



Schriftelijke vragen

Reg. Nr. 2017-16

| | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Datum: | 19 oktober 2017 |
| Van: | CU/SGP |
| Aan: | College via Ben |
| Onderwerp: | Huurwoningen De Kolk Wapenveld |
| Datum beantwoording: | 13 november 2017 |
| Behandeld in college van: | 21 november 2017 |

Toelichting

In de commissievergadering van 28 augustus 2017 is gesproken over toepassing van de coördinatie regeling voor het wijzigen van het bestemmingsplan De Kolk in Wapenveld. De fractie van de CU/SGP is akkoord gegaan met dit voorstel en heeft aangegeven nog te willen spreken over de inhoud van de uitvoering van de nieuwbouw. In dezelfde bespreking heeft de PvdA een oproep gedaan om meer aandacht te besteden aan sociale woningbouw. In de raadsvergadering van 11 september is het voorstel van het collega als A-onderwerp aangenomen.

Als fractie van de CU/SGP hechten we veel belang aan zorgvuldige communicatie naar onze burgers. In het dorp Wapenveld bereiken ons berichten dat de informatie van Geveke aan betrokkenen van De Kolk en de toelichting van het college niet goed zijn gevallen. Al weer enige tijd geleden was er een eerste toelichting in Rehoboth, waar is toegezegd dat er overleg met de buurt zou plaatsvinden. Ons bereiken berichten dat dit overleg niet heeft plaatsgevonden. De mededeling dat het college een positieve grondhouding heeft aangenomen met betrekking tot het bestemmingsplan zorgt voor onvrede bij buurtbewoners. Er zijn bij buurtbewoners zorgen over de dichtheid van de bebouwing en de bijbehorende schuurtjes. Dit roept bij onze fractie enkele vragen op, waar we graag een antwoord op krijgen.

Vragen:

1. Op welke wijze en met welke intensiteit heeft het college na de bijeenkomst in Rehoboth met betrokkenen van De Kolk overleg gevoerd.
2. Hoe is de communicatie met betrokkenen verlopen en hoe wordt deze door betrokkenen ervaren?
3. Wat is de mening van het college ten aanzien van de dichtheid van de bebouwing en de bijbehorende schuurtjes?
4. Hoe wil het college de communicatie met betrokkenen continueren en mogelijk verbeteren?
5. Hoe is het college gekomen tot een programmering van 36 huurwoningen in het hogere marktsegment?
6. Voor wanneer is de bestemmingsplanprocedure voorzien waarbij de commissie geconsulteerd wordt?

Namens de fracties van:

CU/SGP
Gert van der Rhee

Antwoord

Hieronder vindt u de beantwoording van de vragen.

1. Op welke wijze en met welke intensiteit heeft het college na de bijeenkomst in Rehoboth met betrokkenen van De Kolk overleg gevoerd?

In 2015 heeft het college gesproken met Triada over de realisatie van sociale woningbouw in de Kolk. Triada heeft aangegeven hier geen belangstelling voor te hebben. Vervolgens heeft Geveke in 2015 in Rehoboth een plan gepresenteerd voor de bouw van (sociale) koopwoningen (rijwoningen) rondom de Kolk. De buurt heeft aangegeven tegen de plannen te zijn. Dat is geuit in een petitie van januari 2016.

Over de realisatie van deze rijwoningen heeft vervolgens een tweetal gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente en vertegenwoordigers uit de wijk. Daarbij heeft de buurt onder andere aangegeven geen sociale rijwoningen te willen. Vanuit de buurt is gevraagd nogmaals met de 2¹ kap woningen in verkoop te gaan. De gemeente heeft aan de buurtbewoners gevraagd om CPO-projecten aan te dragen als mede invulling van het plangebied. Concrete plannen voor CPO zijn niet binnengekomen en de 2¹ kap-woningen zijn in verkoop geweest maar er bleek geen belangstelling.

Uiteindelijk is in 2016 besloten geen invulling te geven aan de bouw van sociale rijwoningen rondom de Kolk. Dat besluit is positief ontvangen door de buurt, getuige een brief van 1 augustus 2016. In diezelfde brief vraagt de buurt om op de hoogte te worden gehouden over de verdere ontwikkeling voor de plannen. Er heeft na augustus 2016 geen rechtstreeks overleg meer plaatsgevonden met de buurt.

In mei 2017 heeft het college een positieve grondhouding aangehouden voor de bouw van 36 rijwoningen in de vrije huursector. Het college heeft bij Geveke benadrukt de communicatie met de buurt in het vervolgtraject van belang is. Daarom heeft Geveke overleg gehad met de Dorpsraad en daarna hebben alle bewoners rondom de Kolk in de zomer van 2017 een brief ontvangen waarin is aangegeven dat de gemeente het bestemmingsplan wil wijzigen om de bouw van 36 rijwoningen in de particuliere huursector mogelijk te maken. Hierover zijn verschillende telefonische vragen gesteld die ambtelijk zijn beantwoord.

Ondertussen heeft de gemeente in samenwerking met Geveke de planologische procedure voorbereid. Op 11 oktober 2017, een week voor het ter inzage leggen van het bestemmingsplan (middels de coördinatieregeling), heeft een informatieavond plaatsgevonden. Dezelfde mensen die in de zomer ook een brief hebben gehad waren daarvoor uitgenodigd.

Tijdens de bijeenkomst is aangegeven dat eerdere plannen voor rijwoningen in de sociale huursector waren bedoeld. De huidige woningen zijn in de vrije huursector. Tevens is aangegeven dat belanghebbenden tijdens de planologische procedure zienswijzen tegen de plannen in kunnen dienen.

2. Hoe is de communicatie met betrokkenen verlopen en hoe wordt deze door betrokkenen ervaren?

Zie de beantwoording van bovengenoemde vraag voor de mate van betrokkenheid.

Voorafgaand en tijdens de informatiebijeenkomst werd duidelijk dat een aantal bewoners van de Kolk teleurgesteld is in de manier van communiceren. De indruk is met name dat ze mee hadden willen praten over de inhoud van de plannen. Nu bekruipt ze het gevoel dat de gemeente en Geveke een plan voor rijwoningen, waar een jaar eerder nog van was gezegd dat het er niet zou komen, alsnog wordt gerealiseerd. Uit het verzoek van Buurcommissie de Kolk van 1 augustus 2016 is echter gevraagd om op de hoogte gehouden te worden van de plannen, niet om inhoudelijk mee te kunnen praten over de plannen. Dat eerste is gebeurd. Daarnaast betreft het huidige plan geen sociale woningbouw maar vrije sector huurwoningen.

3. Wat is de mening van het college ten aanzien van de dichtheid van de bebouwing en de bijbehorende schuurtjes?

De dichtheid van de bebouwing is mede gebaseerd op de borging van de grondopbrengst zoals die in de grondexploitatie is opgenomen. Zie hiervoor het antwoord op vraag 5. Ieder ander plan dat tot nu toe is geopperd is niet verkocht of zou leiden tot afboeking van de grondwaarde. Dat laatste is niet gewenst.

Wat betreft de schuurtjes. Het positioneren van de bergingen aan de achterzijde van de woningen zou de relatie tussen woningen en de Kolk teveel onderbreken (wonen aan de Kolk). Dit is in strijd met het advies van Welstand om het zicht op de Kolk te behouden. De rijke materialisering (zwarte plank) en kapvorm maken de berging vriendelijk. Ook de groene rand geeft het straatbeeld een vriendelijk karakter. Het glas in de bergingen zou kunnen worden gematteerd om zicht in de bergingen te voorkomen. Het college vindt dit passend.

4. Hoe wil het college de communicatie met betrokkenen continueren en mogelijk verbeteren?

Aan de bewoners is tijdens de informatieavond aangegeven dat ze tijdens de periode van inspraak van het bestemmingsplan inhoudelijk kunnen reageren. Als gewenst is dat dit in een persoonlijk gesprek met een ambtenaar. De zienswijzen worden allemaal beantwoord. Mochten de zienswijzen aanleiding zijn tot planwijzigingen, dan worden de bewoners daarover geïnformeerd. Indien er veel zienswijzen zijn van dezelfde aard kan dat aanleiding zijn tot het beleggen van een hoorzitting.

5. Hoe is het college gekomen tot een programmering van 36 huurwoningen in het hogere marktsegment?

In het oorspronkelijke plan voor de Kolk waren 20 woningen in de vorm van 2¹ kap. Voor deze woningen bleek onvoldoende belangstelling. Vervolgens heeft overleg plaatsgevonden met Triada over de mogelijkheden om sociale woningbouw in de Kolk te realiseren. Dit in het licht van het bedienen van deze doelgroep en voortvloeiend uit de opgaven uit de woonvisie. Triada heeft aangegeven geen belangstelling te hebben voor sociale woningbouw in de Kolk. Door Geveke zijn vervolgens sociale rijwoningen (koop) in de markt gezet en ook die waren niet verkoopbaar. Een tweede poging (op verzoek van de buurt) om 2¹ kap-woningen in verkoop te brengen leidde door gebrek aan belangstelling niet tot ontwikkeling van de locatie.

Daarom is gekeken welke invulling wel mogelijk was. In mei 2017 meldde een particuliere belegger zich bij Geveke. Deze belegger wilde de grond overnemen tegen de grondwaarde uit de grondexploitatie en woningen realiseren in de particuliere huursector. Hiermee wordt invulling gegeven aan twee aspecten:

- Er wordt invulling gegeven aan een markt vraag.

- Het plan past binnen de grondexploitatie en er hoeft niet (zoals in het verleden gebeurd is) afgeboekt te worden op de grond.

Er is vraag naar woningen in het particuliere huursegment. Er is een steeds grotere groep mensen die vanwege hun inkomen niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning maar door de aangescherpte hypotheekeisen en/of het ontbreken van een vast dienstverband, ook geen woning kan kopen. In dit plan wordt gebouwd voor deze doelgroep, het gaat dan om woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. De tendens in de maatschappelijke en economische ontwikkelingen is ook dat de aanscherping van de eisen voor de sociale huurwoningmarkt nog verder zal doorzetten, en dat aan de flexibilisering van de arbeidsmarkt nog geen einde is gekomen. Met het creëren van ruimte voor de bouw van woningen voor de particuliere verhuur wordt tegemoet gekomen aan een steeds groter wordende vraag.

Ook het nieuwe regeerakkoord spreekt expliciet over deze doelgroep.

6. Voor wanneer is de bestemmingsplanprocedure voorzien waarbij de commissie geconsulteerd wordt?

Het bestemmingsplan ligt vanaf 18 oktober 2017 reeds voor 6 weken ter inzage. Op basis van eventueel ingediende zienswijzen wordt een reactienota opgesteld en die zal via de commissie aan de raad worden voorgelegd.