

Stand Mijnsheerenland en concept advies

13 nov 2024

Voor afstemmingsoverleg d.d. 14 nov 2024

Inleiding

We zijn als gemeente samen met [REDACTED] bezig met het project tijdelijke woningen Mijnsheerenland. We constateren dat het project ten opzichte van andere projecten met tijdelijke woningen achterop in de planning loopt. Afgelopen 25 juli 2024 is er een bestuurlijk overleg geweest waarin is afgesproken om in een pressure cooker tempo te maken in het project. Dit mede in relatie tot de subsidie van Binnenlandse Zaken (BZK) die toen dreigde buiten boord te vallen. Sinds september is de pressure cooker in werking. De stand van zaken van het project wordt hieronder in de memo weergegeven per deel-aspect van het project.

Op 30 oktober 2024 is er een gesprek geweest met de subsidieverstrekker. In dat gesprek is geconcludeerd dat de subsidie voor Mijnsheerenland niet behouden kan blijven.

Dilemma: blijven we als gemeente actief werken aan dit project?

Het doel van het project Tijdelijke Huisvesting is om snel te voorzien in behoefte aan tijdelijke woningen voor 'spoed'zoekers, jongeren en statushouders/vluchtelingen. Met het wegvallen van de subsidie én gezien de huidige stand zaken en openstaande discussies (zie hieronder per deel-aspect; de openstaande punten onderstreept), ontstaat het dilemma of we als gemeente actief moeten blijven bijdragen aan dit project en zelfs of we door moeten gaan met het project.

Conclusie

We concluderen dat het project niet leidt tot een snelle realisatie van tijdelijke huisvesting. Het project kent een doorlooptijd passend bij reguliere woningbouw. Daarbij komt dat er nieuwe risico's op de gemeente afkomen. [REDACTED]

Concept advies: geef bij de ontwikkelaar aan dat we als gemeente constateren dat we het project technisch, financieel en juridisch niet haalbaar achten (binnen acceptabele risico's). En stop de actieve bijdrage van de gemeente aan het project.

Argument: het snel realiseren van tijdelijke woningen op deze locatie lukt jammerlijk niet. Het is en wordt steeds meer een regulier project. Terwijl de gemeentelijke voorwaarde voor medewerking aan de permanente ontwikkeling is dat er eerst en snel tijdelijke woningen zouden komen. Aan beide voorwaarden wordt niet voldaan.

Sub-argumenten:

- steeds meer risico's waar we als gemeente ingetrokken worden (civieltechniek, financiering)
- tijdsbesteding gemeente is hoog terwijl we eigenlijk meer faciliterend zouden moeten acteren. En het resultaat is alsnog een regulier project qua doorlooptijd. De inzet van ambtenaren op andere projecten waaronder deels ook tijdelijke woningen [REDACTED] levert efficiënter resultaat

Standen van zaken & openstaande punten

Verkeersonderzoek/ontsluiting

Geupdate als gevolg van wens B&W najaar 2023. 3 varianten voor de ontsluiting onderzocht.

Ontsluiten via de Laan van Westmolen en het direct ontsluiten op de rotonde kan verkeerskundig.

Voorwaarde voor een ontwikkeling op deze locatie van de gemeente is dat er direct wordt ontsloten op de rotonde. Dit kunnen we maar één keer goed doen en zorgt voor een betere verkeersverdeling over het dorp. En sorteert voor op andere toekomstige ontwikkelingen.

Uitgangspunt van de gemeente is dat ontwikkelaar/initiatiefnemer de verkeersontsluiting betaalt.

■■■■■ N ■■■■ J is het hier niet mee eens [openstaande discussie].

Stedenbouwkundig ontwerp waaronder ontsluiting

Als gevolg van de directe ontsluiting op de rotonde is het stedenbouwkundig plan aangepast, er is immers aan de zuidkant ruimtebeslag nodig voor de ontsluiting. Het stedenbouwkundig plan voor de rest van het gebied is/wordt geoptimaliseerd. Er zijn op basis van een concept stedenbouwkundig plan (september) aandachtspunten meegegeven voor verdere uitwerking.

- Integrale beoordeling nieuw plan door gemeente moet nog [openstaand] waaronder meer woningen in het plan (blijkend uit advies jurist op ruimtelijke procedure).
- ■■■■ J beoordeelt financiële haalbaarheid [openstaand]
- Financiële haalbaarheid ■■■■ J

Civieltechniek

Op basis van het nieuwe stedenbouwkundig plan is ook gekeken naar de civieltechnische uitvoering. De voorbelasting speelt hierin een hoofdrol omdat deze zwaar drukt op (1) doorlooptijd in uitvoering [huidig beeld is 12 maanden voorbelasten] en op (2) kosten [huidig beeld is dat er 4 meter moet worden voorbelast].

- Hierover loopt het civiel overleg nog tussen ontwikkelaar en gemeente [14 nov eerste overleg].

Planning/tempo

Op basis van de huidige concept planning is het beeld dat de tijdelijke woningen op zijn vroegst voorjaar 2027 opgeleverd zijn. Deze planning staat nog onder invloed van met name civieltechnisch overleg (12 maanden voorbelasten) en het hebben van een haalbaar plan (actie: ■■■■ J pas met een haalbaar plan starten zij participatie op en pas na participatie opstarten ruimtelijke procedure (in dit geval: start vooroverleg).

Ruimtelijke procedure

In de intentieovereenkomst is afgesproken dat er éérs voor de tijdelijke woningen een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Pas nadat deze vergunning onherroepelijk is, wenst de gemeente de ruimtelijke procedure voor de permanente situatie te starten (voorbereiden kan al wel). Op 5 november ontvingen we een advies van ■■■■ N ■■■■ J om – met redenen omkleed – in te zetten op één ruimtelijke procedure. Voornaamste argument is dat met één ruimtelijke procedure ■■■■ J zekerheid krijgt over het kunnen terugverdienen van de voorinvesteringen voorbelasten en bouw/woonrijpmaken voor de tijdelijke woningen.

- Overleg hierover inplannen. [openstaande discussie; voorstel ■■■■ J contrair met Intentieovereenkomst.

Participatie

■■■■ J heeft een eerste concept participatieplan opgesteld en dit ligt voor ter eerste reactie gemeente en ■■■■ J. Besproken op 12 nov en input wordt opgehaald door ■■■■ J. Participatieplan wordt 25 nov behandeld in gemeentelijke werkgroep participatie.

Bijlage – korte tijdslijn

- 25 juli: Bestuurlijk overleg waarin afspraak tot pressure cooker
- Zomer 2024: gemeente doet voorbereidend werk voor pressure cooker
- 1 september: eerste pressure cooker. Daarna wekelijks pressure cooker overleg.
- 7 okt: e-mail [J] aan [J] geotechnisch onderzoek > 6 maanden voorbelasten
- 30 okt: gesprek gemeente BZK
- 6 nov: [J] zegt het bestuurlijk overleg van 11 nov af

Commented [J]: Evt nog aanvullen; kort en bondig

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

N Art. 5.1 lid 2 sub i

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen