

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

19 december 2023

Kenmerk

Z/23/065131 / D/23/129641

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Opsteller

Beumers, Richard

Onderwerp

Beantwoording artikel 42 vragen Haalbaarheidsonderzoek Schulenburg

Beantwoording van de vragen

Dinsdagavond 13 november was er een drukbezochte avond van het Dorpsplatform Kamerik waar het initiatief voor de herontwikkeling van de Schulenburg werd gepresenteerd. Hoewel het plan in concept is gepresenteerd wachten de initiatiefnemers op de gemeente om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Echter, vanwege capaciteitsgebrek kan de gemeente op korte termijn geen medewerking verlenen aan het onderzoek. Niet onbelangrijk om te melden is dat een investeerder bereid is gevonden financieel te participeren in de herontwikkeling van de Schulenburg. Dit ligt in lijn met de eerder aangenomen motie 'Maak van maatschappelijke opgaven een gezamenlijke opgaven.' Vraagstellers zien dit als een unieke kans voor de gemeente en Kamerik.

Daarom hebben ChristenUnie-SGP, D66 Woerden, CDA Woerden, Inwonersbelangen en Lijst van der Does de volgende vragen gesteld:

1. Kan het college aangeven hoe de procedure van een haalbaarheidsonderzoek eruit ziet en wat voor een termijn er staat voor de uitvoering van een haalbaarheidsonderzoek?

Na indiening wordt een haalbaarheidsverzoek kort beoordeeld op diverse ruimtelijke aspecten. Na deze beoordeling krijgt de initiatiefnemer de gemeentelijke beoordeling per brief toegestuurd. Daarin staat een korte terugkoppeling op de beoordeling van de diverse ruimtelijke aspecten, wie de contactpersoon is en wat de globale planning is en het proces omtrent de prioritering van projecten. Na invoering van de Omgevingswet zal dit veranderen waarbij bij de omgevingstafel een gesprek tussen gemeente en initiatiefnemer mogelijk is.

2. Welke werkzaamheden moeten door de gemeente uitgevoerd worden en welke werkzaamheden kunnen (ook) de initiatiefnemers c.q. de investeerder voor zijn/haar rekening nemen?

Antwoord: De gemeente toetst de plannen aan wetgeving en beleid. Indien plannen voldoen aan de wetgeving en beleid kunnen initiatieven eenvoudiger in behandeling worden genomen. In geval van de Schulenburg heeft de gemeente ook eigendommen, gemeentelijke wensen over invulling van haar vastgoed en lange termijnaspecten (met name investeringen en financiën) in beeld waar afspraken over gemaakt moeten worden. Naast de ruimtelijke toets zal hier ook intensief samengewerkt moeten worden met het sociaal domein (o.a. subsidierelatie bibliotheek), sport (zorgplicht gemeente voor gymvoorziening) en vastgoed (zorgplicht gemeente voor brandweer)

3. Klopt het dat voor de haalbaarheidsonderzoeken van ruimtelijke projecten een beroep wordt gedaan op dezelfde capaciteit/menskracht/disciplines binnen de gemeente? Met andere woorden: een haalbaarheidsonderzoek voor

woningbouw op Middelland wordt door (nagenoeg) dezelfde disciplines uitgevoerd als een haalbaarheidsonderzoek voor de herontwikkeling van de Schulenburg?

Antwoord: Dat klopt. Het betreft alleen altijd maatwerk. Bij de gebiedsontwikkeling Nieuw Middelland wordt gebruik gemaakt van een vaste projectgroep die meerdere plannen tegelijkertijd begeleidt waarbij dezelfde gebied specifieke kennis gebruikt kan worden. Hierbij heeft de gemeente op deze locatie geen eigendommen en ligt er al een gemeentelijke visie met randvoorwaarden voor de ontwikkelingen. Hierdoor vragen plannen minder ambtelijke capaciteit. Tot slot draagt de ontwikkeling in Nieuw Middelland nadrukkelijk bij aan de doelstelling om 300-400 woningen te realiseren.

4. Kan het college verantwoorden waarom er een overeenkomst is aangegaan voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek voor Houwtuinlaan 5, terwijl deze niet expliciet wordt benoemd in het overzicht actieve projecten in de gemeente Woerden en ook niet op de voorraadlijst? Hoe weegt het college deze prioritering?

Antwoord: Eerder dit jaar zijn met de eigenaar van Watermolenlaan 4 in een intentieovereenkomst afspraken gemaakt over een haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw. Voor de gewenste samenhangende ontwikkeling in Nieuw-Middelland is de eigenaar gevraagd om een integraal plan te maken waarin ook de naastgelegen kavel Houwtuinlaan 5 zou worden betrokken. In de periode na de ondertekening van de intentieovereenkomst voor Watermolenlaan 4 heeft de eigenaar van dat perceel ook het naastgelegen perceel Houwtuinlaan 5 gekocht. Dat maakt een integrale ontwikkeling van beide locaties mogelijk. Om die reden is de bestaande overeenkomst voor Watermolenlaan 4 uitgebreid met de locatie Houwtuinlaan 5. Voor beide locaties wordt één plan gemaakt en op haalbaarheid beoordeeld. Het betreft dus geen uitbreiding met een extra actief project volgens de lijst.

In de voorraadlijst is het project Leidsestraatweg 132 opgenomen terwijl dit niet in het collegewerkprogramma is opgenomen en ook niet als prioriteit is benoemd.

5. Kan het college verantwoorden waarom dit project is opgenomen in de voorraadlijst? Welke consequentie kan dit hebben voor de andere projecten?

Antwoord: Leidsestraatweg 132 is benoemd op de voorraadlijst initiatieven en geprioriteerd. Dit is ook toegelicht tijdens de politieke avond van 21 september 2023. Hierbij is aangegeven dat dit project is opgenomen als pilotproject, om te bezien op welke wijze ontwikkelende partijen een plan kunnen indienen met onderbouwing dat voldoet aan de wet en het gemeentelijk beleid waardoor er minder ambtelijke capaciteit benodigd zou zijn en of daarmee mogelijk versnelling van een project mogelijk is.

6. Is het college het met ons eens dat het initiatief voor de herontwikkeling van de Schulenburg een unieke kans is voor Kamerik omdat het plan zowel voorzieningen (sportzaal en dorps huis) als woningen bevat?

Antwoord: Jazeker! Het college prioriteert de projecten. Op dit moment zijn er meer initiatieven waarbij koppelingen mogelijk zijn zoals de Milandhof (combinatie Joraï school), polder Haanwijk (bos, oostelijke randweg, veldwijk 8) en diverse bedrijfsverplaatsingen binnen Bedrijventerrein Barwoutswaarder. Daarnaast wordt bij de prioritering ook gekeken naar de (gemeentelijke) financiële gevolgen.

7. Is het college het met ons eens dat het initiatief voor de herontwikkeling van de Schulenburg een unieke kans is voor de gemeente nu een investeerder wil participeren?

Antwoord: Ja

8. Hoe weegt het college de prioritering van de herontwikkeling van de Schulenburg nu er een initiatief is en een investeerder?

Antwoord: Het college beoordeelt de voorraadlijst initiatieven inclusief prioriteringlijst. Tijdens deze beoordeling worden alle onderdelen besproken en gewogen. Zoals meegedeeld zal de voorraadlijst ieder half jaar opnieuw bekeken worden. Dan worden alle initiatieven bekeken op hun status en kan er opnieuw geprioriteerd worden. Voorzien is dat de gemeenteraad in januari 2024 van een geactualiseerde voorraadlijst in kennis wordt gesteld door middel van een raadsinformatiebrief. Deze kan bij de gemeenteraad geagendeerd worden.

9. In hoeverre heeft de complexiteit van een project invloed op de prioritering van een project?

Antwoord: Er wordt elke keer een weloverwogen besluit genomen over de voorraadlijst en prioritering van initiatieven. Deze wordt naar verwachting in januari aan u teruggekoppeld en kan daarna worden besproken in de gemeenteraad.

We vinden het belangrijk dat ook de projecten in de dorpen niet uit het oog worden verloren. In Kamerik, Zegveld en

Harmelen zijn initiatieven (Schulenburch, Milandhof en Huize Gaza) waar initiatienemers een plan hebben om de leefbaarheid in het dorp te vergroten. We pleiten daarom voor een eerlijke en evenredige verdeling van de capaciteit voor de projecten in de stad en de dorpen.

10. Hoe kijkt het college aan tegen het voorstel om de capaciteit voor de woningbouwontwikkeling op Middelland tijdelijk af te schalen om ook aan de slag te kunnen met projecten in de dorpen, te beginnen met het haalbaarheidsonderzoek voor de Schulenburch? Graag een onderbouwing.

Antwoord: Gezien het feit dat er vaste projectgroep werkt aan de ontwikkelingen in het projectgebied Nieuw Middelland heeft het niet de voorkeur om een lopend project te temporiseren en een ander project te gaan opstarten. Wel is uw verzoek om overige initiatieven met grotere maatschappelijke impact zwaarder mee te wegen bij het beoordelen van de initiatieven van de voorraadlijst een helder signaal. Projecten in Nieuw Middelland zijn echter van belang om de woningbouwdoelstelling te behalen.

11. In hoeverre kan externe inhuur een oplossing bieden om ook de projecten in de dorpen op te pakken (zij het na elkaar)?

Antwoord: Externe inhuur in dit geval betekent meerdere projectleden van verschillende teams inhuren, waarbij dan kennis opgehaald moet worden bij vaste medewerkers. Dit initiatief vraagt qua grootte en impact ook om een toetsing door vaste medewerkers. Bij elk project moet elke vakdiscipline aangehaakt worden en daardoor is "een persoon erbij zetten" niet zonder meer ook een oplossing. Er is op een aantal cruciale posities in de projectteams onvoldoende bezetting. Hiervoor is op dit moment ook geen inhuur te vinden.

12. Ziet het college andere mogelijkheden waardoor projecten in de dorpen opgepakt kunnen worden? Wat heeft het college hierin van de raad nodig?

Antwoord: Het is goed om hier het gesprek over te voeren met elkaar. Meer mensen erbij zetten is niet direct een oplossing. Hierbij gaat het ook om focus aanbrengen in projecten. Verder zijn diverse projecten in een volgende planfase beland. Hierdoor zullen deze minder of andere ambtelijke capaciteit vragen. Door actualisatie van de voorraad zowel inhoudelijk als op noodzakelijke capaciteit kan er ook opnieuw geprioriteerd worden. Prioritering gaat niet alleen over ruimtelijke voorstellen. Ook andere onderdelen van de organisatie zoals het sociaal domein zijn hierbij betrokken. De ontwikkeling van de Schulenburch zal veel ambtelijke capaciteit vragen.

Bijlagen

Vragen artikel 42 RvO van ChristenUnie-SGP, D66 Woerden, CDA Woerden, Inwonersbelangen en Lijst van der Does inzake haalbaarheidsonderzoek (d/23/128041)
