

Vooraf gestelde vragen

Vergadering d.d. : maandag 30 september 2024
 Soort vergadering : Visie en Advies
 Nummer agendapunt : 6
 Titel agendapunt : Nota van Uitgangspunten ontwikkeling 'Schapenlandje', Oude Wetering.

Datum: 25 september 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 1: Mooi K & B ontvangt graag de concept AOVK.
		Antwoord: Deze is nog niet beschikbaar voor de raad, het is een concept dat nog niet in het college is besproken en goedgekeurd. Bovendien worden de uitkomsten van het raadsbesluit over de NvU verwerkt in de AOVK. Zodra de AOVK is vastgesteld door het college zal deze met de raad worden gedeeld.

Datum: 25 september 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 2: Uit het verslag lees ik dat er extra zorg is besteed aan o.a. ontsluiting, park etc. Mooi K & B ontvangt graag de stukken waaruit dit blijkt.
		Antwoord: Zie bijgevoegd document. Het betreft nog wel een (abstracte vorm qua) massa studie. Deze studie is opgesteld n.a.v. de gehouden participatie. Een aantal aandachtspunten die naar voren kwamen tijdens de participatiebijeenkomst zijn hierin verwerkt. Het plan is minder hoog t.o.v. het eerder ingediende principeverzoek met behoud van groen op de daktuin en een loopzone langs de ringsloot. In de plannen die zich nu nog in een onderzoeksfase bevinden wordt gerekend aan 'gebouwd parkeren' onder een groen dek wat openbaar toegankelijk wordt. Het college ziet dit als een extra kwaliteit in het plan.

Datum: 25 september 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 3: Is er ook een verslag gemaakt van de participatie bijeenkomst met de bewoners, zo ja, Mooi K & B ontvangt graag deze. Bij nee, waarom is er geen verslag gemaakt? Zijn de bewoners ook op de hoogte gesteld van deze avond en uitgenodigd om evt te kunnen inspreken mochten zij daar behoefte aan hebben?
		Antwoord: In deze fase zijn de bewoners niet actief geïnformeerd over de V&A. Dat komt na vaststelling van de NvU en de AOVK als de ontwikkelaar verder gaat met de participatie rondom de planvorming. De 4 verenigingen zijn wel expliciet uitgenodigd om aanwezig te zijn en/of in te spreken.

		Er is zeker een verslag op hoofdlijnen waarin ook is verwerkt wat er is aangepast na de participatie.
--	--	---

Datum: 25 september 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 4: Wat voor bestemming rust er op de gebouwen waar de verenigingen zitten?
		Antwoord: Maatschappelijke bestemming.

Datum: 25 september 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 5: Kan de wethouder aangeven waarom de gemeentelijke gronden niet eerst openbaar aangeboden moeten worden?
		Antwoord: Vanwege het aangrenzende eigendom van de ontwikkelaar, is het College van mening dat op deze wijze (in samenwerking met NU-projectontwikkeling) op deze locatie de beste integrale ontwikkeling met goede ontsluiting en gebouwd parkeren kan plaatsvinden. Zonder medewerking van de gemeente kan het perceel van NU-projectontwikkeling niet worden ontsloten en niet worden ontwikkeld. In het kader van de Didam Arrest zal er nog een publicatie plaatsvinden, dat de gemeente voornemens is om met NU-projectontwikkeling deze ontwikkeling te realiseren. De marktwaarde van de door de gemeente in te brengen gronden zullen daarbij o.b.v. een taxatie worden bepaald.

Datum: 25 september 2024	Fractie: PRO	Vraag 6: Er dient voldaan te worden aan de regeling omtrent 30% sociale woningbouw uit de Omgevingsvisie. Welke mogelijkheden ziet u om dit percentage naar 40% te verhogen, mede gelet op de hoge middenhuur die voor jongeren stevig te noemen is?
		Antwoord: De business case van het beoogde bouwplan is met het huidige programma: 30% sociaal en 70% middenhuur/betaalbare koop maar net sluitend te maken. Meer sociale huur lijkt niet realiseerbaar zonder een financiële bijdrage vanuit de gemeente. Indien er in de uitwerking blijkt dat er meer sociale

		huur mogelijk is en MeerWonen dat ook wil afnemen kan overwogen worden het sociaal woningbouwfonds in te zetten. Aangezien dit programma voorziet in de behoefte van de lokale bewoners van Kaag en Braassem ziet het College op voorhand geen aanleiding om hier via een extra financiële bijdrage sociaal aan het programma toe te voegen.
--	--	--

Datum: 25 september 2024	Fractie: PRO	Vraag 7: Scenario 4 en 5 geven meer bouw mogelijkheden, om hoeveel extra te bouwen woningen gaat dit boven op de ca 100 appartementen?
		Antwoord: Op het moment dat de voorzieningen niet op de locatie Schapenlandje gerealiseerd hoeven te worden, kunnen circa 5 extra woningen worden gerealiseerd.

Datum: 25 september 2024	Fractie: PRO	Vraag 8: Er dient voorzien te worden in vervangende onderkomens voor de verenigingen, tevens schrijft u dat er voor gemeente en ontwikkelaar geen resultaatverplichting is in deze. Hoe verhouden deze twee zich?
		Antwoord: Dit is wellicht onduidelijk geformuleerd, wij zullen dit aanpassen. Afspraak is dat Gemeente ook binnen haar eigen aanbod en mogelijkheden gaat kijken naar alternatieve plekken voor de verenigingen, zoals het Onelplein. Echter dit is geen resultaatverplichting. Als de gemeente niets beschikbaar heeft, zal de ontwikkelaar met de verenigingen op zoek moeten gaan naar alternatieve locaties. In die zin draagt de gemeente dus niet de verantwoordelijkheid voor het al dan niet uitplaatsen van de verenigingen. In algemeenheid kan worden opgemerkt dat deze ontwikkeling van het Schapenlandje niet plaatsvinden zonder dat er voor de verenigingen kan worden voorzien in vervangende onderkomens. Dit is door het college al in het besluit op het principeverzoek opgenomen en is in die zin dus een randvoorwaarde om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Datum: 25 september 2024	Fractie: PRO	Vraag 9: Uitgangspunt is een gelijkwaardige verdeling van woningtypen sociale huur, midden huur en betaalbare koop. In de stukken schrijft u 30% sociale huur en 70% middenhuur OF betaalbare koop. Hoe verhouden deze twee zich?
		Antwoord: Het bouwplan omvat minimaal 30% sociale huur en het overige deel (70% of minder) middenhuur en/of betaalbare koop.

		Gestreefd wordt naar een gelijkwaardige verdeling, maar de feitelijke verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop is nog nader te bepalen. Dit zal op basis van de business case moeten worden bepaald. Waarbij er geen concessies kunnen worden gedaan aan de 30% sociale huur.
--	--	---

Datum: 25 september 2024	Fractie: PRO	Vraag 10: Uitgaande van een gelijkwaardige verdeling ziet u mogelijkheden een 40/30/30 verdeling te onderzoeken?
		Antwoord: Indien er ook 30% duurdere, vrije sector appartementen kunnen worden gerealiseerd kan dit de opbrengsten mogelijk verbeteren. Het college is echter van mening dat, om medewerking te verlenen aan dit plan, juist de betaalbaarheid ervan aanleiding geeft tot een positieve grondhouding. De nu voorliggende business case laat geen (financiële) ruimte zien voor meer dan 30% sociaal. Het realiseren van 40% sociaal is naar verwachting niet realiseerbaar zonder een financiële bijdrage vanuit de gemeente. Aangezien het programma van 30% sociaal en 70% middensegment (middenhuur en/of betaalbare koop) ook in een lokale behoefte voorziet, ziet het college vooralsnog geen aanleiding om een bijdrage te doen.

Datum: 25 september 2024	Fractie: PRO	Vraag 11: De eerstvolgende update kunnen de verenigingen begin september verwachten. Betreffende document zit niet bij de stukken kan dat nog worden toegevoegd?
		Antwoord: Voor de zomer is met de verenigingen afgesproken dat we hen begin september een update zouden geven van de voortgang in de NvU en het proces richting raad. Deze update is per mail door de projectleider gegeven. Daarbij zijn de verenigingen tevens uitgenodigd voor de V&A avond. Uiteraard gaan we na vaststelling van de NvU snel weer met de verenigingen in gesprek.

Datum: 25 september 2024	Fractie: PRO	Vraag 12: Haalbaarheid onderzoek moet nog worden gedaan, Hoe worden verkeersveiligheid, ontsluiting en parkeernormen gewogen naast de economische haalbaarheid?
		Antwoord: Economische haalbaarheid is voor de ontwikkelaar een vereiste. In goede samenwerking is er transparantie over de cijfers en kan deze economische haalbaarheid ook door ons worden getoetst.

		Verkeersveiligheid en een goede ontsluiting is een voorwaarde voor de medewerking aan deze ontwikkeling. Als dit niet kan worden gerealiseerd, kan de ontwikkeling (in deze vorm) niet doorgaan. Minder parkeerplaatsen komt de economische haalbaarheid van de ontwikkeling ten goede. Maar hier zitten zeker grenzen aan. Onderzoek moet aantonen dat er minder parkeerplaatsen dan de gemeentelijke norm kunnen worden gerealiseerd, zonder dat dit tot extra parkeerdruk in de wijk leidt. Het is denkbaar dat dit kan omdat het CROW (kennisplatform voor parkeren), uitgaat van lagere normen. Maar onderzoek zal dit dus moeten aantonen.
--	--	--

VRAGEN SvKB

Datum: 26 september 2024	Fractie: SvKB	Vraag 13: Klopt de indruk van SvKB dat de verenigingen pas in juli van dit jaar formeel betrokken zijn in het participatieproces met de gemeente en de projectontwikkelaar? (Van de gesprekken op 15-05-23 en 07-11-23 ontbreken verslagen).
		Antwoord: In totaal zijn er vijf gesprekken geweest met de verenigingen. Voorafgaand aan de participatiebijeenkomst en daarna is twee maal met de verenigingen gesproken.

Datum: 26 september 2024	Fractie: SvKB	Vraag 14: Hoe redelijk is de wens van de verenigingen om hun huisvesting te houden op het Schapenlandje tegen dezelfde kosten?
		Antwoord: Zij hebben het opstalrecht waarvoor zij een jaarlijkse vergoeding betalen. Vanuit dat perspectief is hun opstelling redelijk.

Datum: 26 september 2024	Fractie: SvKB	Vraag 15: Op welke termijn wordt het onderzoek naar de haalbaarheid van scenario 5, Pastor Onelpein 5 – 7 in Roelofarendsveen, uitgevoerd?
		Antwoord: Dit zal op korte termijn plaatsvinden, maar zal niet voor de raadsbehandeling op 14 oktober zijn afgerond. College wil het Onelplein als locatie onderzoeken voor de verenigingen, maar ook voor andere zorg- en maatschappelijke voorzieningen. Daarbij is er een opgave om tijdelijke onderwijshuisvesting te vinden. Dit alles maakt

		dat een goede afweging moet worden gemaakt of deze locatie aan het Onelplein inderdaad geschikt is voor de verenigingen.
--	--	--

Datum: 26 september 2024	Fractie: SvKB	Vraag 16: Hoe is de verhouding van de zorgplicht voor betaalbare huisvesting van de verenigingen ten opzichte van de geplande woningbouw?
		Antwoord: Het herhuisvesten van de verenigingen is een randvoorwaarde voor deze ontwikkeling. College wil dat op minnelijke overeenstemming met de Verenigingen wordt bereikt over het beëindigen van het opstalrecht. In de opstalakte is een mogelijkheid opgenomen dat de gemeente het opstalrecht kan opzeggen, als naar oordeel van het College dit nodig is vanwege zwaarwegend publiek belang (zoals het realiseren van betaalbare huisvesting). Daarvoor is ook een raadsbesluit benodigd.

Datum: 26 september 2024	Fractie: SvKB	Vraag 17: Is er al gelegenheid om zienswijzen in te dienen en zijn die er? Zo ja, kunnen we die ontvangen? Zo nee, wanneer gaat dat mogelijk worden?
		Antwoord: Nee daar is nog geen sprake van. In de eerste plaats zal na besluitvorming met de raad vervolg worden gegeven aan het participatieproces met de omwonenden en belanghebbenden. Daarbij zullen eventuele bezwaren van omwonenden of andere belanghebbenden ook worden opgehaald en waar mogelijk en haalbaar worden verwerkt in het plan. Om het definitieve plan mogelijk te maken, zal het Omgevingsplan moeten worden gewijzigd. In dit proces is er ruimte om een zienswijze op het plan in te dienen.