

Beantwoording schriftelijke vragen artikel 47 Reglement van Orde

Kenmerk van de vraag : 24-13
Datum indienen vraag : 10 september 2024
Vraagsteller : Dhr. H.K. Speulman (PvdA-GL)
Portefeuillehouder : Mevr. L. van der Tuin-Kuipers
Ambtenaar : Dhr. R. Krikke
Datum akkoord college : 5 november 2024
Zaak- en stuknummer : Z2021-03679 / S2024-19168

Underwerp

Ontwikkeling locatie Acht oan de diken (grondgebonden woningen)

Oorzaak

Op 10 september 2024 heeft de PvdA-GL-fractie schriftelijke vragen gesteld over 'Ontwikkeling locatie Acht oan de diken (grondgebonden woningen)'. Hieronder vindt u de vragen en de reactie van het college.

Ynlieding

Op 9 juli 2024 heeft u onze eerdere schriftelijke vragen over dit onderwerp beantwoord. Er ligt inmiddels al geruime tijd een conceptplan dat is opgesteld door een ontwerpteam, waarin inwoners samenwerken met de gemeente, grondeigenaren en belangengroepen. Uit de beantwoording maken wij echter op dat het conceptplan dat er nu ligt niet de instemming heeft van de projectontwikkelaar, die een deel van de betreffende grond in bezit heeft. Er zijn reeds ruim een jaar gesprekken gaande tussen gemeente en projectontwikkelaar, maar van voortgang lijkt nog geen sprake te zijn.

Tegen deze achtergrond hebben wij de volgende vervolgvragen:

1. U schrijft dat het project niet is stilgevalen en dat er doorlopend gesprekken plaatsvinden. Is daarbij voortuitgang geboekt en zo ja, op welke wijze?
2. Uit de beantwoording trekken wij de conclusie dat het verschil tussen gemeente en projectontwikkelaar gaat over het aantal woningen en de verdeling daarvan en de inrichting van het openbaar gebied. Is deze gevolgtrekking juist, en welke criteria zijn op basis van het omgevingsplan leidend?
3. Gelet op de beantwoording van onze vragen gaan we ervan uit dat de verdeling van 33% voor de typologieën sociale huur, betaalbare koop en koop vanaf het begin het uitgangspunt is geweest en dat de projectontwikkelaar daarin is meegegaan. Is deze aanname correct, en zo nee, waarom niet?
4. Als de gesprekken tot op heden niet hebben bijgedragen aan spoedige beëindiging van de kennelijke patstelling, welke instrumenten zijn dan beschikbaar om de impasse (desnoods gedwongen) te doorbreken?
5. U schrijft de mogelijkheid te willen onderzoeken, waarbij de initiatiefnemers van de bouw van een aantal Tiny Houses (vereniging Lytse Hûskes Bûtenpost) hun ambities als deelproject zelfstandig gaan realiseren. Op welke termijn gaat u dit doen, worden de directe belanghebbenden daarbij betrokken en wanneer mag de gemeenteraad de uitkomst daarvan verwachten?

6. Uw huidige streven is om de eerdergenoemde 33%-verdeling per project als uitgangspunt te hanteren. Dit is echter geen noodzaak. De verdeling kan ook over de woningbouwprojecten per woonkern (dorp) plaatsvinden. De ontwikkelingen kunnen dit wenselijk of zelfs noodzakelijk maken. Is het college bereid om dit nader te onderzoeken? Zo ja, wanneer gaat dit onderzoek plaatsvinden en wordt de raad aansluitend geïnformeerd. Zo nee, waarom gaat het college dit niet doen?

Reaksje kolleezje

Hieronder vindt u puntsgewijs per vraag het antwoord van het college op de gestelde vragen:

1. Bij een woningbouwproject komen meerdere stakeholders, belangen en aspecten kijken. Niet alleen de gemeente en BPO als grondeigenaren zijn een stakeholder op deze locatie, maar ook de motie van de raad over Tiny houses moet een plek krijgen. Daarnaast is er overleg geweest met het Wetterskip, de provincie en is ook de woningbouwcorporatie een stakeholder.

Daarbij komt dat de planvorming niet alleen een globale inrichtingsschets is. Deze voorziet ook in het maken van afspraken over te realiseren woningbouwtypologieën, noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van de inpasbaarheid, maatschappelijk draagvlak en er moet sprake zijn van een haalbare grondexploitatie. De afgelopen periode is het projectteam bezig geweest met de verdere uitwerking hiervan en het onderzoeken van deze aspecten.

Op dit moment wordt gewerkt aan het formuleren van de stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden, welke ontwikkelvorm wenselijk is en of en zo ja hoe de Tiny houses hierin kunnen worden meegenomen. In mei 2024 en in een herhaaldelijke afspraak in juli 2024 is met de projectontwikkelaar BPO afgesproken dat voornoemde aspecten en de nog openstaande bespreekpunten, worden voorgelegd aan het college. Het daarvoor benodigde collegevoorstel is thans in voorbereiding en zal na verwachting eind oktober / begin november worden besproken.

2. Zoals aangegeven zijn er vele aspecten en partijen betrokken bij de ontwikkeling van dit woningbouwproject. Er moeten vooraf duidelijke keuzes worden gemaakt. Daarnaast moeten de (beleids)uitgangspunten worden nageleefd en moeten alle aspecten integraal worden afgewogen.

Zowel de gemeente als de projectontwikkelaar hebben een grondpositie. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging met betrekking tot het kiezen van een ontwikkelvorm. Met de ontwikkelaar zijn gesprekken geweest waarbij er een verschil van inzicht is op de inrichting van de openbare ruimte en het daaraan gerelateerde uitgeefbaar gebied. Dit is echter slechts één onderdeel van de planvorming en ziet niet op de omvang van het te realiseren woningbouwprogramma en over de typologieën. Het verschil van inzicht wordt meegenomen in het in voorbereiding zijnde collegevoorstel.

3. De uitgangspunten - 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur - zoals in de Woondeal zijn afgesproken, zijn / worden in dit project als uitgangspunt genomen. Dit zorgt voor een betaalbaar en divers woningaanbod met als doel een goede verdeling in typologieën en de juiste doelgroepen; in dit plan ligt de focus op kleinere huishoudens, starters en ouderen. In mei 2024 is in een gesprek tussen de gemeente en ontwikkelaar vastgesteld dat we het eens zijn over de uitgangspunten qua typologie en aantallen woningen. De typologieën zijn dan vrijstaand, 2-onder-1 kap, rijtjeswoning, nultredenwoningen en/of Tiny house.

4. Op dit moment is er geen aanleiding om aan te nemen dat er geen oplossing wordt gevonden met de ontwikkelaar. Het is jammer te moeten lezen dat de correspondentie dit doet vermoeden. Uiteraard moeten nog vele aspecten besproken en afgewogen worden. Het nu in voorbereiding zijnde collegevoorstel zal aanleiding zijn om de vervolgstap in te kunnen zetten. In dit kader wordt volledigheidshalve opgemerkt dat als na het besluit een verdere vervolgstap uitblijft de gemeente een aantal instrumenten heeft om de regie naar zich toe te trekken.

Zo zou de gemeente kunnen overwegen om zelf actief de ontwikkeling naar zichzelf toe te trekken, door de gronden van de ontwikkelaar langs middellijke weg dan wel gedwongen (onteigening) aan te kopen. Dit heeft echter wel een aantal financiële consequenties en brengt ook ontwikkelrisico's met zich mee.

Ander alternatief is dat de gemeente zich vooralsnog beperkt tot de ontwikkeling van haar eigen gronden. Dit houdt dan wel in dat het huidige conceptplan van tafel gaat en er een nieuw alternatief en minder optimaal plan ontwikkeld zal moeten worden.

Een laatste optie is het vestigen van een (tijdelijk) voorkeursrecht, hiermee neemt de gemeente de regie op de gewenste planvorming en kan de gemeente langs publiekelijke weg de gewenste ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling van het gebied vaststellen. Op basis van het voorkeursrecht wordt grondspeculatie voorkomen. Het is dan aan de ontwikkelaar om te bepalen of hij dan met een beroep op zelfrealisatie over wenst te gaan tot een daadwerkelijke uitvoering binnen de door de gemeente vastgestelde kaders. Indien de ontwikkelaar dit niet wil zal de gemeente over moeten gaan tot enige vorm van zelfontwikkeling.

5. Voor de goede orde willen wij de raad op voorhand meegeven dat de gemeente bij een eventuele uitgifte voor Tiny houses gebonden is aan vigerende wet- en regelgeving en jurisprudentie. Binnen het concept-plan is rekening gehouden met de mogelijk realisatie van Tiny houses. Echter in het licht van het Didam-arrest kan de gemeente deze gronden niet zomaar één-op-één aan de vereniging Lytse Hûskes Bûtenpost gunnen en overdragen.

Voor de zomervakantie is een uitvraag gedaan bij KAW om de regionale behoefte van Tiny Houses in beeld te brengen, en door te vertalen naar de lokale behoefte in het projectgebied. In dit onderzoek is ook voornoemde vereniging actief betrokken. Het rapport zal naar verwachting binnenkort worden opgeleverd. De uitkomsten van het onderzoek worden daar waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van het projectgebied.

6. Het projectgebied voorziet in de bouw van 88 woningen. Dergelijke grote uitleglocaties lenen zich uitermate goed voor het realiseren van een gemêleerd bouwprogramma met sociale huur, betaalbare koop en dure koop in verschillende typologieën. Voor kleinere plannen van bijvoorbeeld 8 appartementen / woningen geldt, dat de Woondealverdeling nagenoeg niet (financieel) rond te rekenen is. Daarom is juist deze relatief grote locatie aangewezen voor het realiseren van de betaalbare woningen.

Het is niet verstandig om de verdeling over de andere dorpen uit te smeren of over kleinere ontwikkellocaties. Daarnaast schept deze verschuiving een zodanig precedent dat de ervaring nu al leert dat de sociale woningbouw moet worden opgelost in andere plannen of op andere (gemeentelijke) locaties. De uiteindelijke financiële consequenties zijn dan niet te overzien.

Gelet op de schaal en omvang van het projectgebied Acht oan de Diken en de maatschappelijke opgave die voorligt is het aan de gemeente en ontwikkelaars om samen met de woningbouwcorporaties deze verantwoordelijkheid op te pakken en te zorgen dat in deze behoefte van betaalbare koopwoningen en sociale woningen kan worden voorzien.

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong

dhr. mr. O.F. Brouwer