

Schriftelijke vragen art. 33

Indiener: Marcellino Kropman namens ondersteuners van motie “Oproep tot duidelijkheid omtrent woningbouwplannen in Eibergen en Geesteren”

Datum indiening vraag: 12-11-2024

Datum verzending antwoord: 6-12-2024

Onderwerp: Aanvullende vragen, Planning en verzoek om toelichting over de Woningbouwontwikkeling in Geesteren n.a.v. Raadsvergadering 5-6 november 2024.

Bij de ontwikkeling van de locatie Florijn in Geesteren is sprake van fase 1, 29 woningen en fase 2, 15 woningen. Totaal 44 woningen. Fase 2 zal, conform het principebesluit van juli 2023, pas (ver) na fase 1, en onder bepaalde voorwaarden, gerealiseerd worden.

Vraag 1:

- a) Om welke reden kan fase 1 en 2 niet als 1 fase gezien worden en dus in 1 fase vergund? Voor zover het antwoord betrekking heeft op aantallen woningen die op de markt komen;
- b) Om welke reden kan het aantal woningen welke in een bepaald tijdsbestek op de markt komen niet aan de markt en aan de ontwikkelaar worden overgelaten?
- c) Op welke wijze is de genoemde periode van plm. 10 jaar tot stand gekomen?
- d) Kan dit eventueel ook een andere periode worden, bijvoorbeeld 5 jaar?

Antwoord (in te vullen door college):

Kanttekening vooraf bij de beantwoording van vragen 1 t/m 8:

Naar aanleiding van de lopende gesprekken over de wijze waarop meegewerkt kan worden aan fase 2 van het plan Florijn beraadt de ontwikkelaar zich over het indienen van een nieuw gewijzigd principeverzoek. De gevolgen voor de te voeren ruimtelijke procedure(s) en de inhoud van de te sluiten overeenkomst met de ontwikkelaar zijn mede afhankelijk van de keuzes die hierbij gemaakt worden. Wij hadden de uitkomst hiervan graag opgenomen in de beantwoording. Nu is de beantwoording gebaseerd op het principebesluit van 25 juli 2023 voor fase 1 en fase 2 en de status van planuitwerking per eind november 2024. Wij zullen bij de beantwoording aangeven op welke punten dit aspect mogelijk een rol speelt.

1a: Het koppelen van fase 1 en 2 is in beginsel mogelijk, maar staat haaks op ons eerder genomen besluit waarbij wel een fasering is aangebracht. Wij hebben juist door middel van het aanbrengen van een fasering de mogelijkheid willen scheppen om ook andere woningbouwplannen in Geesteren de ruimte te geven en niet de woningbouwopgave op slechts één locatie te laten landen.

Voor fase 1 is ingezet op een procedure op basis van de BOPA (een vergunning voor een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit). Voor fase 2 moet een andere procedure gevoerd worden. Het is juridisch niet houdbaar om afwegingen die in de toekomst nog gemaakt moeten worden nu al te betrekken bij de beoordeling van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het kunnen verlenen van de vergunning. We verwijzen hiervoor ook naar de bijgevoegde notitie van onze huisadvocaat.

Schriftelijke vragen art. 33

Oorspronkelijk was het de gedachte dat via een wijzigingsbevoegdheid op basis van de Wro kon worden meegewerkt aan fase 2. Die mogelijkheid is per 2024 vervallen. Het is wel mogelijk om mee te werken aan fase 2 via een zogenaamde TAM-IMRO procedure. Het voert te ver om daar in het kader van deze notitie uitgebreid op in te gaan, maar een dergelijk traject kan (simpel gezegd) vergeleken worden met een herziening van het bestemmingsplan.

Wij hebben in de periode juli-november 2024 met de ontwikkelaar uitgebreid gesproken over de wijze waarop – binnen de door ons gestelde voorwaarden bij het principebesluit – toch optimaal kan worden tegemoetgekomen aan de door de ontwikkelaar gewenste zekerheid dat fase 2 ontwikkeld kan worden. Op basis daarvan beraadt de ontwikkelaar zich momenteel over het indienen van een nieuw gewijzigd principeverzoek.

1b. Het geheel overlaten aan de markt van woningbouwontwikkelingen is in strijd met de afspraken over het woningbouwprogramma zoals die zijn gemaakt met de provincie en regio in het kader van de Woondeal Achterhoek. Het gaat daarbij bovendien niet alleen om het aantal woningen, maar zeker ook om het gewenste woningtype voor de verschillende doelgroepen in combinatie met de betaalbaarheid daarvan. Ook de afwegingen over locatiekeuzes spelen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol.

1c. De termijn die verbonden is aan fase 2 is in juli 2023 een inschatting geweest van de ontwikkeling van woningbouwplannen in Geesteren van dat moment. Een termijn van 10 jaar is niet ongebruikelijk als horizon voor ruimtelijke plannen.

1d. Dat is in beginsel mogelijk. Dit vereist wel een nieuw principeverzoek van de ontwikkelaar, met de bijbehorende doorlooptijd. Dit leidt tot vertraging ten opzichte van de huidige afspraken. We willen de voorwaarden waaronder meegewerkt zal worden aan fase 2 ook vastleggen in de realiseringsovereenkomst met de ontwikkelaar. Zie ook de kanttekening bij onze beantwoording.

Naar aanleiding van de schriftelijke vragen en antwoorden gesteld door VMB op 30-10-2024

Uw reactie op vraag 2:

“Wat zijn de meegegeven voorwaarden door het college uit het tweede principeverzoek waarop het college juli 2023 zijn akkoord gaf?”

Uw antwoord hierop was:

“Het gewijzigde voorstel is op 26 juli 2023 door ons college beoordeeld. Wij gaven aan dat wij akkoord konden gaan met fase 1 (29 woningen) van het verzoek inclusief de later toegevoegde groene zone tussen de retentievijver en de nieuwbouw onder de volgende voorwaarden:

- Provinciale goedkeuring, het niet aantasten van de molenbiotoop en dat er een tweede ontsluiting komt;*
- De maximale v.o.n. prijs van de starterskoopwoningen bedraagt 75% van de NHG-norm, de maximale v.o.n. prijs van 2 onder 1 kapwoningen is conform de landelijke betaalbaarheidsgrens;*
- Een positieve grondhouding aan te nemen over fase 2 en een wijzigingsbevoegdheid opnemen in het bestemmingsplan. Na 10 jaar onder voorwaarden toewerken naar een definitieve invulling.*

Schriftelijke vragen art. 33

De termijn van 10 jaar voor fase 2 is gekozen om ook aan andere initiatieven/plannen in Geesteren in deze periode ruimte te kunnen bieden voor ontwikkeling van woningbouwplannen.

In de ogen van Geesters Belang is uw reactie lang niet volledig en mist de volgende toevoegingen:

- Fase 2 zou voldoende geborgd moeten zijn voor dorp en ontwikkelaar/grondeigenaar:
 - dusdanig dat die niet door een (volgend) college kan worden teruggedraaid in de toekomst.
 - dat alle onderzoeken maar één keer gedaan hoeven te worden, voor fase 1 en 2 gelijktijdig.
 - de genoemde periode van 10 jaar is **niet** in beton gegoten, het gaat er namelijk om dat in die periode van circa 10 jaar andere grotere woningbouwprojecten (van 5 of meer woningen) op inbreidings-/transformatielocaties in het dorp Geesteren de kans krijgen om gerealiseerd te worden. Doen ze dat niet, dan moeten we vooral niet 10 jaar wachten op fase 2!
 - een andere voorwaarde om te kunnen starten met fase 2 is dat fase 1 eerst volledig verkocht/verhuurd moet zijn.

Vraag 2:

Kunt u bijgevoegde opmerkingen bevestigen? Waarom wel/niet?

Antwoord:

Het standpunt van Geesterens Belang is ons bekend. Zij hebben hun wensen ten aanzien van fase 2 onder andere verwoord in een brief van 6 juni 2023 en per e-mail van 12 juli 2023. Het college heeft dit derhalve kunnen betrekken bij de overwegingen over het principebesluit voor fase 1.

In onze beantwoording van de eerdere vragen hebben wij de tekst van het collegebesluit van 23 juli 2023 onverkort vermeld. Daarover kan geen misverstand bestaan en onze beantwoording was daarmee volledig en correct. Voor de goede orde citeren wij hieronder ook de tekst over fase 2 uit onze brief aan de ontwikkelaar zoals die op 26 juli 2023 is verzonden:

“Fase 2

Gemeentelijke medewerking aan fase 2 is nog niet direct aan de orde. Maar wij nemen wel een positieve grondhouding aan om op termijn met u te werken naar een definitieve invulling. Dit doen wij door een wijzigingsbevoegdheid mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan van de locatie Florijn op basis van artikel 3.6 lid 1 onder 1 van de Wro. Daarnaast zullen we in de realiseringsovereenkomst hierover een afspraak met u maken. Wij gaan hierbij uit van een periode van 10 jaar waarna we met u onder voorwaarden de definitieve invulling bespreken. Deze voorwaarden hebben betrekking op realisatiestrategie, woningbouwbehoefte ontwikkeling van andere Geesterse woningbouwinitiatieven en de volledige verkoop/verhuur van fase 1.”

In de brief is daarnaast ook aangegeven hoe het vervolgtraject er uit zou kunnen zien. Voor ons college geldt daarom het principebesluit van 25 juli 2023 in combinatie met de verzonden brief van 26 juli 2023 als kader voor de verdere planuitwerking. De definitieve afspraken hierover moeten nog vastgelegd worden in een realiseringsovereenkomst met de ontwikkelaar. Daarbij zullen de voorwaarden voor medewerking aan fase 2 ook nadrukkelijk aan bod komen. Het is niet juist dat over alle toevoegingen vanuit Geesterens

Schriftelijke vragen art. 33

Belang die hierboven zijn aangehaald al overeenstemming bestaat of dat deze onverkort uitvoerbaar zijn. Zo zullen bepaalde onderzoeken ten tijde van de daadwerkelijke uitwerking van fase 2 na x jaar waarschijnlijk geactualiseerd moeten worden aan de hand van dan geldende wet- en regelgeving.

Wij zijn op dit moment met de ontwikkelaar en Geesterens Belang in gesprek over de voortgang van het project, waarbij we blijven streven naar het boeken van voortgang voor fase 1. De koppeling met fase 2 zorgt in combinatie met de inwerkingtreding van de Omgevingswet helaas voor enige vertraging omdat het instrument van de wijzigingsbevoegdheid niet is teruggekeerd binnen het instrumentarium van de Omgevingswet.

De ontwikkelaar beraadt zich over het indienen van een nieuw gewijzigd principeverzoek. We verwijzen naar de hiervoor gemaakte kanttekening bij de beantwoording.

In de beantwoording op vraag 3 stelt u het volgende:

“Met het (onder voorwaarden) direct al meenemen van fase 2 wordt een nader afweegmoment gecreëerd voor wat betreft de onderdelen ‘behoefte’ en ‘de woonvisie’.”

Afweging van ‘behoefte’ suggereert dat er een criterium is tav behoefte.

Vraag 3:

Klopt dat? En zo ja, wat is dat criterium en in welk beleidsstuk is dat opgenomen?

Antwoord:

Het gaat hier om de volkshuisvestelijke opgave voor de komende jaren, zoals bedoeld in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 (door de raad vastgesteld op 7 maart 2023) en de Woonvisie Gemeente Berkelland 2020-2025 (door de raad vastgesteld op 26 mei 2020). We verwijzen ook naar de beantwoording van vraag 9.

Daarnaast spelen ook de criteria vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking een rol bij de afweging van ruimtelijke plannen. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In essentie betekent dit dat rekening gehouden moet worden met mogelijkheden om binnen het (bestaande) stedelijke gebied in de behoefte te voorzien. Dit sluit ook aan op de door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie, waarin is opgenomen dat we voorrang willen geven aan transformatie en inbreiding en uitbreiding slechts onder voorwaarden mogelijk is.

Door voorwaarden te verbinden aan de uitwerking van fase 2 kan ingespeeld worden op de toekomstige opgave, waarbij op een zorgvuldige manier rekening gehouden kan worden met andere potentiële herontwikkellocaties in de kern van Geesteren.

Naar aanleiding van vraag 6:

Herkent de gemeente zich in het geschetste beeld in Tubantia en van de zijde van Geesters Belang dat gebrek aan voortgang in dit woningbouwdossier aan de gemeente is toe te schrijven? Uw reactie is overtuigend: **Nee**.

Reactie van Betrokken Partijen

- Het is een feit dat alle onderzoeken die nodig zijn voor een bestemmingswijziging door ConStabiel bij de gemeente zijn ingediend. De laatste daarvan werd in mei 2024 ingediend, en tot eind oktober 2024 is er geen enkele respons van de gemeente ontvangen. Daarmee is er sowieso een half jaar vertraging opgelopen.

Vraag 4:

(H)erkent u bovenstaande reactie van beide partijen? Waarom wel/niet?

Antwoord:

Zoals hiervoor al is aangegeven, proberen wij constructief in gesprek te blijven met zowel ontwikkelaar als Geesterens Belang. Wij willen de afloop daarvan afwachten alvorens publiekelijk allerlei bespiegelingen te doen. U kunt daaruit niet de conclusie trekken dat wij de reactie van betrokken partijen bevestigen. Zo zijn er ook in de periode juli – november meerdere overleggen en mailwisselingen geweest. Ook zijn in deze periode nog aanvullende onderzoeken door de ontwikkelaar aangeleverd. Tot slot moest de ontwikkelaar op basis van een handhavingsverzoek wegens de kap van houtopstanden in het plangebied een herstelplan voor flora en fauna indienen bij de provincie. Afhankelijk van de beoordeling door de provincie zal nog afgewogen moeten worden in hoeverre dit consequenties zal hebben voor de inrichting van het plangebied.

De afgelopen maanden heeft onze aandacht zich met name gericht op de wijze waarop medewerking kan worden verleend aan fase 2. We verwijzen ook naar de beantwoording van vraag 2. Feit is dat daarover overeenstemming bereikt moet worden tussen partijen omdat dit zowel effect heeft op de juiste ruimtelijke procedure als op de inhoud van de realiseringsovereenkomst die met de ontwikkelaar moet worden gesloten.

Juridische Aspecten van Vergunningverlening

Gezien we nu de omgevingswet hebben, levert het plan blijkbaar wat extra juridische hobbels op. Waarom dan fase 1 en 2 niet in een keer vergunnen? (Er is immers een up-to-date lijst met meer dan 80 potentiële kopers, allemaal met Geesterse roots). Dit levert zekerheid op voor zowel de grondeigenaar, de woningzoekenden, als het dorp, waarbij de gemeente financieel geen risico loopt.

Vraag 5:

Wilt u hier positief aan meewerken? Waarom wel/niet?

Antwoord:

Wij staan positief tegenover zowel fase 1 als fase 2, zoals wij ook meermaals hebben gedeeld met de initiatiefnemers en betrokkenen. Het afwijken van het genomen besluit in juli 2023 heeft tot gevolg dat er een nieuw principebesluit genomen moet worden, met de nodige doorlooptijd en dus vertraging tot gevolg.

Ook weten we bijvoorbeeld (nog) niet hoe andere overheden die een zienswijze of invloed hebben, zoals de provincie, reageren op een nieuw plan. Verdere vertraging willen we juist voorkomen. Het huidige besluit maakt het mogelijk om op korte termijn 29 woningen te realiseren en biedt in onze ogen voldoende perspectief voor ontwikkeling van de 2^e fase. Bij de uitwerking van fase 2 kan dan meteen rekening gehouden worden met de mogelijkheden van andere potentiële transformatie- en inbreidingslocaties in de kern van Geesteren.

In het principebesluit is opgenomen dat voor fase 2 een wijzigingsbevoegdheid zou worden opgenomen bij het herzien van het bestemmingsplan voor fase 1. Die mogelijkheid op grond van de Wro is niet overgenomen in de Omgevingswet. Samen met de ontwikkelaar en op advies van onze huisadvocaat brengen we in beeld op welke wijze toch zoveel mogelijk recht gedaan kan worden aan het principebesluit. Daarvoor lijken via het instrument van een TAM-IMRO procedure wel mogelijkheden te bestaan. Samen met het opnemen van afspraken via de realiseringsovereenkomst geeft dat naar onze overtuiging voldoende blijk van de positieve grondhouding om mee te willen werken aan fase 2.

We verwijzen opnieuw naar onze kanttekening bij de beantwoording, waarbij is vermeld dat de ontwikkelaar zich momenteel beraadt op het indienen van een nieuw gewijzigd principeverzoek.

Geesteren ligt al 15 jaar stil qua woningbouw. Aangezien er wel aantoonbare behoefte is aan woningen, zouden fase 1 en 2 samen beschouwd moeten worden als 'hersteloperatie'. Inhalen van wat al veel eerder had moeten gebeuren. Er is dan nog altijd geen sprake van 'een straatje erbij'.

Vraag 6:

Deelt u deze mening? Waarom wel/niet?

Antwoord:

In het kader van een verantwoorde programmering van woningen in Geesteren willen we rekening houden met potentiële andere ontwikkellocaties in de kern. We streven naar zowel 'een straatje erbij' (uitbreiding) als extra woningen door transformatie/inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied.

Het college zet al sinds het eerste principebesluit voor het betreffende plan (januari 2021) in op nieuwbouw. Het is aan de ontwikkelaar hier uitvoering aan te geven.

Als fase 1 en 2 toch los van elkaar ontwikkeld moeten worden, kan dit met een TAM-IMRO-procedure.

Vraag 7:

Wat zijn dan de juridische, procedurele en financiële consequenties?

Antwoord:

Voor fase 1 is een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) in voorbereiding. Deze kan gewoon vervolgd worden. De inhoud van de motivering zal op onderdelen wel aangepast moeten worden aan de

Schriftelijke vragen art. 33

reikwijdte voor deze fase. De mogelijkheid via een TAM-IMRO voor fase 2 staat in principe nog tot eind 2025 open. In essentie kan die route vergeleken worden met de werkwijze bij het herzien van bestemmingsplannen onder de Wro.

Als partijen hierover overeenstemming bereiken, zullen de afspraken over de planontwikkeling vastgelegd moeten worden in een realiseringsovereenkomst.

Voor de juridische aspecten rondom een BOPA en/of TAM-IMRO voor fase 2 verwijzen wij naar bijgevoegde notitie van onze huisadvocaat. Deze is ook besproken met de ontwikkelaar en Geesterens Belang.

Tenslotte

Roadmap and Progress

Vraag 8:

- a) Graag ontvangen we een roadmap met zaken die geregeld moeten worden en daarin opgenomen de snelst mogelijke wijze waarop fase 1 en 2 vergund kan worden.
- b) Graag worden we regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang, en we verzoeken u ditzelfde met Geesters Belang te doen.

Antwoord:

De inhoud van de afspraken en de daarbij horende planning is afhankelijk van de wijze waarop medewerking aan fase 2 kan worden vormgegeven. Partijen zijn daarover nog in overleg.

Wij zijn voortdurend in gesprek met de ontwikkelaar en een afvaardiging van Geesterens Belang. Via de gebruikelijke wijze zullen we de gemeenteraad blijven informeren over de voortgang van alle woningbouwplannen in Berkelland.

Vragen mbt Eibergen

Een woordvoerder van de Gemeente Berkelland zegt in de Stentor

“De gemeente is afhankelijk van eerder gemaakte afspraken. In een overeenkomst tussen gemeenten, provincie Gelderland en het rijk is bepaald hoeveel nieuwe woningen er gebouwd mogen worden in Eibergen. Tot 2030 mogen dat er 875 zijn. Verder onderzoeken we eerst de mogelijkheid om ongeveer honderd woningen te bouwen in het gebied Vrijersmaat/Eibergen-Zuid.”

Het lijkt erop dat de krant in het citaat mogelijk “Berkelland” heeft vervangen door “Eibergen” bij het noemen van het aantal te bouwen woningen. Het aantal van 875 woningen is bedoeld voor de hele gemeente Berkelland en niet uitsluitend voor Eibergen.

Vraag 9:

Is het aantal van 875 nieuwe woningen in Berkelland tot 2030 een vaststaand maximum?

Antwoord:

Het aantal van 875 woningen tot en met 2030 is door de gemeente in de Woondeal met provincie en Rijk vastgelegd als het aandeel van de gemeente Berkelland in de totale regionale opgave. Wanneer nodig, kan er binnen de regio met aantallen geschoven worden.

Inmiddels zijn er ook gesprekken gevoerd en worden afspraken voorbereid over de woningbouwopgave tot 2035. De horizon voor de opgave wordt hiermee verlegd naar 2035 en de 875 woningen en de opgave daarna lopen in elkaar over en zijn ook niet exact af te bakenen. We proberen dat een deel van de opgave na 2030 al voor die tijd gerealiseerd wordt. Woningbouw is in die zin een doorlopend proces dat niet exact in de tijd planbaar is.

Woningbouw hoek Vogelenzangstraat en Warfslatweg

Op 12 juli was de bestemmingsplanwijziging rond. De inwoners leefden in de veronderstelling dat per die datum ook de omgevingsvergunning klaar zou zijn, zodat we meteen konden beginnen. Dat bleek niet zo te zijn. Op 1 november vond de oplevering van de kavels plaats.

Vraag 10:

Kunt u toelichten wat de oorzaak is van de vertraging tussen de goedkeuring van de bestemmingsplanwijziging en de beschikbaarheid van de omgevingsvergunning?

Antwoord:

De tien vergunningen zijn aangevraagd vóór het in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Op die manier wilden de aanvragers besparen op de inschakeling van een kwaliteitsborger, die vanaf dat moment moet worden ingeschakeld bij nieuwbouw. Op het tijdstip van indiening van de aanvragen gold echter nog de oude bestemming, op basis waarvan woningbouw niet was toegestaan. Daarmee waren de aanvragen in strijd met de bestemming en zouden moeten worden geweigerd. In overleg met een vertegenwoordiging van de aanvragers zijn de aanvragen niet geweigerd, maar aangehouden totdat het nieuwe bestemmingsplan van kracht was. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk was, zijn de tien aanvragen in behandeling genomen. Dat is ook meegedeeld aan de vertegenwoordiger van de aanvragers. Ondanks de mindere personele capaciteit vanwege de vakantieperiode zijn de tien vergunningen op 11 september verleend. Eind oktober zijn de vergunningen onherroepelijk geworden, derhalve nog voordat de kavels bouwrijp en geleverd waren.