

Technische vragen commissie Ruimte 11 oktober 2021

Raadsvoorstel Prioritering uitbreidingslocaties woningbouw

Algemene technische vragen

1. Wat is het voordeel van een bestemmingsplanprocedure doorlopen onder huidige wetgeving (WRO)? Zitten er nadelen aan de komende wetgeving?
We willen de uitbreidingslocaties voortvarend oppakken, en het streven is om de planologische procedure in te zetten voor juli 2022. We vallen dan automatisch onder de huidige WRO.
2. Kan er meer uitleg gegeven worden over hoe de afweging en de uiteindelijke keuze voor de locaties is gedaan? En hoe het college gekomen is tot deze voorkeursvolgorde?
Het college heeft voor de afweging vooral geluisterd naar het advies van de professionals op het gebied van stedenbouw, financiën, planning, en kansen- en risicoanalyse. Daarnaast spelen de voorgeschiedenis en draagvlak een rol. De belangrijkste overwegingen staan in de bijlage en in het raadsbesluit van 7 december 2020.
3. Kan meer toelichting gegeven worden waarom de provincie de voorkeur heeft voor Doeldijk en IJsselvreugd en juist niet voor de Bleek en Heeswijk-Tiendweg? Is dat puur omdat Doeldijk en IJsselvreugd meer ingesloten liggen tussen bebouwing dan de andere twee locaties?
De belangrijkste overwegingen zijn inderdaad landschappelijk. Doeldijk en IJsselvreugd tasten de kenmerkende openheid het minste aan. Als we De Bleek willen ontwikkelen dan vraagt de provincie extra aandacht voor de zichtlijnen naar de molen en aantasting van het agrarisch cultuurlandschap.
4. Waarom telt de aanwezigheid van ontwikkelaars mee in de weging?
De ervaring leert dat een samenwerking met professionals bij grote en risicovolle projecten zoals de uitbreidingslocaties doorgaans efficiënter verloopt. Deze partijen hebben de deskundigheid in huis en beschikken over voldoende slagkracht om deze projecten aan te kunnen. Of er professionele partijen dan wel particuliere initiatiefnemers actief zijn speelt overigens geen belangrijke rol in de afweging. Het is voor de voortgang en haalbaarheid minstens zo belangrijk welke grond- of onderhandelingspositie een partij heeft in het plangebied.

Technische vragen over de Bleek

5. Er staat 'bijgestelde gemeentelijke eisen'. Wat wordt hiermee bedoeld?
Naast het voorstel voor de prioritering van de uitbreidingslocaties wordt de raad ook gevraagd een besluit te nemen over de actualisering van de woningbouwopgave. Daarin worden voorstellen gedaan voor het bijstellen van de gemeentelijke eisen. Beide raadsvoorstellen zijn gelijktijdig aan de raad aangeboden.

6. Is alleen de bleek geschikt voor woonwagenstandplaatsen? of kunnen ze ook op de andere uitbreidingslocaties?

Woonwagenstandplaatsen kunnen op alle uitbreidingslocaties gerealiseerd worden.

Technische vragen Doeldijk

7. Waarom is toch voor de Doeldijk gekozen gezien de minpunten?

Locatie Doeldijk heeft ook belangrijke positieve punten, zoals de ligging nabij het centrum. De locatie is daardoor complementair aan De Bleek en onder meer geschikt voor woon-zorg voorzieningen. Daarnaast ligt het risico van 'verrommeling' op de loer omdat er geen volwaardige agrarische functies meer zijn in het gebied.

Technische vragen IJsselvreugd

8. Er staat 'mandaat niet altijd duidelijk.' Wat wordt hiermee bedoeld?

Het is niet altijd duidelijk namens wie de initiatiefnemers onderhandelen, met welk mandaat, en namens welke grondeigenaren in het plangebied. Met een 'nog op te richten BV', bijvoorbeeld, kan de gemeente geen overeenkomsten aangaan.

9. Wat wordt bedoeld met 'hebben zelf de lat hoog gelegd'?

De ambities die de initiatiefnemers hebben toegelicht, onder meer tijdens de presentatie aan de commissie Ruimte in november 2020 zijn hoog. Er werd bijvoorbeeld gesproken over 'meer dan 50% sociaal', over het huisvesten van ouderen en bijzondere doelgroepen, het oplossen van de wateroverlast in de aangrenzende wijk Keizerrijk, en het voorkomen van verkeersoverlast.

10. Er staat 'Kunnen de gewekte verwachtingen wel waargemaakt worden?' Wat wordt hiermee bedoeld?

De ambities zijn hoog, maar het is de vraag of die ook realistisch zijn. Wij hebben de initiatiefnemers informatie gevraagd over het beoogde ruimtelijk programma en de financiële hoofdpzet waarmee de haalbaarheid wordt aangetoond. Tot op heden hebben we die gegevens nog niet ontvangen.

Technische vragen Heeswijk-Tiendweg

11. Wat maakt de ontsluiting bij Heeswijk lastiger dan bij IJsselvreugd?

In beide gevallen is de verkeersontsluiting lastig. Het advies van stedenbouwkundig bureau Kuiper Compagnons is om de locatie Heeswijk-Tiendweg te ontsluiten via de Wederiksingel. Een extra ontsluitingsroute is dan gewenst, maar ook lastig te realiseren.