantal woningen in het plan, hoe meer ruimte er in de openbare ruimte nodig is voor parkeren.

Antwoord op vraag 6: Hoe wordt de Raad geïnformeerd en betrokken bij de uiteindelijke invulling van de programmapuzzel?

Zodra er een definitief stedenbouwkundig plan is waarin ook een definitieve keuze is gemaakt voor het totale woningbouwprogramma inclusief het bijzonder woongebouw als het gemeentelijk perceel wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd.