

Vragen Art. 47 RvO		 Gemeente Landsmeer
Naam vragensteller(s):	Debby Mulder-Damme	
Onderwerp:	Anterieure overeenkomst Dorpsstraat 12-14	
Beantwoording:	Schriftelijk	
Datum indiening bij griffie:	09-07-2023	
Nummer aanvraag:	Invullen door griffie	
Datum verzonden naar college: (beantwoording binnen 30 dagen)	12 juli 2023	
Vragen		
De fractie van DoprBelang dient bij deze vragen in over het raadsbesluit (en de bijbehorende anterieure overeenkomst) over Dorpsstraat 12-14. Dit onderwerp leeft erg bij de fractie van DorpsBelang, mede gezien de lange looptijd (al vanaf 2014) van dit project. Over het destijds ingediende plan was de gemeenteraad unaniem voorstander en er bestond voor dat plan ook breed draagvlak bij omwonenden. Het genomen raadsbesluit van 2014 is naar de mening van DorpsBelang overruled door het college van die tijd. De raad heeft toen geen nieuw raadsbesluit genomen en is enkel geïnformeerd door middel van een RIB met een aantal veronderstellingen, die nieuwe raad is hiervan niet op de hoogte gebracht. De fractie van DorpsBelang gaat ervan uit dat het huidige college toeziet op de uitvoering van het door de gemeenteraad genomen raadsbesluit aangezien dit besluit leidend zou moeten zijn. Indien het college bijvoorbeeld het besluit zou nemen om over te gaan tot sloop dan zou dit ingaan tegen het genomen raadsbesluit (en de gesloten anterieure overeenkomst). Verder heeft de fractie van DopsBelang begrepen dat een opgelegde boete van €100.000,- zou zijn kwijtgescholden en dat roept bij de fractie de nodige verbazing op. Vervolgens zou de aanvrager het verzoek hebben gedaan om een drietal grote woningen te mogen ontwikkelen, ook dit roept verbazing op bij de fractie van DorpsBelang aangezien in de woonvisie al vanaf 2014 staat dat er juist behoefte is aan bijvoorbeeld betaalbare seniorenwoningen. Volgens Dorpsbelangen gaat deze aanvraag dan ook in tegen de woonvisie en de eerder gesloten anterieure overeenkomst. In de wandelgangen heeft de fractie van DorpsBelang twee argumenten gehoord voor dit nieuwe plan die wij betwisten en onbewezen vinden: 1. De ontwikkelaar zou twee woningen niet verkocht krijgen. 2. Er zou spraken zijn van een bouwkundige noodzaak omdat de tweekapper niet hersteld zou kunnen worden. (In de bijlage bij onze vragen treft u voorbeelden aan waarvan wij denken dat deze er slechter aan toe waren en toch gerenoveerd zijn.) Daarbij wil de fractie van Dorpsbelang opmerken dat de gemeente niet verantwoordelijk is voor de financiën van een projectontwikkelaar noch de gevolgen van het verwaarlozen van het pand en de gevolgen daarvan. Andere invulling van het plan leidt tot uitstel van bouwen, ook dat is niet gewenst. Naar het zich laat aanzien zal de andere invulling ook gepaard gaan met bezwaar- en beroepszaken. Bewoners op hetzelfde perceel hebben om dit te voorkomen meermalen een goed bod gedaan om de renovatie in eigen hand te nemen, daar is de ontwikkelaar niet op ingegaan. De woonvisie en perspectiefnota geven een andere richting aan.		

Het gaat voor de fractie van Dorpsbelang bij de verdere ontwikkeling om de kernwaarde die gesteld is: Dorpskarakter versterken en afspraken nakomen, zoals kleinere betaalbare woningen voor senioren en jongeren . Al het bovenstaande heeft tot de onderstaande vragen geleid:

1. Waarom is de boete van €100.000 kwijtgescholden? En bent u bereid om deze kwijtschelding terug te draaien?
2. Wat is de reden voor het niet uitvoeren van het raadsbesluit uit 2014?
3. Waarom wordt er niet langer uitvoering gegeven aan de anterieure overeenkomst die in eerste instantie is gesloten met de ontwikkelaar?
4. Klopt het dat de documentatie (inclusief de anterieure overeenkomst) rond het raadsvoorstel uit 2014 niet langer vallen onder de geheimhouding?
5. Heeft het college in overweging om een voorbereidingsbesluit te nemen op bestemmingsplan 'Het Lint' waar Dorpsstraat 12-14, Breekproject fase 3 en Sneek onderdeel van uitmaken?
6. Woningcorporatie Eigenhaard heeft onvoldoende sociale huurwoningen gebouwd en beloofd dit te herstellen bij Breekproject fase 3. Gaat het college Eigenhaard aan deze afspraak houden?
7. Er is een collegebesluit genomen waarin staat dat de prijzen bij project Sneek op voorhand bekend moeten zijn voordat er een vergunning komt. Gaat het college dit collegebesluit tot uitvoering brengen?
8. Er is door de gemeenteraad unaniem gekozen voor de renovatie van de tweekapper op het adres Dorpsstraat 12-14, gaat het college dit raadsbesluit handhaven?
9. Als u niet voor een voorbereidingsbesluit kiest (zie vraag 5), zal dit plan onder de Omgevingswet dan vallen onder de lijst van buitenplanse afwijkingen waarover de raad geen advies zal geven? Of zal dit onder de noemer politiek gevoelig wel voor advies worden voorgelegd aan de gemeenteraad?
10. Waarom heeft de planvorming 10 jaar geduurd met als gevolg verkrotting van de panden? En wat vindt het college van de verkrotting van de panden?
11. Zijn er vanuit het college beloftes gedaan aan de huidige projectontwikkelaar?
12. In de kernkwaliteiten staat dat het dorpskarakter hoog op de agenda staat. Wat verstaat het college onder een dorpskarakter? En hoe verhoudt zich dat tot de plannen op de locatie Dorpsstraat 12-14?
13. In hoeverre sluit het idee van de projectontwikkelaar aan op de woonvisie volgen het college? (vooral gezien de prioriteit hierin ligt op senioren- en jongerenwoningen)
14. Klopt het dat er (recent) brieven zijn verstuurd aan pandeigenaren om verval en mogelijke 'verkrotting' tegen te gaan?
15. Wanneer is de verwachting dat er een definitief besluit zal worden genomen over de locatie Dorpsstraat 12-14? Welke rol krijgt de gemeenteraad hierbij?
16. Is het college voornemens om goedkeuring voor sloop af te geven? Zo ja, op welke gronden zou deze goedkeuring worden gegeven?
17. Kunnen belanghebbende er op vertrouwen dat het college hen op voorhand op de hoogte zal houden van ontwikkelingen op de locatie Dorpsstraat 12-14 voordat men over gaat tot sloop of anderszins?

Antwoord college

Datum beantwoording: 21-07-2023

1. Waarom is de boete van €100.000 kwijtgescholden? En bent u bereid om deze kwijtschelding terug te draaien?

Er is geen boete opgelegd en dus ook geen boete kwijtgescholden. De overeenkomst is gewijzigd.

2. Wat is de reden voor het niet uitvoeren van het raadsbesluit uit 2014?

De partij waar in eerste instantie de overeenkomst mee is gesloten is failliet gegaan. Hierna is in 2017 een nieuwe partij toegetreden die de overeenkomst wilde overnemen. Op basis van gesprekken met deze partij is de overeenkomst op een aantal punten gewijzigd. Op 28 november 2017 en laatstelijk op 4 mei 2021 is uw raad geïnformeerd over deze wijziging.

3. Waarom wordt er niet langer uitvoering gegeven aan de anterieure overeenkomst die in eerste instantie is gesloten met de ontwikkelaar?

Zie antwoord op vraag 2 hierboven.

4. Klopt het dat de documentatie (inclusief de anterieure overeenkomst) rond het raadsvoorstel uit 2014 niet langer vallen onder de geheimhouding?

Dat klopt. Uw raad heeft op 27 mei 2021 besloten om de geheimhouding van de anterieure overeenkomst van Dorpsstraat 12-14 d.d. 12 december 2013 op te heffen.

5. Heeft het college in overweging om een voorbereidingsbesluit te nemen op bestemmingsplan 'Het Lint' waar Dorpsstraat 12-14, Breekproject fase 3 en Sneek onderdeel van uitmaken?

Nee. Met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal ons college geen voorbereidingsbesluiten meer nemen.

6. Woningcorporatie Eigenhaard heeft onvoldoende sociale huurwoningen gebouwd en beloofd dit te herstellen bij Breekproject fase 3. Gaat het college Eigenhaard aan deze afspraak houden?

Inzake het project Breekoever, dat bestaat uit drie fases, zijn afspraken gemaakt over de hoeveelheid woningen die gebouwd worden. Ons college ziet erop toe dat de afspraken uit de ondertekende overeenkomsten worden nageleefd.

7. Er is een collegebesluit genomen waarin staat dat de prijzen bij project Sneek op voorhand bekend moeten zijn voordat er een vergunning komt. Gaat het college dit collegebesluit tot uitvoering brengen?

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over het prijspeil van een sociale koopwoning. De ontwikkelaar is verplicht om zich aan deze afspraken te houden.

8. Er is door de gemeenteraad unaniem gekozen voor de renovatie van de tweekapper op het adres Dorpsstraat 12-14, gaat het college dit raadsbesluit handhaven?

Deze vraag staat niet meer ter discussie. In 2021 is een wijzigingsovereenkomst gesloten waarin de afspraak is gemaakt dat de panden gesloopt en nieuw gebouwd mogen worden. Wij verwijzen naar de raadsinformatiebrief van 30 maart jongstleden en het collegebesluit d.d. 4 mei 2021 dat als bijlage bij deze brief is gevoegd.

9. Als u niet voor een voorbereidingsbesluit kiest (zie vraag 5), zal dit plan onder de Omgevingswet dan vallen onder de lijst van buitenplanse afwijkingen waarover de raad geen advies zal geven? Of zal dit onder de noemer politiek gevoelig wel voor advies worden voorgelegd aan de gemeenteraad?

Het plan betreft geen buitenplanse afwijking en wordt dientengevolge ook niet voor advies aan de raad voorgelegd. Het in behandeling nemen en afdoen van de aanvraag is een collegebevoegdheid.

10. Waarom heeft de planvorming 10 jaar geduurd met als gevolg verkrotting van de panden? En wat vindt het college van de verkrotting van de panden?

De vertraging van het plan is ontstaan door het faillissement van de vorige projectontwikkelaar. In 2021 is de overeenkomst gewijzigd naar de nieuwe ontwikkelaar (zie ook onze antwoorden op vragen 2 en 3). Ons college vindt de rommelige uitstraling van het perceel niet wenselijk en heeft contact met de projectontwikkelaar om verdere verkrotting tegen te gaan en zo spoedig mogelijk uitvoering te geven aan het plan conform de gesloten overeenkomst.

11. Zijn er vanuit het college beloftes gedaan aan de huidige projectontwikkelaar?

Ons college heeft geen beloftes gedaan aan de huidige projectontwikkelaar.

12. In de kernkwaliteiten staat dat het dorpskarakter hoog op de agenda staat. Wat verstaat het college onder een dorpskarakter? En hoe verhoudt zich dat tot de plannen op de locatie Dorpsstraat 12-14?

Het bouwplan dient te voldoen aan de eisen van welstand en de door uw raad vastgestelde welstandsnota.

13. In hoeverre sluit het idee van de projectontwikkelaar aan op de woonvisie volgen het college? (vooral gezien de prioriteit hierin ligt op senioren- en jongerenwoningen)

Het bouwplan van de projectontwikkelaar past binnen het formele wettelijke toetsingskader, namelijk het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan Het Lint 2015. De woonvisie biedt geen dergelijk kader, maar er wordt afgewogen of het plan een bijdrage levert aan de ambities in de woonvisie.

14. Klopt het dat er (recent) brieven zijn verstuurd aan pandeigenaren om verval en mogelijke 'verkrotting' tegen te gaan?

Ons college heeft geen brieven gestuurd naar pandeigenaren om te wijzen op mogelijke verkrotting. Wij verwijzen hier ook naar ons antwoord op vraag 10.

15. Wanneer is de verwachting dat er een definitief besluit zal worden genomen over de locatie Dorpsstraat 12-14? Welke rol krijgt de gemeenteraad hierbij?

Er is nog geen aanvraag ingediend door de ontwikkelaar. Zodra deze is ingediend (en past binnen de wet- en regelgeving), zullen wij uw raad op de hoogte stellen, gezien de voorgeschiedenis van dit specifieke dossiers. Zoals in ons antwoord op vraag 9 staat beschreven, is het in behandeling nemen en afdoen van een dergelijke aanvraag een collegebevoegdheid; uw raad heeft formeel geen rol in dit traject.

16. Is het college voornemens om goedkeuring voor sloop af te geven? Zo ja, op welke gronden zou deze goedkeuring worden gegeven?

Ons college is voornemens om medewerking te verlenen aan het plan, onder voorbehoud dat het plan voldoet aan de wet- en regelgeving – waaronder het bestemmingsplan Het Lint 2015. Alleen op die formele gronden kan een omgevingsvergunning worden verleend.

17. Kunnen belanghebbende er op vertrouwen dat het college hen op voorhand op de hoogte zal houden van ontwikkelingen op de locatie Dorpsstraat 12-14 voordat men over gaat tot sloop of anderszins?

Ons college streeft er naar om uw raad en andere belanghebbenden in het dossier Dorpsstraat 12-14 tijdig te informeren over de ontwikkelingen; zie ook ons antwoord op vraag 15.