



Aan de leden van de gemeenteraad
Vijfheerenlanden

Ons kenmerk : 371414

Onderwerp : Beantwoording schriftelijke raadsvragen inzake
kaaspakhuis Leerbroek
Portefeuillehouder:
H. Zevenhuizen

Datum : 27 januari 2022

Beste leden van de raad,

Onderstaand vindt u de vragen, die op 21 januari jl. zijn gesteld door VHL Lokaal over het kaaspakhuis te Leerbroek, en het antwoord van het college van burgemeester en wethouders.

Wij krijgen regelmatig vragen over het oude kaaspakhuis van de fa. Schep in Leerbroek. Dit kaaspakhuis verkeert in zeer slechte staat en kan met recht een rotte kies in dit prachtige dorp worden genoemd.

Van een aantal projectontwikkelaars hebben wij begrepen dat er al diverse plannen zijn ingediend om dit te ontwikkelen, maar dat de gemeente daar geen medewerking aan wil of kan verlenen.

Ook begrepen wij dat de eigenaar van het pand bereidt is het te verkopen, dus ook dat moet geen probleem kunnen zijn.

Aangezien wij in onze gemeente zitten te springen om woningen zou het goed zijn als deze locatie zou worden ontwikkeld, liefst voor starters en/of senioren woningen.

Graag vernemen we van het college:

1. **Klopt het dat diverse ontwikkelaars zich hebben gemeld bij de gemeente met plannen om deze locatie te ontwikkelen?**

Antwoord:

Al langer dan 10 jaar melden zich geregeld ontwikkelaars met ideeën voor herontwikkeling van deze locatie. Plannen voor herontwikkeling voor deze locatie zijn en worden altijd met een positieve grondhouding aangehoord en beoordeeld. Ook nu is er op ambtelijk niveau contact met een initiatiefnemer. Desondanks hebben al die initiatieven van de afgelopen jaren tot op heden nog niet tot herontwikkeling geleid. In de antwoorden op uw volgende vragen zal ingegaan worden op de redenen waarom er nog geen herontwikkeling heeft plaatsgevonden.

2. **Is het college het met ons eens dat deze locatie die nu een rotte kies in Leerbroek is, zo spoedig mogelijk ontwikkeld zou moeten worden?**

Antwoord:

Al zo lang als er ontwikkelaars bij de gemeente aankloppen voor deze locatie zien we de

wenselijkheid van herontwikkeling van deze locatie om zo de ruimtelijke kwaliteit ervan te verbeteren. Maar dat betekent niet dat deze plek ruimtelijk anders beoordeeld wordt dan andere locaties. Een nieuwe invulling van de locatie moet wel passend zijn in de ruimtelijke structuur en schaal van Leerbroek.

3. **Als het klopt wat wij gehoord hebben, wat zijn dan de redenen van het college om niet mee te willen werken met de ontwikkeling van dit terrein?**

Antwoord:

Het college is in principe zeker wel bereid om binnen de beleidskaders medewerking te verlenen aan een ruimtelijk passende ontwikkeling van dit terrein. Maar tot op heden is er nog geen ontwikkelinitiatief uitgewerkt, dat voor zowel ontwikkelende partij als voor de gemeente goed genoeg was om mee verder te gaan. Meestal omdat verschillende belangen niet op een lijn konden komen.

Waar de gemeente bijvoorbeeld streeft naar de juiste mix van woningtypen en een ruimtelijke invulling die past in de bestaande dorps stedenbouwkundige structuur, zoekt een ontwikkelaar veelal naar een kwalitatieve invulling, waarmee tevens een positief exploitatieresultaat behaald wordt. Voor een ontwikkelaar kan dat betekenen dat hij een bepaalde hoeveelheid en/of type woningen moet kunnen realiseren om uit de kosten te kunnen komen. In voorgaande planvoorstellen resulteerde dat helaas vrijwel altijd in stedenbouwkundig ongewenste plannen, met vaak te weinig groen, een te hoge woningdichtheid voor de locatie, niet de juiste verhouding in woningtypen en/of een voor deze locatie te massaal ruimtelijk programma. En in vervolgesprekken bleek het dan telkens niet mogelijk om toch tot een voor beide partijen acceptabel plan te komen.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

de burgemeester,

Signed-By: n.van.ameijde@vijfheerenlanden.nl
{/signer1}
ID: abbae369-22f0-46d0-9fb5-edf0890bb3de
Auth: Consent



Signed-By: s.frohlich@vijfheerenlanden.nl
{/signer2}
ID: abbae369-22f0-46d0-9fb5-edf0890bb3de
Auth: Consent



N. (Nanette) van Ameijde-Poortman

S. (Sjors) Fröhlich

