

Aan: Hans Tanis
Kopie: [redacted], [redacted]
Van: [redacted]
Datum: 3 december 2021
Onderwerp: Memo intern stuurgroep overleg 8 december 2021

1. Verslag stuurgroep overleg 19 oktober 2021

Het verslag van het vorige stuurgroep overleg 19 oktober 2021 is als **bijlage 1** bijgevoegd. In het kort hebben we het volgende besproken/vastgesteld:

1. In het overleg is gezamenlijk gekozen voor een woningbouwprogramma waarbij de gehele woonwijk Bronkhorst aansluit op de Woonvisie 2021 – 2025. Concreet: het woningbouwprogramma zoals getekend in het stedenbouwkundig plan uit 2008 blijft gehandhaafd. Mogelijk wijzigt het aantal rijwoningen door het wijzigen van de beukmaat om betaalbare woningen te realiseren. [besluitvorming]
2. Bovengenoemde keuze maakt dat de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar niet nadelig is. Hierdoor is er afgesproken om net als in fase 1 en 2 een actief grondbeleid te hanteren waarbij de gemeente Altena sturend is en de grond bouwrijp overdraagt aan de ontwikkelaars. Hierdoor kunnen we beter sturen op de ambities, visies en kwaliteitsnormen van de gemeente Altena. [besluitvorming]
3. In het overleg is aangegeven dat Bronkhorst fase 3 via de nieuwe omgevingswet zal verlopen. Het interne proces is nog niet geheel duidelijk en zal de komende maanden vorm krijgen. [kennisneming]

2. Nabespreking overleg Looye 24 november 2021

Kennismaken en 'aftasten'

Op woensdag 24 november zijn [redacted] en [redacted] (de ontwikkelaar) op het gemeentehuis langs geweest om kennis te maken en te praten over de stand van zaken met betrekking tot Bronkhorst fase 3. Al snel werd duidelijk dat de gedachten van de ontwikkelaar niet stroken met de uitgangspunten van de gemeente. Ook kwamen we gezamenlijk tot de conclusie dat er een aantal discutabele punten in de anterieure overeenkomst vermeld staan.

Welk stedenbouwkundig ontwerp dient als basis voor de overeenkomst?

Vooraf de gedachten over het te realiseren woningbouwprogramma liggen ver uit elkaar. De anterieure overeenkomst verschaft hierover geen 100% duidelijkheid. In artikel 8.2 van de anterieure overeenkomst d.d. 01-11-2018 staat vermeld dat de 'inrichtingsvisie Bronkhorst d.d. 3 juli 2017 en de ruimtelijke onderbouwing 'Bronkhorst-Andel' d.d. 26 maart 2008 van toepassing zijn. Deze tekeningen zijn als bijlage aan de overeenkomst toegevoegd. Met dit plan komen we op 41 te realiseren woningen. Echter wordt er in de anterieure overeenkomst gesproken over de realisatie van 36 vrije sectorwoningen + 13 woningen na inspanningsverplichting voor het verwerven van particuliere gronden. De ontwikkelaar geeft dan ook aan dat het stedenbouwkundig ontwerp getekend op 01-03-2018 [Bijlage 2] door Quadrant architecten de basis vormt en overeenkomt met de genoemde aantallen. Zei geven aan dat dit plan gelijktijdig met de ondertekende overeenkomst retour is gestuurd.

Woningbouwprogramma ontwikkelaar:

Woningtypen fase 3	Ontwerp ontwikkelaar	Ontwerp gemeente Altena
Appartementen	0	12
Rijwoningen	26 (+ 14)*	(14) *
Twee-onder-een kap woningen	20	10
Vrijstaande woningen	3	19
Totaal	49 (+ 14)*	41 (+ 14)*

*14 rijwoningen zijn in optie van [redacted]

Discrepantie in het stedenbouwkundig ontwerp ontwikkelaar

Duidelijk is geworden dat er een discrepantie zit in de anterieure overeenkomst wat nog consequenties gaat hebben voor het vervolg. Daarnaast zitten er ook tegenstrijdigheden in het ontwerp van de ontwikkelaar:

1. De wijziging in woningbouwprogramma en aantallen zorgt voor een grote toename aan verharding. Dit conflicteert met het waterhuiskundig plan welke afgestemd is met waterschap;
2. De wijziging in woningbouwprogramma en aantallen zorgt voor toename van parkeren wat ten kosten gaat van uitgeefbare grond en de groene uitstraling;

3. De verdichting in woningbouw strookt niet met de ruimtelijke uitgangspunten en kwaliteiten van de inrichtingsvisie Bronkhorst;
4. Het woningbouwprogramma strookt niet met de woonvisie en de afgesproken woningdifferentiatie (interne stuurgroep d.d. 14 oktober 2021);

Bovengenoemde tegenstrijdigheden zijn tijdens het overleg kenbaar gemaakt aan de ontwikkelaar.

3. Verzoek [REDACTED] aanleveren stedenbouwkundig kader

Verzoek voor aanleveren beleidskader en uitgangspunten

In navolging op de benoemde tegenstrijdigheden in de anterieure overeenkomst en in het stedenbouwkundig plan heeft de ontwikkelaar een verzoek neergelegd bij de gemeente om een beleidskader op te stellen en uitgangspunten (woningdifferentiaties, verhard oppervlak, water oppervlak etc.) te formuleren waarop de ontwikkelaar een nieuw ontwerp kan maken. Met als (verwacht) doel: een verdichting en standaardisatie van het woningbouwprogramma.

Het nieuwe ontwerp zal fundamenteel wijzigen

Aangezien het stedenbouwkundig plan uit 2008 gemaximaliseerd is, waarbij alle onderdelen (verharding – parkeren – water) op elkaar afgestemd zijn, zal bij een verdere verdichting noodzakelijkerwijs fundamenteel gewijzigd worden door de ontwikkelaar.

Voorstel: vasthouden aan stedenbouwkundig ontwerp 2008

Het voorstel is om niet in te gaan op het verzoek van de ontwikkelaar maar het stedenbouwkundig plan uit 2008 als uitgangspunt/kader te behouden met als redenen:

1. De verschillende onderdelen in het plan zijn op elkaar afgestemd (bebouwing – parkeren – verhard oppervlak – watertoets) wat heeft resulteert in een gemaximaliseerd plan;
2. Waarborgen van de stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld middels de 'inrichtingsvisie Bronkhorst' en behoud van de kwaliteiten van de woonwijk;
3. Fase 3 is de afsluitende fase van de ontwikkeling en beslaat 'slechts' een kwart van het woningbouwprogramma. In de afstemming tijdens de voorgaande fasen met interne en externe partijen is rekening gehouden met de totale structuur en invulling uit het stedenbouwkundig ontwerp 2008. Kortom fase 3 heeft een 'gefundeerde' geschiedenis;
4. Beperkte gevolgen op de grondexploitatie door de gunstige prijsafspraken voor vrijstaande woningen en het benutten van de maximaliseerde hoeveelheid uitgeefbare grond;

Mogelijke (financiële) gevolgen in relatie tot de anterieure overeenkomst

De verwachting is wel dat bovenstaand voorstel niet goed valt bij de ontwikkelaar. Het stedenbouwkundig plan uit 2008 zal minutieus getoetst worden aan de anterieure overeenkomsten. Het ontwerp zal op een aantal punten conflicterend zijn en mogelijk tot (financiële) consequenties kunnen leiden:

- 
1. Het aantal toegezegde (49) woningen kunnen niet gerealiseerd worden in het plangebied
 2. *Mogelijk volgen er meer na bestudering van de casus door de advocaat*

Hiervoor dienen we in het vervolgtraject in gesprek te gaan met de ontwikkelaar. Mogelijk kunnen we alternatieven aanbieden of dienen we dit af te kopen. Om verassing te voorkomen is ervoor gekozen om bovengenoemde casus alvast voor te leggen aan een advocaat met als doel: vroegtijdig de consequenties inzichtelijk te hebben en hierop te anticiperen.

4. Verzoek [REDACTED] J Gebruik Wet Voorkeursrecht Gemeenten
op particuliere gronden

J

J

J



5. Vaststellen van het Plan van Aanpak



6. Concept Nota van Uitgangspunten – woningbouwprogramma

Differentiatie woningbouwprogramma naar woningtype en prijscategorie

Bijgevoegd aan deze memo treffen jullie de concept Nota van Uitgangspunten [bijlage 5] welke we momenteel verder aan het uitwerken zijn. Een belangrijk onderdeel hiervan is het woningbouwprogramma waar we in een eerder overleg ook aandacht aan hebben geschonken.

In het stuurgroep overleg van 18 oktober 2021 is het uitgangspunt bepaald voor het woningbouwprogramma van fase 3. In dit overleg hebben we de verdeling naar woningtypes en de differentie naar prijscategorie van de woningen bepaald. Uiteraard zegt de woningtype en de bijbehorende prijscategorie iets over de doelgroep die hier op afkomt. Echter hebben we nog niet gesproken over speciale doelgroepen.

Onderzoek doen naar woningen voor speciale doelgroepen gewenst?

Vroegtijdig meenemen in onderhandelingen met de ontwikkelaars.

Nagenoeg het hele plangebied is reeds vergeven aan de ontwikkelaars [J] en [J]

Momenteel zijn we in gesprek met ontwikkelaar [J] over de ontwikkeling en de anterieure overeenkomst, wat moeizaam verloopt. Mogelijk gaan de discrepantie in de overeenkomst leiden tot onderhandelingen en juridische procedures. Het is dan ook belangrijk om specifieke doelgroep eisen vroegtijdig aan te kaarten en mee te nemen in de gesprekken.

7. Collegevoorstel: grondruil Bronkhorst 3^e fase

Een aantal weken geleden heeft [J] tijdens het POHO een collegevoorstel over grondruil Bronkhorst 3^e fase ingebracht. Na aanleiding van dit overleg is het voorstel op een aantal punten aangepast. [J] wil de aanpassingen graag kort toelichten en ter goedkeuring voorleggen zodat het voor de kerstvakantie nog ingediend kan worden bij het college. Het collegevoorstel is als bijlage 6 toegevoegd.

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

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek