

Van: [redacted]

Verzonden: 11-12-2023 20:28

Aan: Ria Boere-Schoonderwoerd [redacted]

Onderwerp: CVS IOK

Hoi,

Nav het PO, de input van [redacted] en een telefoontje met [redacted] vanmiddag, heb ik het CVS nog aangevuld. Zie in het rood de bijgehouden wijzigingen.

Morgen zit ik hele dag in een cursus, maar je reacties en opmerkingen verwerk ik daarna nog voordat ik de stukken donderdag in ibabs zet.

Fijne avond.

Groet, [redacted]

Met vriendelijke groet,



**Team Advies Ruimtelijke
Ontwikkeling**

[redacted]
Senior beleidsmedewerker

t. 14 0182

e. [redacted]

Postbus 512820 AB Stolwijk

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 11 december 2023 20:25

Aan: [redacted]

Onderwerp: Zaaknummer: 1247720

Met vriendelijke groet,



Team Advies Ruimtelijke Ontwikkeling

[redacted]
Senior beleidsmedewerker

t. 14 0182

e. [redacted]

COLLEGEVOORSTEL

REG.NR.: 1230099

ZAAKNUMMER: 1230098

GEHEIM

Onderwerp Intentieovereenkomsten ontwikkellocaties

Voorgesteld besluit

Het college:

1. Stemt in met de zes bijgevoegde intentieovereenkomsten (inclusief bijlagen) voor het verkennen van de mogelijkheden van woningbouw op betreffende locaties.
2. Stemt in om zeven locaties (deze zes locaties samen met Bergambacht Oost) voor 31 december 2023 op te voeren op de RPW (Regionale Projectenlijst Woningbouw).
3. Stemt in met bijgevoegde brief aan [REDACTED] en [REDACTED] met betrekking tot de ontwikkeling in Haastrecht Zuid.
4. Brengt op de dag van ondertekening van de intentieovereenkomsten een persbericht naar buiten en mandateert portefeuillehouder Boere om de tekst van het persbericht vast te stellen.
5. Stemt in met de raadsinformatiebrief en verstuurt deze op de dag van ondertekening van de intentieovereenkomsten.
6. Geeft opdracht om voor elk initiatief een projectplan op te stellen.
7. Legt zichzelf en anderen voor de inhoud van dit collegevoorstel geheimhouding op, op grond van artikel 87 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, sub i van de Wet open overheid, gelet op het goed functioneren van de overheid, tot op het moment van ondertekening van de overeenkomst op 11 januari 2024.

De burgemeester:

8. Mandateert portefeuillehouder Boere om namens de gemeente de intentieovereenkomsten te ondertekenen.

Samenvatting

In de Woonvisie is de opgave opgenomen dat 4000 woningen gerealiseerd moeten worden tot 2040. Daarvoor is binnen de kernen niet voldoende ruimte. Dit aantal woningen kan alleen behaald worden als ook langs de randen van bestaande kernen gebouwd wordt. De gemeente heeft voor zes locaties een intentieovereenkomst gesloten met ontwikkelaars, om te verkennen of en hoe woningbouwontwikkeling mogelijk is.

Genomen besluit B&W





UITERSTE BESLISDATUM	19 december 2023
DATUM OPENBAARMAKING	Nader te bepalen
PORTEFEUILLEHOUDER	R. Boere, Wethouder
OPSTELLER	senior beleidsmedewerker
INSTEMMING VAN	adviseur Wonen juridisch adviseur teammanager ARO teammanager Projecten directeur RD
INSTEMMING OR OF GO	N.v.t.

Inleiding

In de Woonvisie is de opgave opgenomen dat 4000 woningen gerealiseerd moeten worden tot 2040, en dat dit verspreid over alle kernen moet gebeuren. Voor dit aantal woningen is Daarvoor is binnen de kernen niet voldoende ruimte. Dit aantal woningen kan alleen behaald worden als ook langs de randen van bestaande kernen gebouwd wordt. Om te komen tot ontwikkellocaties moeten verschillende stappen doorlopen worden. In dit collegevoorstel gaat het over de verkenning van het ontwikkelen zes locaties buiten de kernen waarvoor intentieovereenkomsten (IOK) met de ontwikkelende partijen gesloten moeten worden:

- Berkenwoude Oosteinde
- Haastrecht Zuid
- Krimpen a/d Lek West
- Schoonhoven Nieuw-West
- Schoonhoven Hofland
- Stolkwijk Bilwijkerweg

Voor Bergambacht Oost is in september 2023 al een intentieovereenkomst gesloten.

Proces tot 31 december 2023 Provincie Zuid-Holland

Woningbouwontwikkeling brengt risico's met zich mee, financiële en politiek-bestuurlijke. Op dit moment is er nog geen sprake van financiële risico's. Immers we beogen met deze overeenkomsten eerst de haalbaarheid te onderzoeken, waaronder de financiële, maar ook de maatschappelijke haalbaarheid. Daarin speelt de provincie Zuid-Holland (PZH) een belangrijke rol omdat de PZH uiteindelijk ook met deze ontwikkelingen moet instemmen. Het proces om groen licht van PZH te krijgen is onzeker. Tot voor kort was de procedure helder:

ontwikkellocaties worden op de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW) geplaatst en locaties groter dan 3ha moeten door Provinciale Staten worden vastgesteld. Om in de eerstvolgende ronde voor de 3ha-kaart mee te doen, was 31 december 2023 de deadline om locaties op de RPW te plaatsen.

Op basis van hiervan is een snel maar zorgvuldig proces opgestart dat moet leiden tot intentieovereenkomsten en bestuurlijk draagvlak (een collegebesluit) over de verkenning van mogelijke ontwikkellocaties.

De vereiste snelheid noopte ons om voor deze fase alleen in gesprek te gaan met reeds bekende initiatieven.

In alle kernen moet gebouwd worden. Kernen waar nu geen locaties voor in beeld zijn, verdienen de komende jaren inspanning om ook daar tot geschikte locaties te komen. Verder betreft de IOK de wenselijkheid om te verkennen. Als prioritering nodig blijkt, dan kan dat worden afgesproken. Tot slot is het van belang te beseffen dat de gemeente niet zomaar de wens van de ontwikkelaars uit voert. In ons doorlopen proces speelt onze interne Adviestafel een grote rol. Net zoals bij de intaketafel, zijn de initiatieven vanuit alle verschillende invalshoeken beoordeeld. Zijn er onoplosbare belemmeringen? Waar liggen risico's of ook kansen? Waar is vervolgonderzoek nodig? Door de Adviestafels zijn we als gemeente in staat om vanaf het begin te sturen in deze projecten.

Nieuwe coalitie Provincie Zuid-Holland



De huidige coalitie van PZH heeft in het coalitieprogramma opgenomen dat zij geen nieuwe locaties toe willen voegen aan de 3ha-kaart. Uit de Woonvisie van Krimpenerwaard blijkt dat degelijke locaties wel nodig zijn voor de vitaliteit van onze kernen. De lobby komt op stoom om PZH te overtuigen van de noodzaak om buiten de kernen te bouwen. Onderdeel van de strategie is dat we onze gewenste locaties op de RPW opvoeren zoals gebruikelijk was, dus voor 31 december 2023. En dat we samen met de ontwikkelaars goede plannen uitwerken, zodat we op basis van kwaliteit en noodzaak (vitaliteit) het gesprek met PZH kunnen voeren, en niet slechts op basis van omvang van een locatie. Dit onzekere proces met PZH is met alle betrokken ontwikkelaars besproken. Zij willen allemaal samen met de gemeente optrekken om instemming van PZH te krijgen.

Een nieuwe woonwijk naast een bestaande kern heeft uiteraard gevolgen voor de inwoners aan de rand van de kern. Dat brengt ook politiek-bestuurlijk consequenties met zich mee. In de woonvisie is al bepaald dat de woningbouwopgave vooral aan de randen van de kernen zal plaatsvinden. Voor dit proces is nu voorgesteld om dit collegebesluit niet-openbaar te houden tot het moment van ondertekening in januari 2024.

~~BEECKK Ruimtemakers heeft dit proces begeleid.~~ We hebben gebruik gemaakt van de basis van het eerdere besluit en de IOK voor Bergambacht Oost. Na ondertekening van de IOK's begint de uitwerking pas echt, maar het begint met deze ~~die~~ eerste stap.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan de opgave zoals opgenomen in de Woonvisie, om voor 2040 4000 woningen te realiseren.

Argumenten

1.1 initiatiefnemers

Deze locaties bevinden zich langs de randen van vijf kernen. Doordat de initiatiefnemers zelf al hebben nagedacht over deze ontwikkelingen, kan hier relatief snel geacteerd worden. Dat is nodig gezien de krapte op de woningmarkt.

1.1 een intentieovereenkomst markeert de gezamenlijke start van het project.

Het ontwikkelen van een woonwijk aan de rand van een kern kent verschillende fases. De intentieovereenkomst is de start van de definitiefase. In deze fase gaan de ontwikkelaar en gemeente gezamenlijk verkennen of, en zo ja onder welke voorwaarden deze ontwikkeling mogelijk is. In de intentieovereenkomst zijn de verantwoordelijkheden van ontwikkelaar en gemeente vastgelegd voor de komende fase, tot het go/no go – besluit door de gemeenteraad. Het voordeel van werken met een intentieovereenkomst is dat de informatie daarna openbaar is. Voor iedereen is straks duidelijk wat we willen verkennen, maar ook dat we nog lang niet klaar zijn. Bij alle uit te voeren onderzoeken en verkenningen kan transparant verwezen worden naar de intentie die bekend is. In de IOK is bovendien een einddatum opgenomen; een jaar na ondertekening. Dat dwingt partijen om op dat moment bewust te kiezen of het project door gaat, gestopt wordt, of dat de verkenning bijvoorbeeld verlengd moet worden. Dit geeft duidelijkheid.

1.2 bij elke intentieovereenkomst geeft de gemeente direct kaders mee.

Deze kaders volgen uit de ambtelijke adviestafels die in oktober en november hebben plaats gevonden. Daarbij is integraal gekeken en zijn kansen, aandachtspunten en risico's benoemd waar bij de verdere uitwerking rekening mee moet worden gehouden. Alles bij elkaar zijn er veel verschillende onderwerpen waar rekening mee moet worden gehouden. In de uitwerking zal blijken of alle kaders gerealiseerd kunnen worden of dat op bepaalde onderdelen van de kaders afgeweken moet worden. In de IOK's is opgenomen dat als de kaders niet leiden tot een haalbaar plan, de gemeente en de ontwikkelaar in overleg treden. In overleg kan op basis van een goede onderbouwing bewust besloten worden om af te wijken van kaders. Echter, aan de voorkant wordt met deze kaders wel duidelijk gemaakt dat de lat voor kwaliteit hoog ligt.

1.3 alle betrokken ontwikkelaars zijn akkoord.

Er is in meerdere gespreksronden met de afzonderlijke ontwikkelaars gesproken. De onzekerheid met betrekking tot PZH, de interpretatie van kaders en de gevraagde bijdrage voor de komende fase zijn uitvoerig besproken. Dit heeft geleid tot akkoord per mail van de ontwikkelaars met de nu voorliggende stukken.



2.1 de RPW is een belangrijk instrument om het gesprek met de regio en provincie te voeren over woningbouwlocaties.

De gemeenten binnen de regio voeren hun ontwikkellocaties op de RPW op voor regionale afstemming. Die RPW is ook een lijst waar de provincie uiteindelijk mee in moet stemmen. Het volgende moment dat de RPW 'bevroren' wordt, is 1 januari 2024. Dit betekent dat we voor het eind van dit jaar nieuwe locaties moeten toevoegen aan de RPW.

3.1 de ontwikkeling van [REDACTED] moet samengaan met de ontwikkeling van de woonwijk.

Bij de ontwikkeling in Haastrecht Zuid zijn twee partijen betrokken. De ontwikkelaar bezit het grootste deel van de locatie, twee particulieren [REDACTED] zijn eigenaar van een kavel waar zij voor zichzelf een ontwikkeling op wensen te realiseren. Als dat lukt, komt er binnen de kern Haastrecht een locatie vrij voor woningbouw. De gemeente heeft in eerdere gesprekken met [REDACTED] uitgedrukt dat de verhuizing van binnen de kern naar buiten de kern gewenst is. De aard van deze ontwikkeling is echter anders dan voor realisatie van een complete woonwijk. Daarom wordt met de ontwikkelaar een IOK afgesloten, en volgt [REDACTED] de reguliere route via intake- en omgevingstafel. In de IOK en de brief is vastgelegd dat beide partijen onderling moeten afstemmen. Voor de RPW voeren we de totale ontwikkellocatie op.

4.1 ontwikkelingen aan de randen van een kernen hebben impact op inwoners.

Met ondertekening van de IOK's start de definitiefase, waarin de mogelijkheden verkend worden. Voor inwoners is het een teken dat er waarschijnlijk iets gaat veranderen. Daarom is het belangrijk om duidelijk te communiceren wat nu het besluit is en hoe het vervolgtraject eruitziet. In dat kader is het voorstel om de ondertekening en de communicatie daar omheen op 11 januari 2024 te doen. In beslispunt 7 wordt voorgesteld om de inhoud van dit collegevoorstel tot die tijd geheim te houden. Net als bij de intentieovereenkomst voor Bergambacht Oost is een persbericht het meest geschikte middel. Daarmee maak je geen onderscheid tussen alle mogelijk denkbare stakeholders, maar krijgt iedereen op hetzelfde moment dezelfde informatie.

4.2 alle locaties worden tegelijk openbaar.

De opgave uit de Woonvisie is bekend. Ook is duidelijk dat de raad de woningbouwplannen niet op één kern wil concentreren. Deze zes locaties zijn verspreid over vijf kernen en we pakken het tegelijk op. Dat maakt het een consistent verhaal richting de inwoners en omwonenden van de mogelijke nieuwbouwlocaties.

4.3 er zijn twee verschillende niveaus waarop inwoners betrokken moeten worden

Inwoners moeten over het besluit van de intentieovereenkomst geïnformeerd worden. En inwoners moeten bij de ontwikkeling zelf betrokken worden. Rondom het besluit van de intentieovereenkomst is het van belang helder te communiceren wat en waarom dit besluit genomen is. Voor participatie tijdens het haalbaarheidsonderzoek moet door de ontwikkelaar een participatieplan opgesteld worden. Dat is ook zo opgenomen in de intentieovereenkomst. In het persbericht wordt dit toegelicht.

5.1 met een raadsinformatiebrief is de raad geïnformeerd over deze ontwikkeling.

De gemeenteraad heeft de Woonvisie vastgesteld. De gemeenteraad moet te zijner tijd een besluit nemen over go / no go. Het college is bevoegd om locaties te onderzoeken en verkennen met ontwikkelaars. Het is van belang de raad hierover goed te informeren. Tijdens het besloten dossieroverleg op 3 oktober 2023 zijn deze locaties voor het eerst met een afvaardiging van de raad gedeeld. Met een RIB informeert het college hen over de voortgang.

6.1 voor een helder en efficiënt project is een projectplan nodig.

De gemeentelijke projectleider stelt het projectplan op.

7.1 gezien de mogelijke gevoeligheid rondom de locaties, is een geschikt moment voor openbaar maken nodig.

Het collegebesluit is nodig in december 2023 om daarna locaties aan de RPW toe te voegen. De vakantieperiode is geen geschikt moment om mogelijk gevoelige berichten te communiceren. Vanuit die overweging is het advies om in januari 2024 hierover te communiceren.

8.1 ondertekening van de intentieovereenkomst is een mijlpaal.



Deze mijlpaal wordt met een persbericht en een foto daarbij gecommuniceerd. Daar past de mandatering aan portefeuillehouder Wonen bij.

Kanttekeningen en onderbouwing

1.1 deze intentieovereenkomsten betekent niet dat al deze ontwikkeling definitief door gaan.

Met elkaar moet onderzocht worden op welke wijze deze ontwikkeling vormgegeven kan worden. Welk programma past hier? Wat is betaalbaar? Wie draagt welke kosten? Het resultaat aan het eind van deze definitiefase moet een stedenbouwkundige schets zijn, aangevuld met een nota van uitgangspunten. Hierover moet aan het eind van de definitiefase overeenstemming bereikt worden tussen gemeente en ontwikkelaar, zodat een besluit kan worden genomen over wel of niet door gaan met deze ontwikkeling.

1.2 de provincie Zuid-Holland moet instemmen.

De provincie heeft op dit moment laten weten dat zij niet wil meewerken aan uitbreidingen buiten de kernen, groter dan 3ha. Maar de noodzaak om woningen te bouwen is bij zowel Rijk, provincie als gemeenten bekend. De lobby om de provincie op andere gedachten te brengen, wordt op veel manieren georganiseerd en uitgevoerd. Een van de wegen die moet leiden tot een akkoord, is de uitwerking van deze plannen. Een goede voorbereiding en een overtuigend verhaal met mooie plannen, vergroten de kans op toestemming.

1.3 mogelijk zijn andere locaties ook geschikt.

Om de 4000 woningen uit de Woonvisie te realiseren zijn meerdere locaties nodig. Bovendien is het, voor de vitaliteit van elke kern, nodig dat bij elke kern gebouwd wordt. De gemeente kan de komende jaren zelf onderzoeken welke locaties zij nog meer geschikt acht voor woningbouw. Gezien de korte doorlooptijd voor de RPW, was er nu geen tijd om eerst zo'n gemeentebrede locatiestudie uit te voeren.

Communicatie

Het is voor dit moment voldoende om dit besluit en de ondertekening van de overeenkomsten via een persbericht te delen. Daarmee wordt er (nog) geen onderscheid gemaakt tussen burens, dorpsgenoten, andere stakeholders. Iedereen wordt tegelijk geïnformeerd. Ook wordt duidelijk aangegeven dat in het begin van deze verkenning geen participatie mogelijk is. De projectontwikkelaars en de gemeente maken wel participatieplannen voor iets later in het proces. Deze zelfde wijze van communiceren is gehanteerd rondom ondertekening van de intentieovereenkomst voor Bergambacht Oost. Daarbij was de insteek dat het college zonder participatie kiest dat een locatie verkend wordt, maar is tijdens de verkenning participatie wel van groot belang.

Geen overeenstemming tussen ambtelijk advies en wens portefeuillehouder

nvt

Financiën

In de intentieovereenkomst is opgenomen dat ambtelijke uren in de verkenningfase verrekend worden. Deze inkomsten kunnen ingezet worden voor dekking van personele lasten als gevolg van het opstarten van woningbouwprojecten, zoals de inzet van extra projectleiders.

Op dit moment zijn er verder nog geen financiële risico's. Woningbouwontwikkeling brengt risico's met zich mee, financiële en politiek-bestuurlijke. Op dit moment is er nog geen sprake van financiële risico's.

Geen overeenstemming tussen ambtelijk advies en wens portefeuillehouder

N.v.t. Nvt

Juridische zaken

Nvt

Personele zaken en inhuur

Na ondertekening moeten projectleiders worden aangesteld. Deze kunnen worden bekostigd uit de bijdragen van ontwikkelaars. Bovendien is er voor ambtelijke inzet voor het uitvoeren van de Woonvisie voor de komende jaren € 300.000,- in de begroting opgenomen.



Inkoop en aanbesteding

nvt

Planning en doorlooptijd

19 december 2023	Collegebesluit
20-31 december 2023	Ambtelijk opvoeren van locaties in RPW
11 januari 2024	Ondertekening intentieovereenkomsten
	Versturen RIB
	Versturen persbericht
Na 11 januari 2024	Start van definitiefase

Bijlagen

1. IOK's met bijlagen (locaties en kaders)
2. Brief van college aan [REDACTED]
3. Raadsinformatiebrief (te versturen op de dag van ondertekening)