

RAADSVRAAG

Nr: SV23-052

Datum: 1 mei 2023

Vraag art. 38

Indiener: Ad Struijs, Pro Krimpenerwaard

Onderwerp: Dika-terrein Schoonhoven

Toelichting

De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 13 december 2022 een positief advies gegeven over het masterplan voor het Dika-terrein in Schoonhoven.
Pro Krimpenerwaard wil op enkele punten van dit voorstel graag uw mening horen.

A. *Er loopt een beroepsprocedure bij de Raad van State (RvS) tegen het Chw bestemmingsplan Binnenstad Schoonhoven.* Er zijn twee beroepschriften ingediend n.a.v. het Chw bestemmingsplan Binnenstad Schoonhoven, waardoor het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is vastgesteld. De hoorzitting hierover heeft plaatsgevonden op 10 oktober 2022. De uitspraak volgt volgens uw college binnen 6 weken. Mocht de RvS beslissen dat de bezwaren gegrond zijn, dan kan dit consequenties hebben voor de uitvoering van dit masterplan.

Vraag: 1. Is de uitspraak inmiddels bij uw college bekend?

Antwoord: Ja, er is een tussenuitspraak op 3 mei 2023 gepubliceerd.

2. Zo ja, hoe luidt die uitspraak en kunt u die toesturen?

Antwoord: De uitspraak betreft een bestuurlijke lus. De gemeente krijgt 20 weken de tijd om geconstateerde gebreken in het bestemmingsplan te herstellen. In de bijlage vindt u de uitspraak.

3. Als er geen uitspraak is gedaan is het dan verstandig om tot verkoop over te gaan?

Antwoord: Er is inmiddels een tussenuitspraak. Deze uitspraak heeft geen gevolgen voor Dika, omdat er geen voorlopige voorziening is aangevraagd en naar verwachting de omgevingsvergunning binnen 20 weken onherroepelijk is.

4. Heeft de gemeente hier een morele verantwoordelijkheid?

Antwoord: Nee. De verantwoordelijkheid en risico voor de verkoop ligt bij de ontwikkelaar.

B. Kwalitatief hoogwaardig plan

Om het ontwerp van een zo hoog mogelijke kwaliteit te maken, heeft projectontwikkelaar zo breed mogelijk ingezet om voor Dika een hoogwaardig leef- en openbaar gebied te realiseren. Er is opdracht gegeven aan Felixx Landscape Architects & Planners uit Rotterdam om een hoogwaardig plan te maken voor herinrichting van het toekomstig openbaar gebied op het huidige parkeerterrein P1 en op het woondek rondom de woongebouwen. Hierbij wordt gekeken naar duurzame en klimaatadaptieve oplossingen etc.

Vraag: 1. Hoe is het te verklaren dat, ondanks de toezegging van de projectontwikkelaar dat er geen bomen worden gekapt, ten minste 2 prachtige bomen (zie bijgesloten foto van een van die bomen) op de hoek P1- Dika is gekapt?

Antwoord: De bedoelde bomen staan op gemeentegrond en zijn door de gemeente verwijderd. Bij de periodieke VTA (Visual Tree Assessment) keuring is geconstateerd dat de

bomen niet meer veilig waren en daarom om veiligheidsredenen verwijderd moesten worden. Ook is er geen toezegging gedaan om geen bomen te kappen. Om het plan mogelijk te maken, zullen er bomen gekapt moeten worden. Deze worden gecompenseerd in de nieuwe groenzone rondom de ontwikkeling en op het openbaar parkeerterrein.

2. Heeft hierover overleg plaatsgevonden?

Antwoord: Niet met ontwikkelaar, het betreft bomen op gemeentegrond.

3. Heeft uw college hiervoor een vergunning afgegeven?

Antwoord: Nee. Wanneer bomen in een slechte staat zijn, dan wordt er overgegaan tot noodkap. Hiervoor is geen vergunning nodig.

4. Waarom zijn die bomen gekapt?

Antwoord: Bij de periodieke VTA (Visual Tree Assessment) keuring is geconstateerd dat de bomen niet meer veilig waren en daarom om veiligheidsredenen verwijderd moesten worden.

C. In de beeldvormende commissievergadering op 29 november 2022 en de oordeelsvormende commissievergadering van 6 december 2022 is een duidelijke voorkeur voor wonen i.p.v. maatschappelijk in de plint uitgesproken. Op grond hiervan heeft de projectontwikkelaar een eerste schetsontwerp gemaakt en is het voorgesteld besluit voor de raad aangepast. Er is een mogelijke indeling voorgesteld voor ca. 13 woningen met studio's (variërend van 39-48 m2) en 2-kamerappartementen (variërend van 58-69m2). Om dit mogelijk te maken is een aanpassing van de bestemming maatschappelijk naar wonen nodig. De opzet was om starters ook een kans te geven om aan een betaalbare woonruimte te komen. Tijdens de raadsvergadering werd verteld dat de te verwachten m2 prijs van deze appartementen rond de € 4500 zou liggen. Dit zou een prijs per appartement betekenen vanaf circa € 200.000,--.

Vraag: 1. Pro Krimpenerwaard heeft gehoord dat hiervoor een koopsom geldt van rond de € 400.000,--. Dat lijkt ons geen bedragen voor starters. Kunt u aangeven hoe hoog de bedragen zijn voor studio's en kamerappartementen?

Antwoord: De prijsrange voor een studio ligt tussen € 227.500 en € 249.000 v.o.n., voor een tweekamerappartement tussen € 279.500 en € 298.000 v.o.n.. Prijzen zijn afhankelijk van ligging en vierkante meters van de woning. De definitieve verkoopprijzen worden op 10 mei bekend, wanneer er gestart wordt met de verkoop. Op dit moment loopt de voorinschrijving.

2. Kan het college ons na de afronding van de verkoop informeren over de herkomst van de kopers van binnen en buiten de gemeente?

Antwoord: De toewijzing van woningen ligt volledig bij de ontwikkelaar. Gemeente heeft beschikt niet over deze gegevens en heeft hier geen invloed op. Gemeente kan de ontwikkelaar wel vragen om deze algemene gegevens m.b.t. herkomst koper (woonplaats) te delen.

D. Wij hebben begrepen dat de woningen in de verkoop zijn gegaan. Pro Krimpenerwaard wordt door inwoners gebeld over de, naar hun gevoel, niet transparante verkoop. Zonder informatie vooraf zijn woningen zowel via de projectontwikkelaar als de makelaar verkocht, terwijl die mogelijkheid niet bekend was gemaakt. Mensen zijn hierdoor teleurgesteld.

Vraag: 1. Was uw college hiervan op de hoogte?

Antwoord: Ja, het college is op de hoogte.

2. Is uw college voor gelijke kansen voor de belangstellenden?

Antwoord: Ja, hier is het college voor.

3. Wat vindt uw college van deze aanpak?

Antwoord: Het college heeft geen zeggenschap aan wie woningen worden verkocht. De ontwikkelaar heeft aangegeven een aantal woningen buiten verkoop te houden. Deze zijn

gereserveerd voor mensen die direct betrokken zijn bij het project. De overige woningen worden o.b.v. inschrijving en eventueel loting bij meerdere geïnteresseerden verdeeld.

Ondertekening college:

Burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,

de secretaris,
J. Hennip

de burgemeester,
P.J. Bouvy-Koene

