

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

20R.00332



Van: : college van burgemeester en wethouders

Datum : 31 maart 2020

Portefeuillehouder(s) : wethouder de Weger

Portefeuille(s) : Projecten

Contactpersoon : N.F. Bink

Tel.nr. : 8316

E-mailadres : bink.n@woerden.nl

Onderwerp: Beantwoording vragen ex artikel 42 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad gesteld door Wout den Boer en Marco Hollemans van de Fracties van Sterk Woerden en CDA over "Hoe kan Woerden herstructurering op gang trekken?"

Beantwoording van de vragen:

Hoe kan Woerden herstructurering op gang trekken?

Vraag 1.

Deelt het college de mening van STERK Woerden en het CDA dat deze langdurige leegstand en onvoldoende zicht op herbestemming onwenselijk is? En dat het in belang van de Woerdense samenleving is ontwikkelingen op dergelijke locatie snel vlot te trekken?

Antwoord 1.

Ja, dit is onwenselijk. Wij zien graag dat beide locaties op korte termijn ontwikkeld worden.

Vraag 2. Met betrokken eigenaren is veelvuldig gesproken over de gewenste ontwikkeling, maar dit heeft niet tot resultaat geleid. Welke (juridische) mogelijkheden heeft de gemeente Woerden om woningbouwontwikkeling op dergelijke locaties vlot te trekken?

Antwoord 2.

Het Nederlandse planologische stelsel is gebaseerd op toelatingsplanologie. Dit betekent dat een eigenaar niet gedwongen kan worden om tot realisatie van een bestemming over te gaan.

Door helder te zijn over de ontwikkelingsmogelijkheden op een kavel (bijvoorbeeld de structuurvisie Middelland-Noord) nodigt de gemeente partijen uit om tot ontwikkeling over te gaan. Op basis van het vastgestelde ruimtelijk beleid kunnen partijen hun eigen afwegingen maken, hun ontwerpproces doorlopen en met de gemeente in gesprek gaan op het moment dat de kaders knellen. De gemeente faciliteert eigenaren die met haar een intentieovereenkomst aan willen gaan door te adviseren over de planontwikkeling. Dit alles met als doel om te komen tot een voor eigenaar en gemeente haalbaar plan.

Als een eigenaar niet op de uitnodiging ingaat en een bestemming niet wil realiseren, en de gemeente een bepaalde bestemming wel van algemeen belang acht, is juridisch gezien onteigening het laatste en zwaarste middel. Een dergelijke actieve rol past niet bij de huidige keuze om uit te gaan van organische ontwikkeling zoals deze bijvoorbeeld voor Middelland-Noord is gemaakt.

Vraag 3. Sommige van deze locaties (bijv. aan de Hoge Rijndijk) zijn ernstig verloederd. In juni 2017 heeft de raad hier ook al over gesproken n.a.v een ingediende motie door STERK Woerden. Toen is door het college aangegeven dat gesprekken gaande waren, maar na 2,5 jaar is er niets veranderd aan de situatie. Gezien de gang van zaken en het gebrek aan voortgang, is in dergelijke gevallen onteigening een mogelijkheid? Aan welke voorwaarden moeten hieraan voldaan worden?

Antwoord 3.

Dit zien wij niet als een mogelijkheid. Onteigening kan alleen onder strikte voorwaarden, temeer omdat eigendom een fundamenteel recht is. Zo is onteigening alleen mogelijk als een eigenaar niet bereid of niet in staat is om zelf de gewenste bestemming te realiseren. Ook heeft een onteigening tot gevolg dat de eigenaar volledig schadeloos gesteld moet worden en de gemeente de aankoop moet voorfinancieren en ontwikkelrisico gaat lopen, met de daarbij behorende onnodige financiële risico's.

Voor de genoemde locaties verwachten we dat de partijen zelf tot realisatie kunnen en zullen komen. Wij zijn geen voorstander van aankoop van ontwikkellocaties die de markt zelf op kan pakken. Redenen zijn de hoge transactiekosten, de lange proceduretijd en het ontwikkelrisico dat dan bij de gemeente komt te liggen. Daarnaast leidt verwerving tot een hogere schuldquote voor de gemeente wat momenteel onwenselijk is met het oog op de strategische heroriëntatie. Daarnaast hebben we tot 2030 voldoende plancapaciteit om woningbouw te realiseren. Dus het algemeen belang is hierin onvoldoende motivatie om over te gaan tot onteigening. Tot slot: het ontwikkelen van goede woningbouwplannen kost tijd, vooral bij transformatielocaties.

Voorwaarden voor onteigening:

De onteigeningsprocedure is gekoppeld aan de bestemmingsplanprocedure, wat betekent dat de gemeente allereerst een bestemmingsplan op zal moeten stellen. Ook is de gemeente verplicht om voorafgaand aan de onteigeningsprocedure te trachten de percelen 'minnelijk te verwerven', oftewel aan te kopen. Qua procedure moet er eerst een uitgebreid dossier worden opgebouwd waaruit blijkt dat minnelijke verwerving niet lukt voordat de raad een verzoekbesluit tot onteigening kan nemen. Belangrijker is dat de eigenaar een beroep op zelfrealisatie zal doen. Eén van de eisen die daarbij geldt is dat de eigenaar bereid en in staat moet zijn om de op haar gronden rustende bestemming te verwezenlijken. Wij verwachten dat de eigenaren van beide locaties hiertoe bereid en in staat zijn.

Voor de Hoge Rijndijk zijn er zeker goede stappen in de ontwikkeling gezet. De ontwikkelaar en de gemeente hebben op 29 oktober 2018 een intentieovereenkomst getekend. Inmiddels is er overeenstemming over de basis van het stedenbouwkundig plan en is de ontwikkelaar begonnen met een aantal onderzoeken die nodig zijn voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Er is dus voortgang in de projectontwikkeling en we gaan er vanuit dat de betrokken eigenaar het plan gaat realiseren.

De gemeente blijft met de eigenaren van dergelijke woningbouwlocaties in gesprek om tot planvorming te komen.

Bijlagen:

De ingekomen brief met corsanummer: 20.003413

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer

Artikel 42-vragen - Hoe kan Woerden herstructurering op gang trekken?

Woerden heeft een forse woningbouwopgave. Een belangrijk speerpunt binnen het coalitieprogramma is het versnellen van de nieuwbouw. Deze ontwikkeling vindt voornamelijk binnenstedelijk plaats. Om dit mogelijk te maken is bijvoorbeeld een structuurvisie op Middelland-Noord ontwikkeld, om van een verouderde kantorenwijk met leegstand een gemengd woongebied te maken.

Toch signaleren de fracties van STERK Woerden en het CDA een aantal locaties die bijzonder kansrijk zijn voor herontwikkeling, maar al jaren stilstaan. Voorbeelden hiervan zijn de locatie van de voormalige bouwmarkt aan de Hoge Rijndijk en het voormalig Campina kantoor aan de Bleek. Forse gebieden, die al jaren verpauperen door leegstand, terwijl ze substantieel kunnen bijdragen aan het invullen van de woningvraag.

Een ongewenste situatie, waarbij onze vragen gericht zijn op het inventariseren van de mogelijkheden die de gemeente heeft hier verandering in te brengen.

Onze fracties hebben daarom de volgende vragen:

1. Deelt het college de mening van STERK Woerden en het CDA dat deze langdurige leegstand en onvoldoende zicht op herbestemming onwenselijk is? En dat het in belang van de Woerdense samenleving is ontwikkelingen op dergelijke locatie snel vlot te trekken?
2. Met betrokken eigenaren is veelvuldig gesproken over de gewenste ontwikkeling, maar dit heeft niet tot resultaat geleid. Welke (juridische) mogelijkheden heeft de gemeente Woerden om woningbouwontwikkeling op dergelijke locaties vlot te trekken?
3. Sommige van deze locaties (bijv. aan de Hoge Rijndijk) zijn ernstig verloederd. In juni 2017 heeft de raad hier ook al over gesproken n.a.v een ingediende motie door STERK Woerden. Toen is door het college aangegeven dat gesprekken gaande waren, maar na 2,5 jaar is er niets veranderd aan de situatie. Gezien de gang van zaken en het gebrek aan voortgang, is in dergelijke gevallen onteigening een mogelijkheid? Aan welke voorwaarden moeten hieraan voldaan worden?

Wij hopen op uw spoedige beantwoording,

Namens de fracties van STERK Woerden en CDA,

Wout den Boer

Marco Hollemans