



Rekenkamer
Tynaarlo

Ruimte voor de toekomst

Onderzoek naar besluitvorming Bestemmingsplan Vries Zuid

Rekenkamercommissie Tynaarlo

Dr. P. de Winter

G. Huberts

H. van der Hoef

Augustus 2023



Rekenkamer
Tynaarlo

Colofon

‘Ruimte voor de toekomst’

Onderzoek van de Rekenkamercommissie Tynaarlo naar de besluitvorming rond bestemmingsplan Vries Zuid

Auteurs

Mark Beukers

Erwin Krol

In opdracht van Rekenkamercommissie Tynaarlo

Uitgevoerd door Pro Facto



Ossenmarkt 5
9712 NZ Groningen

050 313 98 53
profacto@pro-facto.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Centrale onderzoeksvraag.....	6
1.3 Normenkader	6
1.4 Onderzoeksaanpak.....	7
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planvorming.....	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Aanloop	10
2.2.1 Ontwikkeling woonwijk De Bronnen	10
2.2.2 Structuurvisie Wonen 2013.....	10
2.2.3 Dorpsagenda Vries	11
2.2.4 Motie realisatie woningbouw Vries	11
2.2.5 Notitie Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo 2017	12
2.2.6 Woningmarktonderzoek kernen gemeente Tynaarlo	13
2.2.7 Schriftelijke vragen mogelijkheden tijdelijke woningbouw	14
2.3 Startnotitie Ontwikkeling Vries Zuid	15
2.3.1 Uitgangspunten ontwikkeling Vries Zuid.....	15
2.3.2 Planvormingstraject en participatieproces	16
2.3.3 Motie diversiteit in woningbouw	17
2.4 Vervolgontwikkeling en participatietraject.....	18
2.4.1 Aanwijzing gemeentelijk voorkeursrecht.....	18
2.4.2 Participatieproces.....	18
2.4.3 Raadstafel	20
2.5 Vaststelling (ontwerp)bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan	21
2.5.1 Inspraakprocedure voorontwerp bestemmingsplan.....	21
2.5.2 Vaststelling ontwerpbestemmingsplan.....	22
2.5.3 Inspraakprocedure ontwerpbestemmingsplan en stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan	25
2.5.4 Vaststelling bestemmingsplan.....	26



Rekenkamer Tynaarlo

2.5.5 Beroepsprocedure.....	30
Hoofdstuk 3 Uitvoering	31
3.1 Inleiding	31
3.2 Uitvoering bestemmingsplan	31
3.2.1 Algemeen.....	31
3.2.2 Eerste en tweede witte vlek.....	32
3.2.3 Derde witte vlek	32
3.2.4 Resultaat ontwikkeling Vries Zuid	37
3.3 Verwachtingen raad vs. resultaat ontwikkeling Vries Zuid	38
Hoofdstuk 4 Conclusies en aanbevelingen.....	42
4.1 Inleiding	42
4.2 Conclusies.....	43
4.3 Lessen en aanbevelingen.....	50
Nawoord Rekenkamer.....	53
Bijlage 1 Deelvragen	54



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 15 december 2020 heeft de raad van de gemeente Tynaarlo het bestemmingsplan Vries Zuid vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met maximaal 75 woningen aan de zuidzijde van het dorp Vries. Het plan moet – aldus de toelichting – een gemêleerde woonwijk mogelijk maken met grondgebonden woningbouw, waarbij afhankelijk van vraag en behoefte zowel ruimte is voor vrijstaande woningen en tweekappers, als ook voor sociale huurwoningen en goedkopere koopwoningen c.q. starterswoningen.

Het plangebied is opgedeeld in vijf deelgebieden met elk een eigen woonsfeer en structuur. In het deelgebied 'Wonen op 't veld' wordt onder meer ruimte geboden aan bijzondere woonvormen. De ontwikkeling van met name dit plangebied heeft geleid tot zorgen bij een deel van de raad. Deze zorgen richten zich met name op (het ontbreken van) de realisatie van starterswoningen in de witte vlekken¹ en kwamen aan de orde in schriftelijke vragen aan het college en de raadsvergaderingen van 19 april 2022 en 10 mei 2022.

De raad heeft geconstateerd dat het bestemmingsplan (gedeeltelijk) niet heeft geleid tot het gewenste resultaat. Bovendien is gebleken dat raad, college en inwoners een eigen en uiteenlopende betekenis hebben gegeven aan verschillende (beleids-)documenten, waaronder de startnotitie; amendement; moties en toezeggingen.

Tegen deze achtergrond heeft de rekenkamercommissie na signalen vanuit de raad Pro Facto opdracht gegeven voor het uitvoeren van een rekenkameronderzoek naar de wijze waarop de raad invulling heeft gegeven aan zijn kaderstellende rol bij het ruimtelijke besluitvormingsproces rondom de ontwikkeling van de woonwijk Vries Zuid.

¹ Met de witte vlekken worden drie plekken binnen het deelgebied 'Wonen op 't veld' bedoeld die nog moeten worden ingevuld bij de bouw van de nieuwe woonwijk.



1.2 Centrale onderzoeksvraag

In dit onderzoek staan de volgende twee onderzoeksvragen centraal:

- 1. Op welke wijze heeft de gemeenteraad van Tynaarlo vorm en inhoud gegeven aan zijn kaderstellende rol bij de ontwikkeling van het plangebied Vries Zuid? In hoeverre zijn de oorspronkelijke verwachtingen van de raad bij de ontwikkeling Vries Zuid uitgekomen? Wat zijn mogelijke verklaringen voor het (eventuele) verschil tussen de verwachtingen tijdens het besluitvormingsproces en de uiteindelijke uitvoering van het Bestemmingsplan Vries Zuid?**
- 2. Hoe kan de raad zijn kaderstellende rol bij toekomstige ruimtelijke planvorming versterken, mede in het licht van de nieuwe Omgevingswet?**

Er zijn verschillende deelvragen geformuleerd om bovenstaande twee onderzoeksvragen te beantwoorden. Deze zijn te vinden in bijlage 1.

Het bestemmingsplan heeft een breed karakter en bevat verschillende soorten planregels. De startbijeenkomst met de raad (zie ook paragraaf 1.3) heeft geleid tot een aangescherpte focus van het te onderzoeken probleem. De focus van het onderzoek ligt op de realisatie van starterswoningen/goedkope (koop)woningen; de invulling van de witte vlekken en het participatieproces. Deze aandachtspunten zijn door (nagenoeg) alle fracties genoemd. Enkele fracties hebben ook andere onderwerpen genoemd, zoals de realisatie van een wadi. Deze onderwerpen komen niet uitvoerig aan bod.

1.3 Normenkader

De bevindingen van het onderzoek zijn beoordeeld aan de hand van het volgende normenkader:

- I. De voorbereiding van en de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt conform het bestaande beleid en de geldende wet- en regelgeving;
- II. De raad heeft optimaal gebruik gemaakt van zijn sturingsmogelijkheden om vorm en inhoud te geven aan zijn kaderstellende rol bij de ruimtelijke ontwikkeling;
- III. De voorstellen, verzoeken en wensen van de raad zijn doorvertaald door het college;
- IV. De raad is steeds op de juiste wijze en op het juiste moment in positie gebracht om sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling;
- V. De informatie van het college aan de raad in het kader van de voorbereiding en besluitvorming over het bestemmingsplan is tijd, relevant, toegankelijk en van toegevoegde waarde.



1.4 Onderzoeksaanpak

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden zijn verschillende onderzoeksmethoden ingezet:

- ambtelijke startbijeenkomst;
- startbijeenkomst met een vertegenwoordiging van de raad;
- documentenstudie;
- 10 verdiepende interviews.

Startbijeenkomsten

Het onderzoek is gestart met een ambtelijk startgesprek met de projectleider Vries Zuid, concernmanager fysiek domein en een beleidsmedewerker ruimtelijke ordening. Daarnaast heeft een startbijeenkomst plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van de gemeenteraad.² Deze bijeenkomst heeft gediend als nadere probleemverkenning van de casus Vries Zuid, waarbij onder andere is gesproken over welke verwachtingen en percepties de raad had bij deze ontwikkeling en hoe de raad aankijkt tegen de huidige situatie.

Documentenstudie

Om inzicht te krijgen in het doel, de reikwijdte en het verloop van de voorbereiding van en besluitvorming over de ontwikkeling Vries Zuid is een documentenstudie verricht. Op basis daarvan is onder meer nagegaan op welke wijze waarop de raad is betrokken bij de bestemmingsplanvoorbereiding en in hoeverre de raad kaders heeft gesteld. In dat kader zijn alle relevante (beleids-)documenten geraadpleegd die betrekking hebben op de ontwikkeling Vries Zuid. Het ging daarbij ten eerste om beleidsdocumenten, waaronder de Structuurvisie Wonen 2013, de Dorpsagenda Vries, de Notitie Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo 2017 en het Woningmarktonderzoek gemeente Tynaarlo 2018. Daarnaast zijn de relevante documenten die in de verschillende fases van het bestemmingsplanproces (voorbereiding, ontwerp, vaststelling, realisatie) zijn vastgesteld bestudeerd, zoals de startnotitie, (ontwerp)bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en zienswijzennota. Ook zijn alle door de raad ingediende moties en amendementen en raads- en collegebesluiten, -brieven en andere daaraan gerelateerde documenten bekeken. In aanvulling op de documentenstudie zijn opnames beluisterd van raadsvergaderingen waar de ontwikkeling Vries Zuid werd besproken.

² Tijdens de startbijeenkomst waren 6 van de 9 fracties vertegenwoordigd: CDA, D66, Leefbaar Tynaarlo, PvdA, Tynaarlo NU en VVD. Van de overige fracties is geen reactie ontvangen op de uitnodiging voor deelname aan de startbijeenkomst.



Rekenkamer Tynaarlo

Interviews

De informatie uit de documentenstudie is verder aangevuld en verdiept door middel van interviews. In totaal zijn tien gesprekken gevoerd. Daarbij is gesproken met de ambtelijk projectleider van Vries Zuid, een beleidsmedewerker, de huidige portefeuillehouder ruimtelijke ordening en de oud-portefeuillehouder ruimtelijke ordening tijdens de collegeperiode 2018-2022. Daarnaast zijn zes afzonderlijke gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van zes van de negen raadsfracties.³ Uit deze gesprekken is een goed beeld verkregen van de opvattingen van een afspiegeling van de raad (zowel coalitie- als oppositiepartijen). De verslagen van de gesprekken zijn ter accordering voorgelegd aan de gesprekspartners.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op het proces van voorbereiding en besluitvorming en de wijze waarop de raad invulling heeft gegeven aan zijn kaderstellende rol. Daarbij wordt onder andere de aanloop naar de start van het planvormingstraject beschreven en ingegaan op de belangrijkste (besluitvormings-)momenten rond de vaststelling van de kaders voor de ontwikkeling Vries Zuid, waaronder de startnotitie en het (ontwerp)bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt beschreven op welke wijze het college uitvoering heeft gegeven aan het bestemmingsplan, hoe de raad hierbij is geïnformeerd en door de raad invulling is gegeven aan zijn controlerende rol. In hoofdstuk 4 worden de conclusie en aanbevelingen gepresenteerd.

³ Het gaat om vertegenwoordigers van de volgende fracties: ChristenUnie, D66, GroenLinks, Leefbaar Tynaarlo, PvdA en VVD. De andere drie fracties waren ofwel niet vertegenwoordigd in de collegeperiode 2018-2022 of hebben geen woordvoerder (meer) die in deze periode actief betrokken was bij het dossier Vries Zuid.

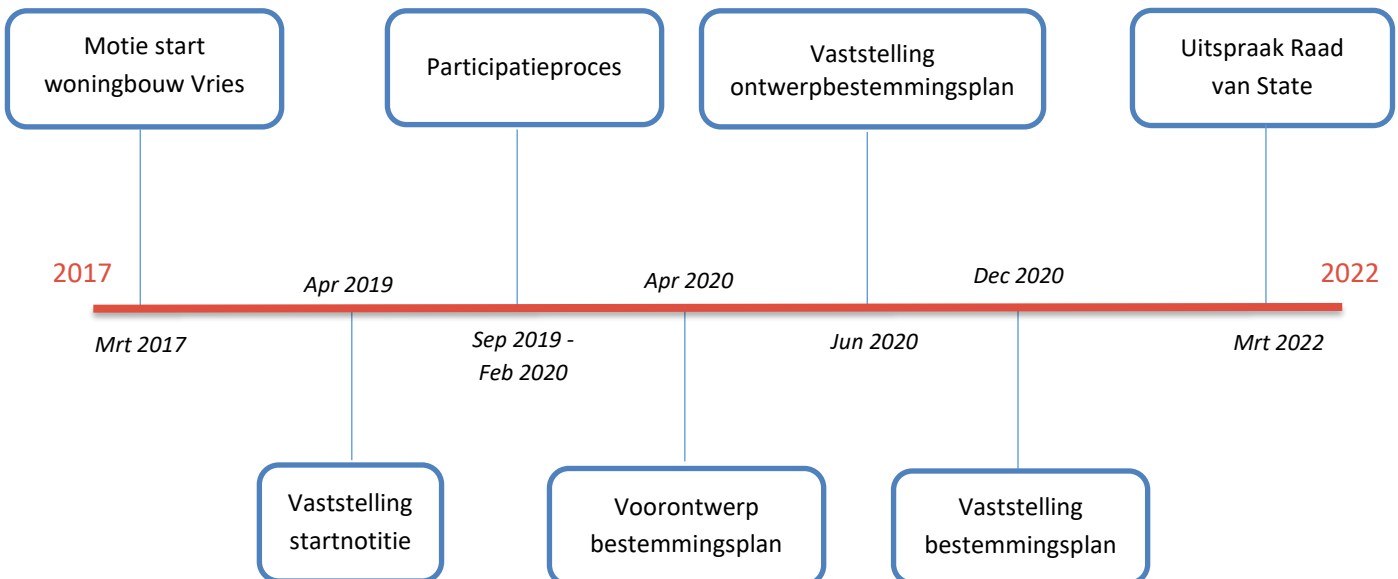


Hoofdstuk 2 Planvorming

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het proces van voorbereiding en besluitvorming rondom het bestemmingsplan Vries Zuid chronologisch beschreven. Paragraaf 2.2 gaat in op de aanloop naar de start van het planvormingstraject Vries Zuid. In paragraaf 2.3 komt de vaststelling van de Startnotitie Vries Zuid aan bod. Paragraaf 2.4 beschrijft de vervolgonwikkeling en het doorlopen participatieproces, waarna in paragraaf 2.5 wordt ingegaan op de vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan en (ontwerp)beeldkwaliteitsplan.

In onderstaande figuur zijn de belangrijkste (besluitvormings-)momenten tijdens het proces van voorbereiding en besluitvorming bij de ontwikkeling Vries Zuid schematisch weergegeven.





2.2 Aanloop

2.2.1 Ontwikkeling woonwijk De Bronnen

De planontwikkeling Vries-Zuid kent een betrekkelijk lange voorgeschiedenis. Al in de periode 2008-2013 was de gemeente bezig met de ontwikkeling van een woonwijk aan de oost en zuidoostzijde van Vries. In deze woonwijk De Bronnen was aanvankelijk de gefaseerde ontwikkeling van ca. 550 woningen beoogd, wat later naar beneden is bijgesteld naar ca. 350 woningen. In 2013 is de Structuurvisie De Bronnen door de gemeenteraad vastgesteld. Daarin is het huidige plangebied Vries Zuid aangewezen als laatste derde fase van de ontwikkeling van de woonwijk. In het concept-bestemmingsplan De Bronnen was deze derde fase echter niet opgenomen. Dit concept is destijds niet in procedure gebracht en heeft dus geen formele status.⁴

2.2.2 Structuurvisie Wonen 2013

In de door de raad vastgestelde *Structuurvisie Wonen 2013* is het gemeentelijk woonbeleid tot 2020 vastgelegd. De belangrijkste speerpunten zijn:

- 1) vergrijzing en levensloopbestendig bouwen;
- 2) accent op bestaande kernen;
- 3) duurzaamheid;
- 4) wonen/welzijn/zorg;
- 5) samenwerking tussen gemeente en corporaties;
- 6) faciliteren van regionale bouwtaakstelling.

Nieuwbouw moet vooral gericht zijn op toevoeging van woningen en woonmilieus die in de toekomst nodig zijn en die niet in de bestaande voorraad aanwezig of te realiseren zijn. Woningen voor ouderen en doorstromende (jonge) gezinnen nemen hierbij een centrale plaats in. Als opgave wordt gezien om programma's te ontwikkelen waarbij zowel de korte termijn vraag (waaronder starters) als de opgave van de vergrijzing (meer levensloopbestendige woningen) worden bediend. Dit vraagt om continue afwegingen en het vinden van een juiste balans. Gelet hierop beoogt de gemeente in samenspraak met de markt, creatieve oplossingen te bedenken.⁵

De gemeente wil (blijven) sturen op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die.⁶

⁴ Startnotitie Vries-Zuid, p. 4.

⁵ Structuurvisie Wonen 2013, p. 9.

⁶ Structuurvisie Wonen 2013, p. 10.



Rekenkamer Tynaarlo

- tegemoet komt aan de woonbehoeften van de vergrijzende bevolking;
- goede voorwaarden schept voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken;
- bijdraagt tot een goede (omgevings-)kwaliteit van woonwijken en dorpscentra met voorzieningen;
- bijdraagt tot een duurzame samenleving.

2.2.3 Dorpsagenda Vries

In 2015 heeft de raad de *Dorpsagenda Vries, Lommerrijk wonen in een Drents brinkdorp* vastgesteld. Deze agenda schetst de belangrijkste opgaven en een aanpak van deze opgaven op de korte en middellange termijn voor Vries, met het accent op het fysiek-ruimtelijke domein. Geconstateerd wordt dat de laatste twintig jaar Vries tot stilstand is gekomen. Er zijn weinig nieuwe woningen gerealiseerd. Dit heeft zijn weerslag op het dorp (o.a. vergrijzing en voorzieningen onder druk). De opgave is om Vries als woondorp aantrekkelijk te houden, wat onder meer kan door een gerichte uitbreiding van de woningvoorraad (waarbij 'inbreiding' voor 'uitbreiding' gaat), zodat bestaande en nieuwe inwoners er prettig kunnen (blijven) wonen. Inwoners en ondernemers in het dorp hebben aangegeven dat er met name gebouwd zou moeten worden voor starters (om jongeren vast te houden voor het dorp) en senioren (groeiende groep, die dichtbij de voorzieningen wil wonen).⁷ Als actiepoint is het formuleren van een ontwikkelingsstrategie woningbouw voor Vries Zuidoost genoemd.

2.2.4 Motie realisatie woningbouw Vries

Op 21 maart 2017 wordt een motie van D66 en Leefbaar Tynaarlo door de gemeenteraad (unaniem) aangenomen, waarin het college wordt verzocht onderzoek te doen naar welke stappen nodig zijn voor het realiseren van woningen door inbreiding binnen Vries, in het gebied Diepsloot III (thans Vries Zuid), en aanpalende gebieden die in eigendom van de gemeente zijn, in verschillende prijsklassen. In de motie wordt overwogen dat:

- reeds in de oude gemeente Vries plannen zijn gemaakt voor het realiseren van woningbouw in het gebied bekend als 'Diepsloot III';
- 19 jaar lang nauwelijks projectmatige bouwactiviteiten in Vries hebben plaatsgevonden;
- volgens het 'Woningbehoefteonderzoek 2015' van Companen, gemaakt in opdracht van de regio Groningen-Assen, er momenteel ruimte is voor 30 woningen verdeeld over de sectoren sociale huurwoningen, grondgebonden huurwoningen in de vrije sector, starterwoningen en ruime 2/1 kapwoningen;
- hierbij nog geen rekening is gehouden met statushouders; en

⁷ Dorpsagenda, p. 3.



- hiermee een impuls wordt gegeven aan de levendigheid van het dorp Vries.

Op 8 juni 2018 informeert D66 naar de uitvoering van de motie. In de collegebrief van 17 juli 2018 valt te lezen dat op dat moment de woningbehoefte wordt onderzocht. De resultaten zouden meer inzicht moeten geven in het haalbare woningbouwprogramma van de gewenste uitbreidingswijk, waarbij het onder meer gaat om typologieën, prijscategorieën en aantal woningen. De verwachting is dat dit onderzoek aantoont dat in Vries enige ruimte is voor de realisatie van een uitbreidingswijk. Aan de raad zal een startnotitie Vries Zuid worden aangeboden.

Bij het ontwerp van de wijk wil het college – aan de voorkant van de ontwikkeling – de ideeën van belangstellenden en omwonenden betrekken. De verwachting is dat een eerste informatiebijeenkomst wordt gehouden in het najaar 2018. Deze vindt uiteindelijk plaats op 13 december 2018, waarbij ongeveer 30 inwoners een ideeënkaart hebben achtergelaten.⁸ Destijds is de inschatting dat de gehele procedure ongeveer twee tot drie jaar zal kosten, voordat Vries Zuid bouwrijp kan worden gemaakt.⁹

Uit de collegebrief van juli 2018 blijkt dat Leefbaar Tynaarlo in mei 2018 een lijst met 27 belangstellenden voor een kavel in Diepsloot 3 (Vries Zuid) heeft aangeboden aan de wethouder. Het college geeft aan dat het goed is om te vernemen dat vanuit het dorp aanzienlijke belangstelling is voor de realisatie van nieuwbouwwoningen en wil samen met de betrokkenen bekijken in hoeverre hun woonwensen kunnen worden vervuld. Daarover wordt het gesprek aangegaan, maar daarvoor moet eerst het woningbouwonderzoek worden afgerond en de Startnotitie worden uitgewerkt.

2.2.5 Notitie Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo 2017

De *Notitie Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo 2017* beschrijft de uitgangspunten en ambities tot 2020 voor de sociale huisvesting.¹⁰ Dit is een aanvulling op de Structuurvisie Wonen en dient als basis voor de strategische afwegingen op het gebied van sociale woningbouw. De hoofddoelstelling is de realisatie en behoud van een kwalitatief goede en toekomstbestendige sociale woningvoorraad in de gemeente Tynaarlo, die aansluit bij de behoeften van zowel de huidige als ook toekomstige generaties.

⁸ Startnotitie, p. 20.

⁹ Collegebrief stand van zaken motie realisatie Vries d.d. 13 november 2018.

¹⁰ Vastgesteld door de raad op 6 februari 2018.



Rekenkamer Tynaarlo

Over de beoogde ontwikkeling Vries Zuid is opgemerkt dat de realisatie van eengezinswoningen in de sociale huursector in de beoogde uitbreidingslocatie wenselijk wordt geacht. Een beperkte toevoeging van sociale huurwoningen is mogelijk, als dit wordt beschouwd in relatie tot transformatie en de kwalitatieve opgave in de sociale huursector. Zo ontstaat er ruimte om in de toekomst (bij voldoende ontspanning van de sociale huursector) elders in Vries kwalitatief slechte woningen uit de markt te nemen. Tevens moet dit bijdragen aan een evenwichtige en gemêleerde opbouw van de woonwijken in Vries. Voor de komende jaren wordt in Vries beperkte nieuwbouw van sociale huurwoningen (10 à 20) nagestreefd op de beoogde uitbreidingslocatie 'Diepsloot-Zuid' en omgeving.¹¹

Ten aanzien van de koopsector wordt in de Notitie vermeld dat Vries buiten het primaire invloedgebied van de woningmarkt van de stad Groningen ligt. In Vries wordt wel ruimte gezien voor een beperkte toevoeging van de woningvoorraad, waarbij er vraaggestuurd gebouwd moet worden.

De Woonvisie en deze Notitie worden onder meer uitgevoerd door het beschikbaar stellen van startersleningen, met als doel het passend huisvesten van starters; en van blijvers- en verzilverleningen, met als doel het langer comfortabel zelfstandig thuis wonen (in een duurzame, levensloopbestendige woning). De raad besluit op 11 september 2018 unaniem de bijbehorende verordeningen vast te stellen.

2.2.6 Woningmarktonderzoek kernen gemeente Tynaarlo

In 2018 heeft Companen een woningmarktonderzoek verricht in opdracht van de gemeente. Het onderzoek gaat in op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar wonen. Het college concludeert op basis van dit onderzoek dat er ruimte is voor nieuwbouw in Vries, waarbij qua aantallen aangesloten kan worden bij de uitgangspunten die benoemd zijn in de Dorpsvisie Vries, mits uitgegaan wordt van gefaseerde en voorwaardelijke realisatie en bestemming.

Het woningmarktonderzoek laat voor Vries zien dat het reëel is om uit te gaan van beperkte groei (ongeveer 15 woningen in de periode 2018-2028). In Vries geldt een opgave om het aanbod van levensloopgeschikte huurwoningen uit te breiden. Daarbij gaat het zowel om sociale huur als vrije sector en zowel om grondgebonden als gestapelde woningen. De extra vraag naar koopwoningen is relatief beperkt.¹²

¹¹ Notitie Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo 2017, p. 19-20.

¹² Woningmarktonderzoek gemeente Tynaarlo 2018, p. 36.



Op 30 oktober 2018 besluit de raad kennis te nemen van de conclusies en aanbevelingen van het woningmarktonderzoek. Daarnaast krijgt het college de opdracht om een startnotitie voor de gebiedsontwikkeling in Vries Zuid op te stellen, waarmee 'aan de vooravond van een gebiedsontwikkeling Vries Zuid inzicht wordt gegeven in de aspecten tijd, geld, afbakening, aantallen en kwaliteiten.' In het raadsvoorstel wordt daarnaast expliciet de conclusie getrokken dat er programmatisch ruimte is voor woningbouw in Vries Zuid; bij amendement wordt deze passage geschrapt, omdat de raad zich hierover tijdens de bespreking van de startnotitie wil uitspreken.

2.2.7 Schriftelijke vragen mogelijkheden tijdelijke woningbouw

Op 14 december 2018 vraagt de PvdA om onderzoek naar de mogelijkheden van tijdelijke woningbouw in Vries Zuid, gelet op de woningmarktcrisis en in afwachting van de definitieve planontwikkeling. Zij informeert of toepassing van de Crisis- en herstelwet (Chw) mogelijkheden biedt voor versnelling van de planontwikkeling.¹³ Dit onder meer naar aanleiding van het feit dat een groep van ca. 40 jonge huishoudens zich in het voorjaar 2018 bij de gemeente heeft gemeld met de vraag of de locatie Vries Zuid versneld kan worden ontwikkeld.

Het college laat weten niet bereid te zijn te kijken naar de mogelijkheden van tijdelijke woningbouw.¹⁴ Met het uitvoeren van de opdracht van de raad – het opstellen van een startnotitie – wordt een eerste concrete stap gezet om in te spelen op de woningbehoefte in Vries. Bovendien moeten voor de realisatie van tijdelijke woningbouw ook procedures worden doorlopen. Verder geeft het college aan dat de Chw met name met beroepstermijnen (aan de achterkant van het proces) versnelling kan bieden, waarbij de Raad van State binnen 26 weken een uitspraak moet doen (wat normaal ongeveer een jaar duurt). Het college wijst verder op de mogelijkheid om de fase van het voorontwerp-bestemmingsplan over te slaan, dit zou enkele maanden tijdswinst opleveren. Tegelijkertijd wordt erop gewezen dat in de voorlopige planning het opstellen van een stedenbouwkundig plan zou worden gecombineerd met het voorontwerp-bestemmingsplan. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling hecht het college eraan de raad – voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure – te laten besluiten over het stedenbouwkundige plan voor Vries Zuid. Bovendien gaat het schrappen van het voorontwerp-bestemmingsplan ten koste van inspraakmogelijkheden, wat het college vanuit oogpunt van voldoende participatie onwenselijk acht.

¹³ Schriftelijke vragen PvdA d.d. 14 december 2018.

¹⁴ Collegebrief tijdelijke woningbouw Vries Zuid d.d. 15 januari 2019.



In een latere collegebrief van 26 februari 2019 wordt de raad uitgebreider geïnformeerd over de mogelijkheden van de inzet van de Chw. Het college vindt het niet wenselijk om het aantal momenten van besluitvorming door de raad tot het wettelijk minimum te beperken, bijvoorbeeld door de gehele voorbereiding van het voorontwerp- en ontwerpfase van het bestemmingsplan aan het college over te laten.

2.3 Startnotitie Ontwikkeling Vries Zuid

Op 9 april 2019 stemt de raad unaniem in met de Startnotitie Ontwikkeling Vries Zuid. In de Startnotitie zijn de uitgangspunten, randvoorwaarden en ambities beschreven voor de beoogde ontwikkeling van Vries Zuid.

2.3.1 Uitgangspunten ontwikkeling Vries Zuid

Het doel is om een woonwijk te realiseren die tegemoet komt aan de actuele vraag en toekomstige behoefte naar woningen in Vries. Het moet een woonwijk worden die door zijn ruimtelijke en landschappelijke inpassing blijvende en duurzame meerwaarde biedt aan het dorp Vries, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de opgaven van de toekomst op het gebied van landschap, verduurzaming en klimaatadaptatie.

Uitgegaan wordt van de realisatie van 40-75 woningen, waarbij vraaggestuurd wordt gebouwd. Vanwege de druk op de woningmarkt en de concrete roep van de bevolking van Vries zal de gehele locatie ineens worden ontwikkeld. De eerder beoogde gefaseerde ontwikkeling wordt daarmee losgelaten. Het beoogde aantal te realiseren woningen is hoger dan de woningbehoefte die volgt uit eerder woningmarktonderzoek. Uit interviews volgt dat de geraamde behoefte van 40 tot 75 woningen niet enkel is gebaseerd op het woningmarktonderzoek, maar ook is ingegeven op basis van signalen van inwoners van Vries en reacties van belangstellenden voor een woning.

Het exacte aantal woningen wordt niet vastgelegd, maar moet mede bepaald worden door de vraag, ruimtelijke invulling en kwaliteiten van het gebied. Het uitgangspunt is dat een gemêleerde woonwijk met grondgebonden woningbouw wordt gerealiseerd. Hierin is afhankelijk van vraag en behoefte zowel ruimte voor vrijstaande woningen en tweekappers, als ook voor sociale huurwoningen en goedkopere koopwoningen c.q. starterswoningen. Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan moeten ruimte bieden aan een variatie aan woonomgevingen/-milieus. Flexibiliteit in de wijze waarop de diverse vlekken binnen het gebied Vries Zuid kunnen worden ingevuld wordt van groot belang geacht.¹⁵ Er wordt

¹⁵ Startnotitie, p. 14.



uitgegaan van een uitgiftetempo van ca. 10 jaar. Omdat er nog geen concrete uitwerking is van de verschillende woningsegmenten, is bij de eerste globale raming voor de grondexploitatie uitgegaan van een verdeling voor 25 goedkope woningen, 30 middendure woningen en 20 dure woningen (totaal: 75 woningen).¹⁶ De verhouding 1/3 goedkoop, 1/3 midden duur en 1/3 duur is een algemeen uitgangspunt dat de gemeente hanteert bij nieuwbouwwontwikkelingen met enige omvang.

Wat verstaan wordt onder goedkoop, midden duur en duur, wordt niet gedefinieerd in de Startnotitie of in andere beleidsdocumenten. Evenmin heeft de raad tijdens de behandeling van de Startnotitie een standpunt ingenomen over wat hieronder moet worden verstaan. Daarnaast is niet geconcretiseerd wat wordt verstaan onder starterswoning, bijvoorbeeld of het om koop- en/of huurwoningen gaat en wat de maximale koop- en/of huurprijs is. Wel worden tijdens de behandeling van de Startnotitie vanuit enkele fracties aandacht gevraagd voor het belang van het realiseren van betaalbare woningen en worden vragen gesteld over wat als goedkope woning moet worden bestempeld.

2.3.2 Planvormingstraject en participatieproces

De Startnotitie schetst het vervolgtraject. Het uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van Vries Zuid belanghebbenden de gelegenheid krijgen om mee te doen in de planontwikkeling. Daarbij gaat het volgens de Startnotitie om direct omwonenden van het plangebied, toekomstige bewoners/geïnteresseerden en enkele omwonenden met een specifiek belang. (bijvoorbeeld omdat zij een stuk van het plangebied in bruikleen hebben). De bedoeling is dat deze omwonenden persoonlijk worden benaderd door de gemeente om hun situatie te bespreken en individuele afspraken te maken.¹⁷

De Startnotitie vermeldt verder dat tijdens de informatieavond in december 2018 bleek dat de belangstelling voor Vries Zuid breder is, doordat veel inwoners van het dorp zich betrokken voelen bij de ontwikkeling. Uit de inzendingen van inwoners die een ideeënkaart hebben achtergelaten wordt geconcludeerd dat de inwoners graag zo vroeg mogelijk in het ontwikkelproces betrokken willen worden. De bedoeling is daarom om alle inzenders uit te nodigen voor deelname aan het participatietraject en om ook een algemene oproep te doen via de gemeentepagina. Daarnaast worden in de Startnotitie enkele specifieke

¹⁶ Startnotitie, p. 24.

¹⁷ Startnotitie, p. 20.



belangengroepen onderscheiden die vanuit hun expertise of belang worden uitgenodigd om deel te nemen aan het proces.^{18 19}

Het ontwikkelproces wordt in de Startnotitie onderscheiden in drie fases:²⁰

1. *Ontwerpsessies: ontwerp onderzoek*: deze fase betreft de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan, waarmee de grove contouren van de wijk worden geschetst. Dit ontwikkelproces wordt vormgegeven door meerdere ontwerpsessies, waar deelnemers worden ingedeeld in 'gemêleerde groepen' van 6-8 personen en onder begeleiding van ambtenaren en stedenbouwkundig adviesbureau 'ontwerp onderzoek'. Dit houdt in dat per thema (waaronder 'wonen': woontypen en plaatsbepaling in de wijk) al tekenend en schetsend een aantal scenario's, kansen en knelpunten worden verkend, waarbij de contouren steeds verder worden uitgewerkt. Het resultaat is een 'vlekkenplan' waarin de inrichting van de wijk in hoofdlijnen wordt geschetst.
2. *Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan*: na vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp wordt het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarbij worden de reguliere inspraakprocedures gevolgd. Daarnaast is het de bedoeling dat bij een aantal meer specifieke thema's (zoals materiaalgebruik, inrichting van groenstroken en toegankelijkheid van de wijk) gericht bij doelgroepen ideeën worden gevraagd.
3. *Inrichtingsplan*: in deze fase vindt de detailuitwerking plaats door het opstellen van een inrichtingsplan. Hierbij is het – naast de gebruikelijke inspraakprocedures – mogelijk dat enkele specifieke vraagstukken worden voorgelegd aan betrokkenen.

2.3.3 Motie diversiteit in woningbouw

Tijdens de raadsvergadering van 9 april 2019 wordt een PvdA-motie unaniem door de raad aangenomen. In de motie wordt het college onder andere verzocht om:²¹

- nieuwe woningbouwconcepten mee te nemen bij de planontwikkeling voor Vries Zuid, zoals het woningbouwconcept Tiny Houses, maar ook andere kleinere woningen specifiek geschikt voor ouderen.

¹⁸ Het gaat onder meer om starters, Ouderenbond, geïnteresseerden in alternatieve woonvormen, VN-panel, Drents Landschap, Staatsbosbeheer, IVN, Boermarke en de Historische vereniging Oud-Vries.

¹⁹ Startnotitie, p. 20.

²⁰ Startnotitie, p. 21-23.

²¹ In het debat wordt aan deze motie de volgende interpretatie gegeven: 'onderzoeken' kan gelezen worden als 'open staan voor initiatieven vanuit de samenleving en dan met inwoners en projectontwikkelaars kijken naar mogelijkheden'. Met deze interpretatie wordt de motie unaniem aangenomen.



Daarbij wordt overwogen dat op basis van uiteenlopende leefstijlen er behoefte is aan nieuwe woningbouwconcepten, waaronder het Tiny House-concept.²² Verder wordt overwogen dat het college heeft toegezegd om deze woonvormen mee te nemen in de woononderzoeken voor de grotere kernen in de gemeente en dat de PvdA middels eigen onderzoek ongeveer 140 belangstellende reacties kreeg (waarvan een aantal zich in groepsverband heeft georganiseerd), op basis waarvan wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan een dergelijke woonvorm in de gemeente.

2.4 Vervolgentwikkeling en participatietraject

2.4.1 Aanwijzing gemeentelijk voorkeursrecht

De gronden binnen het plangebied Vries Zuid zijn voor ongeveer 60% in eigendom van de gemeente en voor 40% van woningcorporatie Woonconcept. Op 2 april 2019 besluit het college de twee percelen (ongeveer 2,3 hectare) van Woonconcept voorlopig aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is. Daarmee krijgt de gemeente een recht van eerste koop en wordt voorkomen dat eventuele derde-ontwikkelaars de gronden overnemen en daardoor de beoogde ontwikkeling kunnen frustreren. Het college wil hiermee de beschikbaarheid van de gronden zeker stellen om regie te krijgen over de ontwikkeling van het hele plangebied Vries Zuid.²³ Dit sluit aan bij het actieve grondbeleid dat de gemeente normaliter voert.²⁴ Op 11 juni 2019 besluit de raad unaniem de aanwijzing te bekrachtigen.

Vervolgens worden de betreffende gronden aangeboden aan de gemeente, samen met een direct naastgelegen perceel landbouwgrond van 2 hectare.²⁵ Op 10 september 2019 wordt door de raad unaniem het raadsvoorstel aangenomen om krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van deze gronden.

2.4.2 Participatieproces

In augustus 2019 wordt de raad geïnformeerd over een brief die de gemeente heeft verstuurd naar omwonenden en andere belangstellenden. Zij worden geïnformeerd dat een

²² In de motie wordt Tiny House omschreven als een grondgebonden huis, dat bedoeld is als hoofdverblijf voor het wonen met een woonoppervlak tussen de 25 en 75 m², inclusief verdiepingen en of zwevende etages.

²³ Collegebrief voorlopige aanwijzing gemeente voorkeursrecht d.d. 4 april 2019.

²⁴ Collegebesluit d.d. 2 april 2019.

²⁵ Dit perceel landbouwgrond is binnen het planologisch zoekgebied aangemerkt voor woningbouw en is strategisch gelegen. Het raadsvoorstel d.d. 16 juli 2019 vermeldt dat het perceel kan worden ingezet voor eventuele toekomstige woningbouw, maar mogelijk ook kan worden betrokken in de verkeersontsluiting en/of groene afronding van Vries Zuid.



projectleider is aangesteld die bereikbaar is voor vragen en worden in de gelegenheid gesteld mee te doen in de planontwikkeling. Daartoe wordt een aantal ontwerp- en schetssessies georganiseerd. De collegebrief vermeldt verder dat de ontwikkeling Vries Zuid leeft. Een groep van omwonenden heeft het initiatief genomen om hun ideeën voor de wijk te vertalen in een eerste schets. Daarnaast hebben na afloop van de informatieavond in december 2018 ongeveer 30 inwoners suggesties gedaan voor verdere planontwikkeling.²⁶

In paragraaf 2.2 en 2.3 is aangegeven dat ook al in het voorjaar 2018 een lijst met 27 belanghebbenden met interesse voor een kavel is gepresenteerd aan de wethouder en dat op een ander moment ca. 40 jonge huishoudens hebben geïnformeerd naar de mogelijkheden voor een versnelde ontwikkeling van Vries Zuid. Daarnaast kreeg de PvdA naar aanleiding van eigen onderzoek 140 belangstellende reacties voor nieuwe woningbouwconcepten. Uit de interviews is niet duidelijk geworden hoe deze verschillende groepen inwoners zich tot elkaar verhouden en in hoeverre zij hebben deelgenomen aan het participatieproces.

Het college informeert de raad op 13 december 2019 over de stand van zaken rondom de ontwikkeling Vries Zuid en het verloop van het participatietraject. Er wordt verslag gedaan van de participatiebijeenkomsten die bedoeld waren om samen met deelnemers tot een stedenbouwkundig plan te komen. Er zijn vier bijeenkomsten gehouden:²⁷

- *Ontwerpsessie 1: visie Vries Zuid (23 september 2019)*: deze bijeenkomst (met ongeveer 70 deelnemers) had tot doel om een visie voor de ontwikkeling Vries Zuid te formuleren. Aan de hand van vragenlijsten is in kaart gebracht wat sterke en karakteristieke eigenschappen zijn van Vries die terug moeten komen in het ontwerp van de wijk.
- *Ontwerpsessie 2: landschappelijk casco (17 oktober 2019)*: tijdens de tweede bijeenkomst (met 40 deelnemers) is nagedacht over thema's zoals landschap, groen, waterberging, verkeer en ontsluiting. De ideeën zijn vervolgens verwerkt in een landschappelijk casco, een grof raamwerk van Vries Zuid.
- *Ontwerpsessie 3: kavels en straatprofielen (7 november 2019)*: in de derde bijeenkomst (met 40 deelnemers) is het raamwerk verder uitgewerkt en is ingezoomd op de straatprofielen, positionering van de kavels en woningtypologieën.
- *Ontwerpsessie 4: beeldkwaliteit (12 december 2019)*: in de laatste schetssessie (met ongeveer 25 deelnemers) is een concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd

²⁶ Collegebrief voor aankondiging vervolgentwikkeling Vries Zuid d.d. 5 augustus 2019.

²⁷ Verslag van het participatieproces.



waarop deelnemers konden reageren. Aansluitend is met deelnemers nagedacht over de beeldkwaliteit en uitstraling van de bebouwing en openbare ruimte.

Hiernaast zijn enkele sessies georganiseerd met externen, individuele omwonenden en stakeholders over de planvorming, zowel op het gemeentehuis als op locatie. Volgens het college is het participatietraject tot dusverre positief verlopen: de betrokkenheid was groot, er zijn veel wensen en ideeën opgehaald en betrokkenen konden meedenken en meepraten. Daarnaast was er eens in de maand een spreekuur met de projectleider waarin belangstellenden terecht konden voor vragen of nabranders.²⁸ De input uit de laatste schetssessie is verwerkt in een voorontwerp-bestemmingsplan, concept-stedenbouwkundig plan en concept-beeldkwaliteitsplan. Deze plannen zijn tijdens een vijfde bewonersbijeenkomst in februari 2020 gepresenteerd.

In het begin van deze paragraaf is aangegeven dat een groep omwonenden bij aanvang van het participatietraject al een schets had gemaakt voor de ontwikkeling Vries Zuid. Deze groep omwonenden, die de planvorming kritisch volgden, kwamen met een relatief uitgewerkt plan – met hulp vanuit de D66-fractie – voor Vries Zuid. Deze groep kreeg de gelegenheid om tijdens de participatiebijeenkomsten hun plan te presenteren.

In verschillende gesprekken wordt erop gewezen dat dit vroegtijdig gepresenteerde plan een stevige stempel drukte op het participatieproces. Deze groep omwonenden wist zich bovendien goed te laten horen tijdens de bijeenkomsten. Er werden bij de betreffende groep ook bepaalde verwachtingen gecreëerd over het overnemen van dit ingebrachte plan. Zie hierover ook de volgende paragraaf.

2.4.3 Raadstafel

Op 10 maart 2020 vond een zogenoemde raadstafel plaats. Deze raadstafel is georganiseerd naar aanleiding van een ingekomen brief van een aantal omwonenden. Zij (en andere betrokken inwoners en deelnemers aan het proces) konden in gesprek gaan met raadsleden over het verlopen participatietraject. Het doel van de raadstafel was een beeldvormend gesprek te voeren over de volgende onderwerpen:

- het doorlopen participatieproces;
- de inbreng die door participanten is geleverd;
- de mening over het (eind)resultaat.

In een collegebrief van 30 maart 2020 wordt een nadere duiding gegeven van de input uit de raadstafel. De (bevindingen uit) raadstafel wordt mede gezien als algemene evaluatie van

²⁸ Collegebrief stand van zaken Vries Zuid d.d. 13 december 2019.



het gevoerde participatieproces, omdat dergelijke processen relatief nieuw zijn. Er worden drie aandachtspunten genoemd:

- *Verwachtingen*: tijdens de raadstafel bleek dat niet voor iedereen de verwachtingen en kaders even helder waren. Het college meldt in de collegebrief te willen kijken naar manieren waarop de kaders bij toekomstige participatieprocessen goed in beeld kunnen worden gebracht en gehouden. Dit geldt ook voor conclusies die gedurende het proces worden getrokken. De terugkoppeling vond plenair plaats aan het begin en einde van een ontwerpessie en via nieuwsbrieven en schriftelijke verslagen. Tijdens de raadstafel bleek dat dat niet voor iedereen voldoende was.
- *Weging van de argumenten*: participanten willen graag concreet weten wat met hun ideeën/argumenten is gedaan en hoe deze zijn gewogen. Het college geeft in de collegebrief aan ervoor open te staan om na elke participatiebijeenkomst een document op te stellen, waarin de weging van elk individueel ingebracht idee wordt toegelicht, vergelijkbaar met een zienswijzenotitie. Dit zou er wel voor zorgen dat een participatietraject duurder wordt en een langere doorlooptijd zal hebben.
- *Witte vlekken*: in de Startnotitie is het uitgangspunt opgenomen dat de gemeente wil 'inspelen op de markt vraag en bijzondere woonvormen mogelijk wil maken'. De witte vlekken zijn bedoeld om flexibiliteit in het plan in te bouwen, om goed in te kunnen spelen op de markt vraag. Tijdens de raadstafel werd duidelijk dat zowel potentiële kopers als omwonenden behoefte hebben aan duidelijkheid wat op deze plek gerealiseerd gaat worden. Het college constateert dat sprake is van een spanningsveld tussen duidelijkheid en flexibiliteit. In het voorontwerp-bestemmingsplan en concept-beeldkwaliteitsplan worden voor de witte vlekken enkele kaders aangegeven waarbinnen de bebouwing moet blijven, maar zou het nog niet mogelijk zijn om vast te leggen hoe deze bebouwing eruit moet zien en welke initiatieven wel en geen doorgang vinden. Het college wil blijven vasthouden aan de bestaande kaders en ziet hierin voldoende balans tussen duidelijkheid en flexibiliteit.

2.5 Vaststelling (ontwerp)bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

2.5.1 Inspraakprocedure voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan Vries Zuid heeft tussen 3 april 2020 en 30 april 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zes reacties ontvangen. In de *Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Vries Zuid* zijn deze reacties van antwoord voorzien door het college. Enkele inspraakreacties hebben tot kleine wijzigingen geleid (onder andere met betrekking tot de bouw- en goothoogte).



In twee zienswijzen wordt ingegaan op de invulling van het woningprogramma en de drie zogenoemde 'witte vlekken': een deelgebied van Vries Zuid waar ruimte wordt geboden voor bijzondere woonvormen (zie ook de volgende paragraaf). Zij wijzen erop dat geen onderzoek is gedaan naar de behoefte naar de verschillende woningtypologieën en dat het onduidelijk is hoe de witte vlekken worden ingevuld en welke criteria daarbij gaan gelden.²⁹

2.5.2 Vaststelling ontwerpbestemmingsplan

Op 30 juni 2020 besluit de raad unaniem om de formele procedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan ter inzage te leggen.

In het stedenbouwkundig plan worden voor het woningprogramma dezelfde uitgangspunten als in de Startnotitie opgenomen. Een flexibele uitgifte en een gevarieerd woningprogramma worden beoogd. Er worden 40 tot 75 woningen gerealiseerd (circa vijftien woningen per hectare). Dit ruimtegebruik gaat uit van een gemêleerde opbouw met kleinere en grotere percelen. Tweekappers in het hogere- en lagere prijssegment, sociale huurwoningen, betaalbare woningen voor starters en vrijstaande woningen moeten elkaar afwisselen. Wat hieronder precies wordt verstaan, volgt niet uit dit plan.

Ook is er ruimte voor een bijzonder woonprogramma. Flexibiliteit in de wijze waarop de woonsferen een plaats kunnen krijgen binnen het plangebied wordt van groot belang geacht.³⁰ Naar aanleiding van het participatieproces wordt in het stedenbouwkundig plan een programma van wensen onderscheiden, waaronder:³¹

- een gemêleerd woningenbestand;
- de wijk voorziet in woningen voor alle leeftijden;
- woningen worden levensloopbestendig vormgegeven.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in vijf verschillende deelgebieden met een eigen sfeer, met het dorpse en landelijke als gemene deler. Deelgebied 1 (Wonen aan het lint) heeft een landelijke sfeer van vrijstaande woningen. Deelgebied 2 (De nieuwe Graskampen) kent strakke rooilijnen met een wisseling van vrijstaande en ongeschakelde twee-onder-een-kappers. Deelgebied 3 (Wonen op 't veld) bestaat uit de drie 'witte vlekken' waar ruimte is voor een bijzonder programma, met lagere nokhoogten, zodat er een geleidelijke overgang met hoogteverschillen ontstaat naar de overburen die eveneens aan het veld wonen. Deelgebied 4 (De dorpse straten) kent een relatief hoge dichtheid, maar wel met een dorpse

²⁹ Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Vries Zuid, p. 13-14 en 28-32.

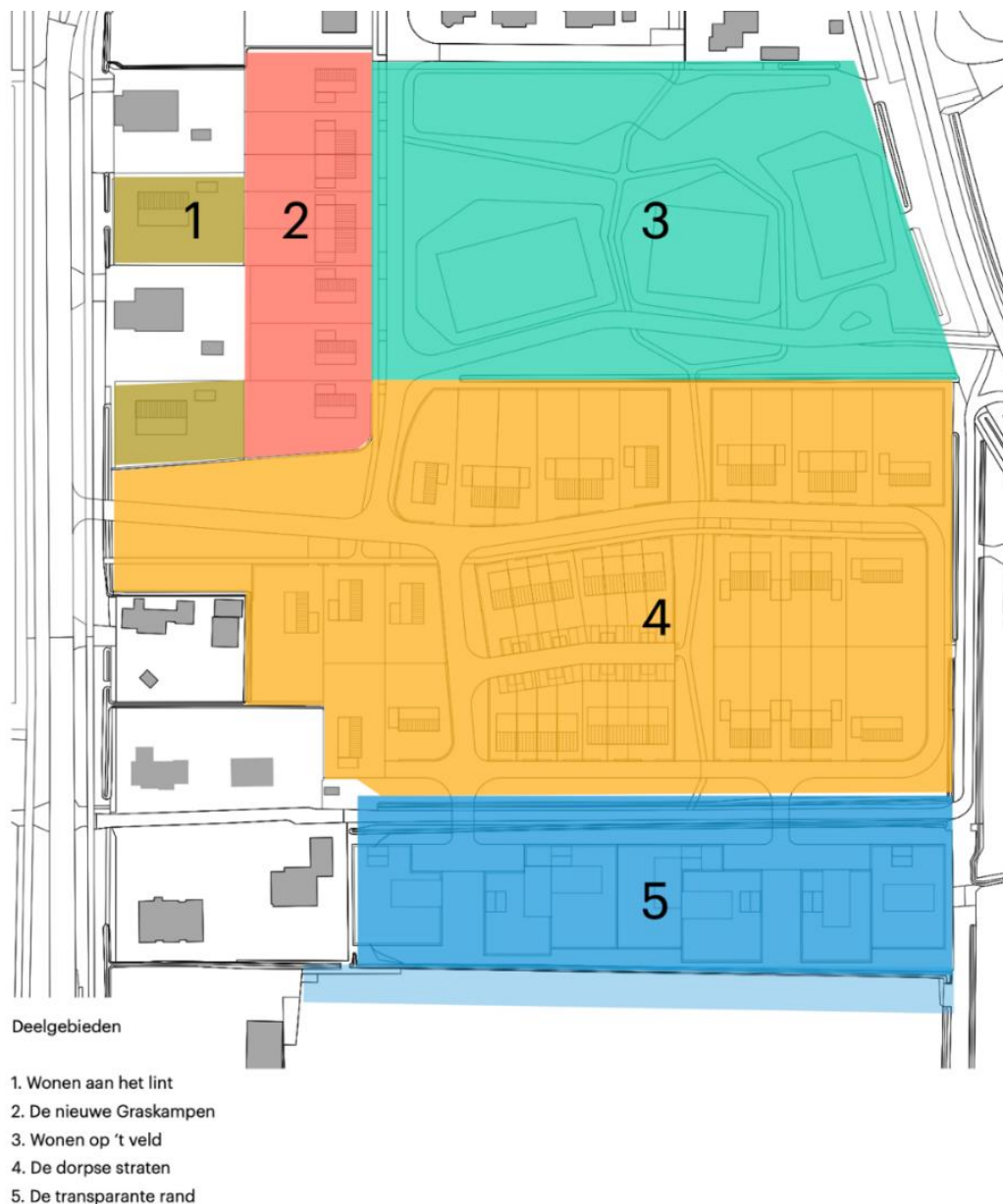
³⁰ Ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 2020, p. 7.

³¹ Ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 2020, p. 11.



Rekenkamer Tynaarlo

sfeer door meanderende straten en verspringende rooilijnen en nokrichtingen. Deelgebied 5 (De transparante rand) vormt de nieuwe dorpsrand. Deze kent een projectmatig ontwikkelde architectuur, waarbij het doel is een natuurlijke en transparante overgang naar het open landschap te maken. Zie onderstaande figuur voor het verkavelingsplan.³²



³² Ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 2020, p. 26.



Rekenkamer Tynaarlo

De voorgestelde programmamix wordt in het bestemmingsplan doorvertaald door bouwregels te stellen aan de bouwvorm (vrijstaand; aaneengebouwd; gestapeld) en de bouwmaat/-oppervlakte/-hoogte. Zo bieden de randen van het plangebied vooral plaats aan een afwisseling van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers in het hogere prijssegment. Het middengebied vormt een dichtere kern, met een afwisseling van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen.

De noordrand met drie 'witte vlekken' biedt plaats aan een bijzonder woonprogramma. Deze invulling kwam mede tot stand naar aanleiding van de in 2019 aangenomen motie over de gewenste diversiteit in woningbouw. In het programma van eisen staat dat er ruimte moet zijn voor vraaggestuurd bouwen van bijzondere woonvormen.³³ Wat verstaan wordt onder deze woonvormen, is niet uitgewerkt. Er wordt ruimte geboden aan initiatieven vanuit de samenleving.

In de in 2019 aangenomen motie werden expliciet Tiny Houses, kleinere woningen geschikt voor ouderen en knarrenhofjes genoemd. Uit reacties van de raad tijdens de behandeling van het (ontwerp)bestemmingsplan en uit interviews volgt dat er uiteenlopende opvattingen waren over de definiëring van bijzondere woonvorm en de gewenste invulling van de drie witte vlekken. Zo zijn meerdere zaken onder de noemer bijzondere woonvorm gebracht, zoals woningen voor ouderen en starters en woningen ontwikkeld vanuit (lokaal) collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)³⁴.

Motie Seniorenbouw Vries Zuid

Tijdens de raadsbehandeling in juni 2020 wordt door VVD, PvdA en Gemeentebelangen een motie ingediend waarin wordt geconstateerd dat de 'witte vlekken' zijn bedoeld voor woningbouwinitiatieven vanuit de samenleving en dat Stichting Seniorenbouw Noord Nederland heeft aangegeven een concreet plan te willen maken voor ouderenwoningen. Verder wordt overwogen dat een patstelling is ontstaan waarbij de wethouder wacht op concrete plannen, terwijl de stichting wacht op duidelijkheid vanuit de gemeente om die concrete plannen te kunnen maken. Gelet hierop wordt het college verzocht één van de 'witte vlekken' in het (ontwerp)bestemmingsplan Vries Zuid te reserveren voor de Stichting Seniorenbouw Noord Nederland, en met deze stichting in overleg te gaan en samen een

³³ Ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 2020, p. 27.

³⁴ Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Bij deze ontwikkelvorm houdt de groep particulieren (collectief) volledige zeggenschap over de uiteindelijk te realiseren woningen.



concreet plan uit te werken voor een woningbouwinitiatief voor ouderenwoningen op deze witte vlek.³⁵

De motie wordt door het college ontraden, omdat het college reeds in gesprek is met verschillende partijen waaronder met de Stichting Seniorenbouw en in zoverre al werkt conform de motie. De toezegging wordt gedaan serieus en oplossingsgericht in gesprek te gaan met verschillende initiatieven om de witte vlekken ingevuld te krijgen en ook te kijken naar partijen die collectief particulier opdrachtgeverschap vertegenwoordigen voor bijvoorbeeld seniorenhuisvesting. De motie wordt uiteindelijk verworpen met 8 stemmen voor (Gemeentebelangen, PvdA en VVD) en de overige 15 stemmen tegen.³⁶

In het stedenbouwkundig plan worden voor het woningprogramma dezelfde uitgangspunten als in de Startnotitie opgenomen. Een flexibele uitgifte en een gevarieerd woningprogramma worden beoogd. Er worden 40 tot 75 woningen gerealiseerd (circa vijftien woningen per hectare). Dit ruimtegebruik gaat uit van een gemêleerde opbouw met kleinere en grotere percelen. Tweekappers in het hogere- en lagere prijssegment, sociale huurwoningen, betaalbare woningen voor starters en vrijstaande woningen moeten elkaar afwisselen. Wat hieronder precies wordt verstaan, volgt niet uit dit plan.

2.5.3 Inspraakprocedure ontwerpbestemmingsplan en stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan hebben van 24 juli 2020 tot en met 3 september 2020 ter inzage gelegen. De acht ontvangen zienswijzen zijn in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Vries Zuid' van een reactie voorzien. In twee zienswijzen wordt ingegaan op de invulling van het plangebied qua woningprogramma.

Deze reacties spitsen zich vooral toe op de invulling van de zogenoemde drie witte vlekken in het plangebied. Een inspreker geeft aan dat er geen onderzoek is gedaan naar bijzondere woonvormen (zoals Tiny Houses en een knarrenhof) en verzoekt om voor Stichting Seniorenbouw een stuk grond aan te wijzen, zodat in samenspraak met omwonenden een plan kan worden gemaakt. Ook wordt bezwaar gemaakt tegen het bebouwingspercentage van 80% bij de witte vlekken.³⁷ De andere inspreker verzoekt om de vraag naar starterswoningen te kwantificeren en aan te geven waar deze worden gerealiseerd. Hij kan

³⁵ Tijdens de raadsvergadering op 30 juni 2020 wordt het dictum mondeling geamendeerd. Bij beslispoint 1 en 2 wordt 'onder andere' toegevoegd.

³⁶ Besluitenlijst raadsvergadering d.d. 30 juni 2020.

³⁷ Nota zienswijzen bestemmingsplan Vries Zuid, p. 9-10.



zich niet vinden in de mogelijkheid van gestapelde bouw en bouw in blokken bij de witte vlekken. Verder is hij teleurgesteld in het verloop van het participatietraject en vraagt welke afwegingen zijn en worden gemaakt bij toezeggingen voor woningbouw, bijvoorbeeld voor bijzondere woningbouw en bouw door projectontwikkelaars.³⁸

2.5.4 Vaststelling bestemmingsplan

Op 15 december 2020 besluit de raad unaniem het (geamendeerde) bestemmingsplan Vries Zuid en het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan Vries Zuid vast te stellen. Tijdens de behandeling in de raad worden één amendement en drie moties behandeld.

Amendement Gestapelde bouw Vries Zuid

D66 en ChristenUnie dienen een amendement in tot wijziging van artikel 4.2.2 b van het bestemmingsplan om gestapelde bouw van hoofdgebouwen in dat deelgebied niet toe te staan. Zij overwegen dat Vries Zuid een nieuwe dorpsrand zal vormen. Gestapelde bouw zou geen uitwerking en uitstraling hebben die past bij de uitgangspunten van een woonwijk aan een dorpsrand. Verschillende omwonenden waren tegen gestapelde bouw, vanwege de mogelijk grote ruimtelijke impact hiervan en vrees voor eventuele inijk. Bovendien bestond met de reeds tot stand gekomen plannen geen noodzaak tot gestapelde bouw, in ieder geval twee van de drie witte vlekken, zo is toegelicht tijdens het interview met één van de indieners.

Het college ontraadt of steunt het amendement niet expliciet. Wel wordt aangegeven dat de mogelijkheid van gestapelde bouw extra flexibiliteit biedt voor initiatieven binnen de drie witte vlekken, maar dat het schrappen van gestapelde bouw geen nadelige invloed heeft op de grondexploitatie (GREX)³⁹, omdat het aantal te realiseren woningen hetzelfde blijft. Het amendement wordt uiteindelijk aangenomen met 14 stemmen voor (Leefbaar Tynaarlo, VVD, D66, CDA, ChristenUnie) en 8 stemmen tegen (GroenLinks, Gemeentebelangen, PvdA). De tegenstemmers vrezen een mogelijk nadelig prijseffect op de te ontwikkelen woningen; het amendement zou ten koste gaan van de mogelijkheden om goedkope c.q. betaalbare woningen te realiseren binnen de witte vlekken.

Motie Onderzoek mogelijkheden erfpacht

De PvdA dient een motie in, waarin zij constateert dat de minimale verkoopprijs van woningen inclusief kavel in Vries Zuid naar verwachting uit zal komen op € 220.000 tot €

³⁸ Nota zienswijzen bestemmingsplan Vries Zuid, p. 16-19.

³⁹ Een grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om de grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld te brengen.



Rekenkamer Tynaarlo

230.000 v.o.n. Zij overweegt dat dit voor starters met een kleine beurs een hoge prijs is. Deze prijs zou naar beneden bijgesteld kunnen worden via erfpacht, waardoor het aanbod van betaalbare koopwoningen groter zou worden. De motie vraagt het college onderzoek te doen naar de mogelijkheden, voor- en nadelen en financiële consequenties van erfpacht voor de aaneengebouwde woningen in het deelgebied 'De dorpse straten' en de overgebleven witte vlek in het deelgebied 'Wonen op 't veld' in Vries Zuid. Na toezegging van het college dat bij de herziening/actualisatie van de grondexploitatie serieus zal worden onderzocht of het mogelijk is om daarin erfpacht op te nemen, wordt besloten de motie aan te houden.

In januari 2022 deelt het college de uitkomsten van dit onderzoek mee. Het college is niet van plan om voor Vries Zuid (en evenmin voor andere woningbouwlocaties) het instrument van erfpacht in te zetten bij de uitgifte van gronden. Voor een starter kan een erfpachtconstructie gunstig zijn, omdat geen aflossing over de grond hoeft te worden betaald, maar enkel een canon. Met erfpacht zou een starter toch een bepaalde woning kunnen kopen, die zonder erfpacht buiten zijn bereik valt. Hij hoeft geen geld te lenen voor de grond. Het college ziet echter zwaarder wegende nadelen:

- Het bedrag aan canon is hoger dan het bedrag aan rente dat voor de grondwaarde aan een hypotheekverstrekker zou worden betaald. De gemeente verdisconteert in principe de extra te maken administratieve/juridische kosten en risico in de canon.
- De erfpachter bouwt geen overwaarde op de grond op. Dit kan vervolgens weer zijn doorstroming frustreren.
- Erfpacht is ingewikkelder (uitgebreide aktes i.v.m. aansprakelijkheden en zekerheden), hypotheekverstrekkers zijn soms terughoudend en er bestaat nog steeds een zekere aversie tegen erfpacht in het noorden.
- Erfpacht is alleen rendabel, wanneer concessies worden gedaan aan de voorwaarden voor starters, dus minder gunstige voorwaarden voor de starter. Daarbij moeten minimaal tientallen kavels in erfpacht worden uitgeven wil het enigszins rendabel worden. Er dient rekening gehouden te worden met extra structurele betrokkenheid en inzet van de gemeente (opzetten beheerorganisatie) en risicobeheersing.
- Hoewel erfpacht de leencapaciteit kan vergroten, is dit een te grote ingreep om huizen die te duur zijn voor starters beschikbaar te maken voor deze doelgroep. Door invoering van erfpacht komt de markt niet eerder in balans.

De raad heeft naar aanleiding van deze reactie geen inhoudelijke discussie gevoerd over de (on)wenselijkheid van het invoeren van erfpacht. De opsteller van de motie heeft tijdens de



interviews aangegeven tevreden te zijn over het onderzoek van het college; de mogelijkheden om erfpacht in te voeren waren voldoende serieus onderzocht.

Motie Actualiseren starterslening

In een tweede PvdA-motie wordt overwogen dat de maximale koopsom van €180.000 in de *Verordening Starterslening Gemeente Tynaarlo 2018*, waarvoor een starterslening kan worden verkregen, niet meer aansluit bij de huidige woningmarkt, waardoor starters geen gebruik meer kunnen maken van dit instrument. Het college wordt verzocht om de verordening te actualiseren en een hogere maximale koopsom vast te stellen, zodat dit instrument weer gebruikt kan worden door de doelgroep. Na een toezegging dat de starterslening op korte termijn zal worden geactualiseerd, wordt de motie aangehouden.

In 2021 vindt deze actualisatie plaats en besluit de raad de *Verordening Starterslening Gemeente Tynaarlo 2021* vast te stellen. De maximale koopsom van bestaande woningen wordt verhoogd naar €250.000; voor nieuwbouwwoningen wordt aangesloten bij de NHG-grens (per 2023 €405.000).

Andere instrumenten om te sturen op woningen voor bepaalde doelgroepen

Naast de starterslening en erfpacht (financiële instrumenten) zijn er verschillende andere instrumenten die de gemeente kan inzetten om woningen bereikbaar te maken voor bepaalde doelgroepen, zoals starters.

Een belangrijk instrument waarmee de raad nader kan sturen op woningcategorieën bij nieuwbouwwontwikkelingen waarvoor een bestemmingsplan wordt voorbereid, vormt de *doelgroepenverordening*. De raad kan in een doelgroepenverordening bepalen dat nieuwbouwwoningen worden behouden voor bepaalde doelgroepen. In de verordening worden deze doelgroepen nader bepaald en omschreven, bijvoorbeeld voor sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen door middel van inkomensgrenzen en maximale koopsommen. In een bestemmingsplan kunnen vervolgen regels worden opgenomen over sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap.⁴⁰ De gemeente Tynaarlo beschikt niet over een doelgroepenverordening, maar in de concept Woonvisie 2022-2027 is wel de ambitie opgenomen om een doelgroepenverordening vast te stellen. Met een doelgroepenverordening kan meer duidelijkheid worden gegeven over wat precies wordt verstaan onder bijvoorbeeld goedkope en middendure woningen.

⁴⁰ Artikel 3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening.



Enkele andere sturingsinstrumenten zijn:

- *Zelfbewoningsplicht/opkoopbescherming*: bij nieuwbouwprojecten waar de gemeente grondeigenaar is of waar planologische medewerking nodig is van de gemeente (bij transformatie) kan een zogenaamde zelfbewoningsplicht contractueel worden bedongen. Dat betekent dat de eigenaar verplicht is om zelf te wonen in de aangekochte woning. Daardoor zouden starters bijvoorbeeld een grotere kans kunnen maken op een woning, omdat zij niet hoeven te concurreren met particuliere beleggers. Per 1 januari 2022 is de Huisvestingswet aangepast waardoor de raad de bevoegdheid heeft gekregen om tijdelijk gebieden aan te wijzen waar bestaande woningen niet mogen worden verkocht ten behoeve van verhuur (de zogenoemde opkoopbescherming).
- *Huisvestingsverordening*: de Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Zo kan in de huisvestingsverordening worden geregeld dat 25% van de sociale huurwoningen worden toegewezen aan inwoners met lokale economische en maatschappelijke binding. De gemeente Tynaarlo heeft geen huisvestingsverordening vastgelegd. In de concept Woonvisie 2022-2027 is opgenomen dat (nog) geen noodzaak wordt gezien om een huisvestingsverordening vast te stellen (hetzelfde geldt voor het instellen van een zelfbewoningsplicht).

Motie Grondprijzen Vries Zuid

De VVD dient een motie in, waarin wordt geconstateerd dat de grondexploitatie (GREX) Vries Zuid met verlies sluit. De kavelprijzen zouden niet marktconform zijn en in negatieve zin sterk afwijken van kavelprijzen in omliggende gemeenten. Volgens de VVD zouden GREX'en in de huidige woningmarkt per saldo minimaal op 0 moeten uitkomen. Daarom wordt het college verzocht om vóór kaveluitgifte extern en onafhankelijk onderzoek te doen naar de marktconformiteit van de opgenomen kavelprijzen en de resultaten voor 1 juni 2021 aan de raad te sturen. Na de toezegging van het college om bij de daadwerkelijke kaveluitgifte (in 2023) een onafhankelijk bureau nogmaals te laten kijken naar de marktconformiteit van de kavelprijzen, wordt besloten de motie aan te houden.



Rekenkamer
Tynaarlo

2.5.5 Beroepsprocedure

Enkele omwonenden stellen tegen het bestemmingsplan beroep in bij de Raad van State. Zij vrezen voor een dichte bebouwing in het plangebied en daarmee een aantasting van hun woon- en leefklimaat. De Raad van State verklaart in maart 2022 het beroep ongegrond.⁴¹

⁴¹ ABRvS 16 maart 2022, ECLI:NL:RVS:2022:765.



Hoofdstuk 3 Uitvoering

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de uitvoering van het bestemmingsplan. Paragraaf 3.2 gaat in op hoe het college de vastgestelde kaders heeft uitgevoerd en hoe de raad hierover is geïnformeerd. De nadruk ligt hierbij op de invulling van de drie zogenoemde witte vlekken. In paragraaf 3.3 wordt gereflecteerd op de mate waarin de (oorspronkelijke) verwachtingen van de raad zijn uitgekomen in relatie tot de ontwikkeling Vries Zuid.

3.2 Uitvoering bestemmingsplan

3.2.1 Algemeen

Een deel van het plangebied wordt ontwikkeld via particuliere uitgifte van kavels en het andere deel wordt projectmatig ontwikkeld. De raad wordt in december 2020 door het college geïnformeerd over afspraken en lopende gesprekken met verschillende partijen rondom de ontwikkeling van het plangebied. Het college meldt dat voor de projectmatig te ontwikkelen kavels gesprekken met twee partijen gaande zijn (namelijk projectontwikkelaar WVG en woningcorporatie Woonborg).

Bij de aankoop van gronden van Woonconcept heeft de gemeente in 2019 een intentieovereenkomst gesloten, waarin is afgesproken dat de toenmalige dochterontwikkelaar WVG als eerste de gelegenheid zou krijgen om maximaal 40% van de kavels aan te kopen. Dit komt overeen met het percentage oppervlak dat is aangekocht en betekent dat WVG maximaal 25 woningen projectmatig mag ontwikkelen.⁴² Daarnaast zijn in 2020 gesprekken gestart met Woonborg over de realisatie van sociale huurwoningen vanwege de eerdere prestatieafspraken.

Verder zijn in het noordelijke deel van het plangebied drie zogenaamde witte vlekken gelegen (zie deelgebied 3, weergegeven in de figuur in paragraaf 2.5.1). Volgens het bestemmingsplan kunnen binnen de drie witte vlekken maximaal 22 woningen worden gerealiseerd. De invulling van de witte vlekken is open gelaten en is geschikt voor verschillende woningtypologieën, waaronder bijzondere woonvormen (zie het vorige hoofdstuk).

⁴² 40% van 63 woningen (75 woningen exclusief 12 woningen gereserveerd voor sociale huur).



3.2.2 Eerste en tweede witte vlek

Eind 2020 deelt het college in antwoord op raadvragen mee dat er gesprekken lopen met de Stichting Seniorenbouw Noord Nederland voor de mogelijke realisatie van seniorenwoningen in twee van de drie witte vlekken.⁴³ De stichting heeft daarbij verzocht om de nog te maken contractuele afspraken vast te leggen met een door hen aangedragen projectontwikkelaar (Vazet), omdat zij zelf namelijk geen grondaankopen kan doen. Het college verwacht op basis van de eerste schetsen van Vazet verkoopafspraken met Vazet te kunnen maken. Er wordt gedacht aan twee hofjes met seniorenwoningen/ levensloopgeschikte woningen van elk vier of vijf woningen.⁴⁴ Met de invulling van de derde witte vlek wordt voorlopig nog even gewacht.⁴⁵

In februari 2021 geeft het college in een reactie op raadvragen van D66 aan dat voor de twee witte vlekken inmiddels een concreet plan klaarligt voor twee keer vijf levensloopbestendige (senioren-)woningen. Met Vazet lukt het om tot afspraken te komen en in mei 2022 start de verkoop voor de tien seniorenwoningen.

Behoudens de invulling van de laatste witte vlek, ziet de kavelonderverdeling er voor Vries Zuid (in totaal 75 woningen) als volgt uit:⁴⁶

- 12 kavels voor sociale huurwoningen door Woonborg conform de prestatieafspraken (3x een blok van 4 rijwoningen);
- 25 kavels voor WVG, waaronder in ieder geval 4 rijwoningen koop/starters; conform de intentieovereenkomst met Woonconcept;
- 22 kavels voor tweekappers/vrijstaande woningen voor particulieren;
- 10 seniorenwoningen in de twee witte vlekken ontwikkeld door Vazet;
- maximaal 6 woningen in derde witte vlek (invulling nog onbekend).

3.2.3 Derde witte vlek

Over de derde witte vlek wordt begin 2021 gemeld dat vanwege het achterblijven van concrete ingediende plannen voor bijzondere woonvormen (verkennende) gesprekken zijn gestart met Woonborg en WVG. Op verzoek van het college wordt hierbij ingezet op de mogelijke realisatie van vier tot zes starterswoningen. Het college overweegt: 'Vanuit uw

⁴³ Collegebrief schriftelijke vragen n.a.v. raadsvoorstel Vries Zuid d.d. 11 december 2020.

⁴⁴ Hoewel het bestemmingsplan maximaal 22 woningen toelaat, wordt in de verkavelingstekening uitgegaan van maximaal 16 woningen. Wanneer alsnog meer dan 16 woningen wenselijk worden geacht, dan betekent dit volgens het college een mindere woningverdichting elders in het plangebied, omdat in totaal maximaal 75 woningen zijn toegestaan.

⁴⁵ Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Vries Zuid d.d. 12 oktober 2020.

⁴⁶ Collegebrief invulling derde witte vlek Vries Zuid d.d. 16 april 2021.



Rekenkamer Tynaarlo

raad is meermaals aangegeven dat er te weinig ruimte is voor starters. We zien kansen om hier aan tegemoet te komen binnen de door u vastgestelde kaders.'

Deze vlek moet projectmatig worden ontwikkeld vanwege de 'prominente locatie in het landschap en de gewenste samenhang met de bebouwing in de twee andere witte vlekken'. Het college ziet kansen met Woonborg en WVG voor het realiseren van bijzondere woonvormen, en noemt in dat kader starterswoningen, sociale levensloopbestendige huurwoningen, flexwoningen of Tiny Houses. Het college wil andere partijen nog tot 1 augustus 2021 de tijd geven om concrete plannen in te dienen.

In de brief wordt toegelicht dat een aantal particulieren bij de gemeente hun interesse kenbaar hebben gemaakt voor onder andere Tiny Houses, seniorenwoningen en reguliere woningen.⁴⁷ Daarnaast geeft het college aan dat (naast Woonborg en WVG) diverse ontwikkelaars interesse hebben geuit voor de ontwikkeling van een of meer van de witte vlekken en er recent twee (groepen) inwoners zich hebben gemeld. Na 1 augustus 2021 wil het college de uiteindelijke afweging maken. Daarbij wil het college (onder meer) kijken naar 'het bouwplan en naar de waarborging van partijen (financiële zekerheid en haalbaarheid), maar ook de relatie met ontwikkelingen elders in het plangebied'.⁴⁸

Discussie raad over omgang met initiatiefnemers/ontwikkelaars

Op verzoek van D66, PvdA en VVD worden tijdens de raadsvergadering van 16 maart 2021 de collegebrieven van 11 februari 2021 besproken. Zij willen bespreken hoe de gemeente moet omgaan met initiatiefnemers en projectontwikkelaars, zowel aan de voorkant als aan de achterkant van het ruimtelijke ordeningsproces. In het bijzonder gaat het over de volgende aspecten:⁴⁹

- informatie over plannen/initiatieven richting raad, omwonenden en mogelijke initiatiefnemers;
- interpretatie van kaders en (raads-)opdrachten;
- de transparante beoordeling van initiatieven en plannen van projectontwikkelaars.

Tijdens de raadsvergadering blijkt een deel van de raad kritisch op de in hun ogen te weinig creatieve en proactieve opstelling van het college om de ontwikkeling/realisatie van een (lokaal) particulier initiatief, anders dan dat van een projectontwikkelaar zoals WVG, te

⁴⁷ Collegebrief informatieavond Vries Zuid d.d. 11 februari 2021.

⁴⁸ Collegebrief schriftelijke vragen derde witte vlek Vries Zuid 11 februari 2021.

⁴⁹ Motivatie agendering brieven Vries Zuid d.d. 16 maart 2021.



Rekenkamer Tynaarlo

faciliteren. Het college zou actiever moeten communiceren over de mogelijkheden om plannen in te dienen en door initiatiefnemers meer te faciliteren/ondersteunen.

Uitstel indieningstermijn plannen derde witte vlek

Op verzoek van de raad wordt de uiterste termijn voor het indienen van een plan verlengd van 1 augustus 2021 naar 1 januari 2022, om ruimte te bieden voor andere initiatiefnemers dan WVG en Woonborg. Tijdens de interviews bleek dat raadsleden dit zagen als laatste (reddings-)mogelijkheid voor een invulling van de witte vlek met bijzondere woonvormen; met initiatieven vanuit starters uit het dorp of voor initiatieven vanuit collectief opdrachtgeverschap. Daarnaast wil de raad dat het college de (gunnings-)criteria voor de derde witte vlek helder maakt.

In april 2021 gaat het college in een brief nader in op de invulling van de derde witte vlek.⁵⁰ Mede door het achterwege blijven van plannen van derden, was het college voor de invulling van de derde witte vlek in gesprek gegaan met Woonborg en WVG. Daarbij speelden bij het college de volgende overwegingen:

- In gesprekken met Woonborg wordt ingezet op sociale levensloopbestendige huurwoningen of sociale huurwoningen voor 1- of 2-persoonshuishoudens, waardoor mogelijk 4 huurrijwoningen in het midden van het plangebied worden vrijgespeeld voor koop-starterswoningen.
- In gesprekken met WVG wordt ingezet op zes starterswoningen, waardoor er zes kavels voor particulieren elders worden vrijgespeeld waar ook vraag naar is.⁵¹

Als gevolg van deze termijnverlenging zijn de gesprekken met Woonborg en WVG over de derde witte vlek 'on hold' gezet. De gesprekken over de ontwikkeling van 16 rijwoningen in het middengebied (12 woningen voor Woonborg en 4 voor WVG) worden voortgezet. Uitrust in het middengebied voor het op die plek creëren van vier extra koopstarterswoningen is echter wel uitgesloten.

Rol college bij faciliteren plannen initiatiefnemers

In de collegebrief van april 2021 geeft het college nadrukkelijk aan geen actieve rol in te willen nemen bij het begeleiden van geïnteresseerden voor de ontwikkeling van de derde witte vlek; private ontwikkelaars zijn de aangewezen partij. Het college wil initiatiefnemers enkel faciliteren via de grondverkoop en het vergunningentraject. Het actief (groepen) particulieren samenbrengen, bemiddelen in de uitwerking van een concreet

⁵⁰ Collegebrief invulling derde witte vlek Vries Zuid d.d. 16 april 2021.

⁵¹ WVG krijgt namelijk niet meer dan het afgesproken aantal van maximaal 25 woningen toegewezen.



woningbouwplan en eventueel daarbij een ontwikkelende partij zoeken, vraagt volgens het college aanzienlijk meer inzet van het ambtelijk apparaat, terwijl de realisatie van het doel (woningbouw conform de vastgelegde onderverdeling) daar niet anders van wordt. Een extra nadeel bij een dergelijke aanpak is dat mensen die zich niet actief binden aan een dergelijke groep een achterstandspositie krijgen die ze niet hebben wanneer de woningen door een ontwikkelaar op de markt worden gebracht. Om deze redenen richt het college zich bij de uitgifte van de niet-particuliere kavels op een ontwikkelende partij. Voor individuele kavels wordt een lotingssysteem gehanteerd, zodat een ieder voor een kavel in aanmerking kan komen.

Het college vindt het onwenselijk indien particulieren zich clusteren om individuele reguliere woningen voor zichzelf of bekenden te realiseren, omdat deze particulieren dan onbedoeld een voorrangpositie krijgen ten opzichte van andere individuele particuliere kopers. Verder wijst het college in de brief erop dat het wettelijk niet is toegestaan ontwikkelaars te verplichten om bepaalde groepen (zoals inwoners van Vries) een voorkeurspositie te geven.

Selectiecriteria bij invulling derde witte vlek

Het college benadrukt in de brief van april 2021 dat de toewijzing van de derde witte vlek aan een partij een collegebevoegdheid is. In de brief worden de volgende selectiecriteria genoemd:

- Past het woningbouwplan binnen de kaders van de raad en het vastgesteld beleid, zoals het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan?
- Ook wordt gekeken naar algemeen geldende vastgestelde beleidsstukken zoals de Nota grondbeleid, algemene verkoopvoorwaarden, het Bouwbesluit, etc.
- De algemene vraagbehoefte van de doelgroep en typologie. Is er marktvrage naar het plan? En hoe verhoudt zich de vraag tot de andere ingediende plannen en de rest van het plangebied?
- Ontwikkeling kost veel geld en voorfinanciering. Dit zijn kosten die voor rekening komen van de ontwikkelende partij. Daarom wordt ook gekeken naar de financiële zekerheden die een partij biedt, maar ook naar het portfolio van de partij.
- Tot slot kan, bij gelijkheid, de grondopbrengst doorslaggevend zijn.

De collegebrief van april 2021, waarin de selectiecriteria waren opgenomen, is niet door de raad besproken. De raad heeft niet aangegeven het oneens te zijn met de betreffende criteria. Tijdens de interviews viel instemming met deze criteria te bespeuren.



Selectie plan derde witte vlek

In de periode tot 1 januari 2022 zijn uiteindelijk negen plannen ingediend, variërend van starterswoningen, tot seniorenwoningen, tot woningen voor huurders met een verstandelijke beperking, tot een CPO-initiatief. Deze plannen zijn door het college getoetst aan de hierboven genoemde selectiecriteria. Na een eerste selectie konden vier initiatiefnemers hun plannen verder toelichten. Vervolgens heeft het college een partij geselecteerd met een plan voor de realisatie van (particuliere) midden-huurwoningen voor starters en/of spoedzoekers uit Vries.

Tijdens de raadsvergadering op 19 april 2022 stellen de PvdA en D66 mondelinge vragen over de invulling van de derde witte vlek. Daarnaast worden hierover door Leefbaar Tynaarlo en GroenLinks schriftelijke vragen gesteld. Partijen blijken teleurgesteld te zijn over de gang van zaken en de uitkomst van de selectieprocedure voor de derde witte vlek. Zij hadden graag gezien dat een plan was gekozen voor de ontwikkeling van (goedkope) starterswoningen of een bijzondere woonvormen. Zij waren ermeê bekend dat een van de ingediende afgewezen plannen afkomstig was van een initiatief van een groep jonge starters uit het dorp (in samenwerking met een ontwikkelaar).

In de schriftelijke beantwoording van eind april 2022 stelt het college dat volledige uitvoering is gegeven aan het verzoek van de raad en de door de raad gestelde kaders.⁵² Dit wordt als volgt toegelicht:

- het plan ging uit van maximaal 75 woningen, met een mix van goedkope huur- en koopwoningen, middendure en dure woningen;
- het verkavelingsplan diende als basis voor het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan;
- de aanwijzing van drie witte vlekken voor bijzondere woonvormen, waaronder seniorenwoningen, starterswoningen en Tiny Houses;
- de amendering van het bestemmingsplan waardoor gestapelde bouw tot maximaal 7,5 meter en daarmee mogelijk goedkope(re) woningen niet meer is toegestaan;
- de aanwijzing van twee van de drie witte vlekken voor seniorenwoningen, waardoor deze vlekken vervielen voor de ontwikkeling van starterswoningen;
- de verlenging van de indieningstermijn, waardoor ook de gesprekken met WVG en Woonbron voor realisatie van starterswoningen 'on hold' zijn gezet.

Het college geeft in de brief aan dat de geselecteerde partij zich nadrukkelijk onderscheidt van de andere gegadigden en dat hun plan een goede aanvulling is op het bestaande

⁵² Collegebrief starterswoningen Vries Zuid d.d. 30 april 2022.



Rekenkamer Tynaarlo

woningbestand, omdat het aanbod van middenhuurwoningen in Vries zeer beperkt is en het plan in deze behoefte voorziet. Met deze partij worden nog verdere besprekingen gevoerd. Volgens het college is het stoppen van de huidige procedure en het starten van een nieuwe procedure gericht op enkel koopstarters onwenselijk. Ook in een nieuwe procedure is het volgens het college niet mogelijk om te sturen op de uitkomst (door bijvoorbeeld eigen inwoners voorrang te geven), onder meer gelet op de Nota Grondbeleid, de Huisvestingswet en jurisprudentie.

Op 10 mei 2022 spreekt de raad opnieuw over starterswoningen in Vries en de invulling van de witte vlek. Tijdens deze vergadering wordt vanuit de raad voorgesteld om een onderzoek uit te voeren naar het doorlopen proces, om lering te trekken voor toekomstige initiatieven. Daarnaast worden enkele vragen gesteld, bijvoorbeeld over garanties dat middenhuur daadwerkelijk middenhuur blijft; de pro en contra's van een bestemmingsplanwijziging en of de invulling van de derde witte vlek openstaat voor bezwaar en beroep.

Het college bericht de raad schriftelijk dat het college via de nog te sluiten overeenkomst(en) wil borgen dat de middenhuurwoningen ook voor langere tijd als zodanig in stand worden gehouden. Daarnaast wordt toegelicht dat de bestuursrechtelijke bezwaarprocedure niet openstaat tegen de uitkomst van de selectieprocedure. De andere initiatiefnemers kunnen zich desgewenst wenden tot de daartoe bevoegde civiele rechter. Verder gaat het college in op de (resterende) mogelijkheden om starters te bedienen in Vries Zuid in relatie tot het (onherroepelijke) bestemmingsplan. Buiten de witte vlekken en de kavels van Woonborg en WVG om kunnen geen starterswoningen worden gerealiseerd zonder het aanpassen van het bestemmingsplan of het voeren van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure, ook omdat het aantal woningen dan het totaal aantal toegestane woningen zal overschrijden. Beide procedures nemen in dit geval ca. 1 jaar in beslag (zonder rekening te houden met beroepstermijnen). Ook zal dan een gewijzigde grondexploitatie moeten worden opgesteld.

In april 2023 maakt het college bekend dat de winnende partij afziet van de ontwikkeling van vijf middenhuurwoningen in de derde witte vlek. De realisatie van het plan bleek financieel niet haalbaar. Het college is daarom gesprekken begonnen met de partij die als tweede eindigde in de selectieprocedure. Het betreft een plan van WVG voor de ontwikkeling van zes (koop)patiwoningen voor één- of tweepersoonshuishoudens.

3.2.4 Resultaat ontwikkeling Vries Zuid

Met uitzondering van de invulling van de derde witte vlek is de invulling van de kavels in het plangebied Vries Zuid (vrijwel) definitief. De invulling van de kavels ziet er als volgt uit:



- 24 particuliere kavels voor tweekappers en vrijstaande woningen (particuliere kaveluitgifte is begonnen in juni 2022, de laatste 10 kavels zijn in juni 2023 uitgegeven);
- 12 kavels in optie voor sociale huurwoningen ontwikkeld door woningcorporatie Woonborg;
- 23 kavels voor projectmatig ontwikkelde koopwoningen door WVG, waarvan 4 rijwoningen, 12 tweekappers en 7 vrijstaande woningen;
- 10 projectmatig ontwikkelde seniorenwoningen door Vazet binnen twee van de drie witte vlekken;
- 6 kavels in optie van WVG voor de ontwikkeling van zes patio (koop)woningen.

3.3 Verwachtingen raad vs. resultaat ontwikkeling Vries Zuid

In de vorige paragraaf is geschetst hoe de uitvoering van het bestemmingsplan is verlopen. De aanleiding van dit onderzoek vormde de vaststelling dat (een deel van) de raad teleurgesteld was over deze uitvoering. In deze paragraaf gaan we in op de belangrijkste onderwerpen, waarvan raadsleden hebben aangegeven dat de verwachtingen niet zijn uitgekomen.

Duur van traject

Bij de start van de planontwikkeling was een raadsbrede wens dat zo snel mogelijk gebouwd zou worden in Vries Zuid. Dit blijkt bijvoorbeeld uit schriftelijke en mondelinge raadsvragen over onder meer de mogelijkheid om snel tijdelijke woningbouw te realiseren en om waar mogelijk het planvormingsproces te versnellen. Deze wens kwam ook naar voren in de gesprekken met de verschillende raadsfracties.

Eind 2018 geeft het college aan te verwachten – op basis van ervaringen uit het verleden – dat de gehele procedure twee à drie jaren zal duren en in de Startnotitie met een concretere planning te komen.⁵³ Begin 2019 deelt het college mee dat het schrappen van de fase van het voorontwerp bestemmingsplan enkele maanden tijdswinst kan opleveren, maar hier geen voorstander van te zijn. In de door de raad vastgestelde Startnotitie, waarin wordt gekozen voor een procedure inclusief de fase van het voorontwerp bestemmingsplan, is in de globale planning opgenomen dat de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan juni/juli 2020 zou plaatsvinden.⁵⁴ Uiteindelijk wordt het bestemmingsplan in december 2020 vastgesteld, wat betekent dat ongeveer een half jaar is uitgelopen op de planning. Deze uitloop had mede te maken met het vertrek van de toenmalige projectleider en het

⁵³ Collegebrief stand van zaken realisatie motie Vries Zuid 13 november 2018.

⁵⁴ Startnotitie, p. 26.



aanstellen van een nieuwe projectleider. Na vaststelling van het bestemmingsplan is nog een beroepsprocedure doorlopen. De uitspraak – waarin door de Raad van State het beroep ongegrond werd verklaard – volgde uiteindelijk in maart 2022.⁵⁵

Uit de gesprekken met raadsleden volgt dat de oorspronkelijke verwachting was dat het planvormingstraject betrekkelijk snel zou verlopen, voordat daadwerkelijk kon worden begonnen met bouwrijp maken van de grond. Aangegeven wordt dat het gehele proces – vaststelling van de Startnotitie, het doorlopen van het participatieproces, vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan en de beroepsprocedure bij de Raad van State – langer heeft geduurd dan verwacht. Niet bij alle raadsleden was kennelijk duidelijk dat het doorlopen van het gehele bestemmingsplantraject enkele jaren zou duren.

Beoogde woningprogramma

Uit gesprekken met de raadsfracties komt naar voren dat de verwachting was dat Vries Zuid een gemêleerde woonwijk zou worden met een gevarieerd woonaanbod qua type woning en qua prijssegment. Dit uitgangspunt is door de raad vastgelegd in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Daarbij was nadrukkelijk ook de wens dat er betaalbare woningen voor starters (uit het dorp Vries) zouden worden gerealiseerd. Dit vormde ook voor de raad aanleiding om aan te dringen op de ontwikkeling van deze woonwijk.

Rond de aanvang (en ook al daarvoor) van het planvormingstraject hebben verschillende raadsleden/-fracties gesproken met starters/jongeren uit Vries die graag in het dorp wilden blijven wonen. Mede gelet hierop bestond bij de raad de wens dat belangstellende bewoners uit Vries in aanmerking zouden komen voor een woning en/of een plan konden indienen om een woningbouwinitiatief te realiseren in Vries Zuid (waarbij raadsleden zich wel rekenschap gaven van het feit dat een gemeente geen voorkeursbeleid kan voeren voor eigen inwoners). Gaandeweg het planvormingsproces is door (een deel van) de raad de wens/verwachting geuit over de ontwikkeling van een woningbouwinitiatief vanuit de (lokale) gemeenschap en voor de inwoners van Vries, in het bijzonder binnen (een van) de witte vlekken waar mede ruimte wordt geboden voor bijzondere woonvormen.

De verwachtingen over het type 'bijzondere' woonvorm waren minder eenduidig binnen de raad. Een deel van de raad zag binnen een of meer van de witte vlekken graag woonvormen zoals Tiny Houses of een knarrenhof ontwikkeld. Een ander deel van de raad zag liever de ontwikkeling van bijvoorbeeld levensloopgeschikte woningen of hechte met name waarde

⁵⁵ ABRvS 16 maart 2022, ECLI:NL:RVS:2022:765.



Rekenkamer Tynaarlo

aan een plan ontwikkeld door en voor de lokale gemeenschap of vanuit Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Over het algemeen is het beeld dat de invulling van het grootste deel van het plangebied Vries Zuid tegemoet komt aan de verwachtingen van de raad. Gelet op de grotendeels definitieve invulling van de kavels wordt namelijk voorzien in een gevarieerde woningmix (zowel als het gaat om prijssegment als woningtype). Tijdens de planvorming en (vooral ook) in de uitvoeringsfase had de raad betrekkelijk veel aandacht voor de invulling van de witte vlekken. Het beeld is dat de raad zich kan vinden in de invulling van twee van de drie witte vlekken met seniorenwoningen, hoewel erkend wordt dat dit (ook) geen bijzondere woonvorm is.

De verwachtingen van (een deel van) de raad zijn echter op drie punten niet volledig uitgekomen:

1. De breed gedeelde opvatting is dat er te weinig betaalbare (koop)woningen voor starters zijn gerealiseerd in Vries Zuid; deels wordt dit toegeschreven aan marktontwikkelingen, maar ook deels aan wijze waarop het college tot uitvoering van het bestemmingsplan is overgegaan.
2. Er is teleurstelling bij een deel van de raad dat er geen plan is gerealiseerd op initiatief vanuit de (lokale) samenleving (bijvoorbeeld door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)
3. Een deel van de raad is teleurgesteld dat de ontwikkeling van bepaalde bijzondere woonvormen is uitgebleven (zoals Tiny Houses).

Dat deze verwachten/wensen niet volledig zijn uitgekomen, heeft de raad duidelijk gemaakt tijdens de raadsvergaderingen in april en mei 2022 en volgt ook uit de gesprekken met de meeste raadsfracties.

De teleurstelling van de raad betreft hoofdzakelijk de invulling van de derde witte vlek en de uitkomst van de openbare inschrijvingsprocedure. Deze teleurstelling hangt in belangrijke mate samen met het feit dat het plan van de groep starters uit Vries, waar ook betrekkelijk veel media-aandacht voor was, niet als winnaar is geselecteerd in de selectieprocedure. Daarnaast volgt uit de interviews dat de verstandhouding en het vertrouwen tussen de raad en het college niet optimaal was in de collegeperiode 2018-2022. Deze onderlinge verstandhouding versterkte destijds de kritiek van de raad op de wijze waarop het college een invulling heeft gevonden voor de derde witte vlek. Ondanks de teleurstelling bij de raad bij de uitkomst van de selectieprocedure, blijkt tegelijkertijd uit verschillende gesprekken



Rekenkamer Tynaarlo

met de raadsfracties dat zij wel het idee hebben dat (achteraf gezien) de door het college gehanteerde selectiecriteria en gevolgde selectieprocedure objectief en zorgvuldig is verlopen.



Hoofdstuk 4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft de belangrijkste conclusies weer van het onderzoek naar de kaderstellende rol van de raad bij de ontwikkeling van Vries Zuid. Daarbij worden de twee centrale onderzoeksvragen beantwoord:

- 1. Op welke wijze heeft de gemeenteraad van Tynaarlo vorm en inhoud gegeven aan zijn kaderstellende rol bij de ontwikkeling van het plangebied Vries Zuid? In hoeverre zijn de oorspronkelijke verwachtingen van de raad bij de ontwikkeling Vries Zuid uitgekomen? Wat zijn mogelijke verklaringen voor het (eventuele) verschil tussen de verwachtingen tijdens het besluitvormingsproces en de uiteindelijke uitvoering van het Bestemmingsplan Vries Zuid?**
- 2. Hoe kan de raad zijn kaderstellende rol bij toekomstige ruimtelijke planvorming versterken, mede in het licht van de nieuwe Omgevingswet?**

In paragraaf 4.2 worden de conclusies geformuleerd ten aanzien van de eerste onderzoeksvraag. De bevindingen van het onderzoek zijn daarbij beoordeeld aan de hand van het volgende normenkader:

- I. De voorbereiding van en de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt conform het bestaande beleid en de geldende wet- en regelgeving;
- II. De raad heeft optimaal gebruik gemaakt van zijn sturingsmogelijkheden om vorm en inhoud te geven aan zijn kaderstellende rol bij de ruimtelijke ontwikkeling;
- III. De voorstellen, verzoeken en wensen van de raad zijn doorvertaald door het college;
- IV. De raad is steeds op de juiste wijze en op het juiste moment in positie gebracht om sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling;
- V. De informatie van het college aan de raad in het kader van de voorbereiding en besluitvorming over het bestemmingsplan is tijd, relevant, toegankelijk en van toegevoegde waarde.

In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op de belangrijkste lessen en aanbevelingen. Het betreft aanbevelingen die de raad kunnen helpen bij het versterken van zijn kaderstellende rol bij toekomstige ruimtelijke besluitvormingsprocessen, mede gelet op de komst van de Omgevingswet.



4.2 Conclusies

Conclusie 1:

Bij de ontwikkeling Vries Zuid is de formele (wettelijk voorgeschreven) bestemmingsplanprocedure op correcte wijze verlopen. De planontwikkeling is passend binnen het bestaande beleid.

Bij de ontwikkeling Vries Zuid is de formele (wettelijk voorgeschreven) bestemmingsplanprocedure op correcte wijze verlopen. Na vaststelling van de startnotitie door de raad, is een participatieproces doorlopen resulterend in een voorontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd en de ingekomen zienswijzen zijn voorzien van een reactie. Daarop is het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan door de raad vastgesteld en wederom ter inzage gelegd, waarna de raad het definitieve bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan heeft vastgesteld. In de daarop volgende beroepsprocedure oordeelde de Raad van State dat het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling Vries Zuid is bovendien passend binnen de eerder door de raad vastgestelde beleidsdocumenten, waaronder de Structuurvisie Wonen 2013 en de Dorpsagenda Vries.

Conclusie 2:

De raad heeft actief gebruik gemaakt van zijn sturingsmogelijkheden om vorm en inhoud te geven aan zijn kaderstellende rol bij de ontwikkeling Vries Zuid.

Het beeld is dat de raad op verschillende momenten actief gebruik heeft gemaakt van zijn sturingsmogelijkheden. Zo zijn er gedurende de planvorming meerdere moties ingediend. Op initiatief van de raad – door de unaniem aangenomen motie in 2017 – is de planvorming voor Vries Zuid gestart en is het college (na vaststelling van het woningmarktonderzoek in 2018) begonnen met de voorbereiding van de startnotitie.

Daarnaast zijn diverse moties ingediend met het oog op het mogelijk maken van de realisatie van bepaalde (vernieuwende, bijzondere) woonvormen, zoals Tiny Houses en seniorenwoningen, in Vries Zuid. De in 2019 aangenomen motie om nieuwe woningbouwconcepten mee te nemen in de planvorming, is doorvertaald in het bestemmingsplan door een deelgebied aan te wijzen met drie witte vlekken waar ruimte wordt geboden voor onder meer bijzondere woonvormen. In 2020 is een motie ingediend met betrekking tot de realisatie van seniorenwoningen in een van de drie witte vlekken. De



motie werd niet in stemming gebracht, na de toezegging van het college om serieus in gesprek te gaan met initiatiefnemers om de witte vlekken ingevuld te krijgen met bijvoorbeeld seniorenhuisvesting. In de uitvoeringsfase zijn uiteindelijk twee van de drie witte vlekken toegewezen voor de realisatie van seniorenwoningen.

Twee moties zijn gedurende het planvormingsproces ingediend met het oog op het vergroten van de mogelijkheden voor starters in Vries Zuid. Op verzoek van de raad is gekeken naar de mogelijkheden van de inzet van twee instrumenten om te zorgen voor (meer) betaalbare woningen voor starters: de starterslening en erfpacht. Naar aanleiding hiervan is de Verordening starterslening in 2021 aangepast en is de maximale koopsom voor bestaande- en nieuwbouwwoningen verhoogd waardoor starters vaker in aanmerking kunnen komen voor een starterslening. Met betrekking tot de invoering van erfpacht heeft het college in 2022 schriftelijk aangegeven dat de voordelen hiervan niet opwegen tegen de nadelen. Op deze collegebrief is niet geacteerd door de raad.

Behalve door het indienen van moties heeft de raad ook kaders gesteld door een amendement op het bestemmingsplan aan te nemen. Hierdoor werd gestapelde bouw binnen de witte vlekken niet (meer) toegestaan, mede om tegemoet te komen aan zorgen hieromtrent vanuit omwonenden.

Ook tijdens de uitvoering van het bestemmingsplan heeft de raad (bij)gestuurd. Begin 2021 wordt de raad per collegebrief geïnformeerd – naar aanleiding van schriftelijke raadsragen – dat vanwege het uitblijven van concrete ingediende plannen voor de derde witte vlek het college gesprekken heeft gestart met een projectontwikkelaar en een woningcorporatie voor de ontwikkeling van een plan en andere mogelijke initiatiefnemers nog tot 1 augustus 2021 de tijd wil geven om een concreet plan in te dienen. Op verzoek van de raad wordt deze termijn met een half jaar verlengd om andere initiatiefnemers (en bij voorkeur geen projectontwikkelaar) meer gelegenheid te bieden voor het indienen van een plan. Verder verzoekt de raad het college om te komen met selectiecriteria voor de derde witte vlek.

Er zijn tegelijkertijd enkele momenten geweest waarop de raad zich had kunnen uitspreken, maar waar dat niet is gebeurd. Bijvoorbeeld toen het college in april 2021 de criteria voor het te selecteren plan voor de derde witte vlek met de raad deelde. Hoewel de selectie van een ontwikkelende partij een collegebevoegdheid is, had de raad wel zijn standpunt duidelijk kunnen maken over de selectiecriteria. Een reactie op deze selectiecriteria is echter uitgebleven. Pas nadat het college op basis van deze criteria een plan had geselecteerd, maakte de raad kenbaar zich niet te kunnen vinden in het geselecteerde plan en



teleurgesteld te zijn dat het plan van een groep starters uit Vries niet als winnaar is geselecteerd. Een ander moment was wanneer het college begin 2022 aangeeft geen voorstander te zijn van de inzet van het instrument erfpacht bij de uitgifte van gronden in Vries Zuid. De raad grijpt dit moment niet aan om een nader standpunt in te nemen over de inzet van erfpacht. Overigens blijkt uit de interviews dat raadsleden zich konden vinden in de richting die het college had uitgezet in de brieven: in dat opzicht bestond kennelijk geen noodzaak tot (bij)sturing.

Conclusie 3:

Het college is bij de uitvoering van het bestemmingsplan Vries Zuid gebleven binnen de door de raad vastgestelde kaders. De wijze waarop het college hier invulling aan heeft gegeven voldoet echter voor een deel niet aan de (oorspronkelijke) verwachtingen van de raad bij de invulling van het plangebied, in het bijzonder ten aanzien van (het uitblijven van) starterswoningen.

De startnotitie (vastgesteld in 2019), het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan (vastgesteld in juni 2020) en het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan (vastgesteld in december 2020), vormen de door de raad vastgestelde kaders voor de ontwikkeling van Vries Zuid. Daarin is ten aanzien van het beoogde woningprogramma als belangrijkste uitgangspunt vastgelegd dat een 'gemêleerde woonwijk' van 40 tot 75 woningen vraaggestuurd moest worden gerealiseerd, bestaande uit afwisselend tweekappers in het hogere- en lagere prijssegment, sociale huurwoningen, betaalbare woningen voor starters en vrijstaande woningen. Daarnaast is door de raad een deelgebied aangewezen met drie witte vlekken waar ruimte wordt geboden voor (onder meer) bijzondere woonvormen.

Deze kaders werken niet uit wat precies wordt verstaan onder respectievelijk goedkope, middendure en dure woningen. Dit geldt ook voor wat geldt als starterswoning en als bijzondere woonvorm. In de praktijk geven partijen vervolgens hieraan ook een verschillende invulling.

We concluderen dat het college binnen de gestelde kaders is gebleven bij de uitvoering van het bestemmingsplan Vries Zuid. De (grotendeels definitieve) invulling van de kavels in het plangebied voorziet in tweekappers en vrijstaande woningen (24 kavels), sociale huurwoningen (12 kavels), projectmatig ontwikkelde koopwoningen (4 rijwoningen, 12 tweekappers en 7 vrijstaande woningen) en 10 seniorenwoningen. Alleen de definitieve invulling van de derde witte vlek (6 kavels) is nog onbekend; daarvoor lopen op het moment



van onderzoek gesprekken met de partij die als tweede is beoordeeld, nadat bleek dat het als beste beoordeelde plan vanwege de financiële haalbaarheid toch niet gerealiseerd kon worden. Daarmee is – conform de door de raad vastgesteld kaders – sprake van een gemêleerde woonwijk met een variatie aan type woningen en variatie in prijssegment. Ook de invulling van twee van de drie witte vlekken (in deelgebied 3) met seniorenwoningen kan over het algemeen rekenen op steun van de raad, waarbij de kanttekening moet worden geplaatst dat de invulling niet per definitie geldt als ‘bijzonder’.

Tegelijkertijd kan worden geconstateerd dat de (oorspronkelijke) verwachtingen van de raad bij de invulling van het plangebied Vries Zuid niet volledig zijn uitgekomen. Dit heeft de raad onder meer kenbaar gemaakt tijdens de raadsvergaderingen in april en mei 2022 en dit beeld volgt ook uit de gesprekken met de meeste raadsfracties. Het betreft het uitblijven van starterswoningen/goedkope (koop)woningen, in het bijzonder binnen de derde witte vlek. De teleurstelling van de raad op dit punt hangt mede samen met het feit dat het college naar aanleiding van de openbare inschrijvingsprocedure niet het plan van een groep starters uit Vries als beste heeft beoordeeld. Een deel van de raad is ook teleurgesteld dat de realisatie van een plan ontwikkeld vanuit (lokaal) collectief particulier opdrachtgeverschap en de ontwikkeling van bepaalde bijzondere woonvormen (zoals Tiny Houses) zijn uitgebleven.

Er zijn meerdere verklaringen te vinden voor het feit dat de (oorspronkelijke) verwachtingen van de raad niet volledig zijn uitgekomen:

- De opdracht van de raad aan het college is ten dele impliciet gebleven en onvoldoende geëxpliciteerd/uitgewerkt in de door de raad vastgestelde kaders;
- De verwachtingen, wensen en percepties van de raad verschilden voor een deel per fractie en waren niet op alle punten eenduidig;
- Binnen de raad en tussen de raad en het college heeft bij de aanvang van de planvorming geen principiële en uitvoerige discussie plaatsgevonden over de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling Vries Zuid,
- Het college had meer proactief de verwachtingen van de raad kunnen managen;
- De woningprijzen zijn de afgelopen jaren fors gestegen, waardoor het lastiger is geworden om betaalbare (starters)woningen te realiseren.

Hieronder worden deze verklaringen toegelicht:

Conclusie 3a:

De verwachtingen die de raad kennelijk had bij de ontwikkeling Vries Zuid zijn voor een deel impliciet gebleven en onvoldoende geëxpliciteerd in de door de raad vastgestelde



kaders. De verwachtingen, wensen en percepties van de raad verschilden voor een deel per fractie en waren niet altijd eenduidig.

De raad heeft vastgelegd dat in Vries Zuid – afhankelijk van vraag en behoefte (vraaggericht) – een gevarieerde woningmix gerealiseerd moest worden, zonder dat geëxpliciteerd is wat wordt verstaan onder een starterswoning/goedkope woning.

In het bestemmingsplan is een deelgebied met drie witte vlekken aangewezen, waar ruimte werd geboden voor bijzondere woonvormen. Wat een bijzondere woonvorm zou moeten zijn, is niet verder uitgewerkt. Enerzijds zorgde dit voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op (bijzondere) initiatieven vanuit de samenleving. Anderzijds liet dit ook veel ruimte aan het college om tot een concrete invulling te komen, die mogelijk niet correspondeerde met de concrete ideeën en verwachtingen die in ieder geval bij een deel van de raad bestonden.

Vanuit diverse fracties zijn diverse moties ingediend met het oog op (het stimuleren van) de realisatie van bepaalde woningtypen, waaronder met betrekking tot bijzondere woonvormen, betaalbare woningen en seniorenwoningen. Daarmee heeft de raad verschillende wensen naar voren gebracht over een variëteit aan woningtypen. Deze wensen waren niet altijd eenduidig, mede omdat de steun vanuit de raad per motie verschillend was. Bovendien is niet elke motie in stemming gebracht, waardoor niet duidelijk is in hoeverre deze 'opdrachten' van de raad ook daadwerkelijk gesteund werden door een raadsmeerderheid.

Op meerdere momenten zijn tijdens de planvorming (en daarna) vanuit verschillende fracties schriftelijke en mondelinge vragen gesteld, waar ook diverse wensen/verwachtingen zijn uitgesproken. Daarbij werd nadrukkelijk aandacht gevraagd en de wens geuit voor onder meer de ontwikkeling van (voldoende) betaalbare woningen in Vries Zuid en het faciliteren van een plan van (lokale) initiatiefnemers voor de inwoners van Vries. Uit deze vragen/wensen kon het college de verwachtingen van de raad over de invulling van de gestelde kaders afleiden. Deze verwachtingen/wensen waren echter niet altijd geheel eenduidig en verschilden per fractie. Een voorbeeld is de door de raad gewenste ontwikkeling van bijzondere woonvormen binnen de witte vlekken. Er bestonden verschillende opvattingen en percepties over wat als een bijzondere woonvorm moet worden beschouwd en wat voor woonvorm gewenst is binnen de witte vlekken.



Conclusie 3b:

Een principiële en uitvoerige discussie binnen de raad en tussen de raad en het college bij de aanvang van de planvorming over de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling Vries Zuid heeft maar in beperkte mate plaatsgevonden.

Het beeld is dat tijdens de raadsvergaderingen waar de ontwikkeling Vries Zuid was geagendeerd, de raad vooral vragen stelde richting het college. Er was in mindere mate sprake van een onderling debat tussen de raadsfracties om de belangrijkste inhoudelijke uitgangspunten en wensen voor de ontwikkeling Vries Zuid uit te discussiëren, met als uitkomst een bepaald eenduidig gedragen meerderheidsstandpunt. Dit maakte het voor het college lastig om vast te stellen welke wensen nu breed door de gehele raad worden gedeeld en welke wensen juist niet worden gesteund door een meerderheid van de raad. Daardoor werd het minder duidelijk wat de 'opdracht' van de raad was.

Het debat over de ontwikkeling Vries Zuid werd vooral gevoerd tussen het college en de raad. Deze dynamiek hing mede samen met het feit dat de verstandhouding en het vertrouwen tussen de raad en het college gedurende de collegeperiode 2018-2022 niet optimaal was, zo volgt uit de interviews. Daardoor was bij de raad de behoefte om meer grip te krijgen op het proces en ging de raad meer controleren op detailniveau. In de collegeperiode 2018-2022 waren twee wethouders verantwoordelijk voor het dossier Vries Zuid, waardoor tijdens raadsvergaderingen raadsvragen afwisselend door beide wethouders werden beantwoord. Voor de raad werkte dit minder prettig dan in het geval één portefeuillehouder verantwoordelijk was geweest voor Vries Zuid.

De eerste keer dat de raad inhoudelijk het gesprek voerde over de kaders voor de ontwikkeling Vries Zuid, was op basis van een door het college uitgewerkte (concept)startnotitie, zonder dat de raad daar op voorhand inhoudelijk input voor heeft geleverd. Een uitvoerig debat aan de voorkant van het planvormingsproces over wat *volgens de raad* de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling Vries Zuid zouden moeten zijn heeft niet plaatsgevonden, waardoor de raad in deze fase mogelijk te weinig in positie is gebracht om sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling. Er is tijdens de planvorming niet uitgebreid gesproken over aspecten zoals de gewenste rol van de gemeente in relatie tot initiatiefnemers en het faciliteren van de ontwikkeling van plannen binnen Vries Zuid en nadere invulling van de gewenste woonvormen. Dit kan mede verklaren waarom er gedeeltelijk een 'mismatch' was tussen de verwachtingen van de raad en de wijze waarop het college uitvoering heeft gegeven aan het bestemmingsplan.



Conclusie 3c:

De raad is regelmatig geïnformeerd – deels op verzoek van de raad, deels op initiatief van het college – over de stand van zaken bij de ontwikkeling Vries Zuid. Het college had de verwachtingen van de raad meer proactief kunnen managen.

Het college heeft gedurende de planvormingsfase en de uitvoeringsfase de raad op verschillende momenten geïnformeerd over de stand van zaken bij de ontwikkeling Vries Zuid. Met name in de uitvoeringsfase valt op dat de meeste collegebrieven (pas) zijn verstuurd nadat de raad op eigen initiatief een onderwerp agendeerde of bijvoorbeeld naar aanleiding van schriftelijke of mondelinge vragen van de raad, in het bijzonder ten aanzien van de invulling van de witte vlekken. Hoewel de raad periodiek is geïnformeerd over de ontwikkeling Vries Zuid, had het college de raad meer proactief kunnen informeren over relevante ontwikkelingen bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

Een belangrijk voorbeeld waar sprake was van een mismatch in verwachtingen betrof de gemeentelijke rol bij het faciliteren van de uitwerking, ontwikkeling en selectie van plannen van initiatiefnemers in Vries Zuid. Dit komt aan het licht wanneer begin 2021 de raad kenbaar maakt dat het college zich onvoldoende proactief en creatief zou opstellen bij het faciliteren van een particulier initiatief voor de ontwikkeling van de derde witte vlek.

Pas nadat het bestemmingsplan al is vastgesteld en de raad in maart 2021 het initiatief neemt om nader te spreken over de invulling van de rol van de gemeente in relatie tot initiatiefnemers/ontwikkelaars, gaat het college uitgebreid(er) in op hoe het zijn faciliterende rol voor zich ziet. Per brief geeft het college nadrukkelijk aan geen actieve rol in te willen nemen bij onder meer het begeleiden van geïnteresseerden voor de ontwikkeling van de derde witte vlek. Ook schetst het college de juridische beperkingen om initiatiefnemers of belangstellenden uit Vries voor (het ontwikkelen) van een woning een voorrangspositie te geven. Wanneer het college al gedurende de planvorming uitgebreider had stilgestaan bij de invulling van de faciliterende rol en met de raad hierover het gesprek was gevoerd, waren de verwachtingen over en weer tussen de raad en het college mogelijk meer op één lijn geweest.

Er zijn daarnaast twee momenten geweest waarop de raad heeft bijgestuurd met als mogelijke consequentie dat de realisatie van starterswoningen binnen de derde witte vlek is bemoeilijkt. Het is de vraag of het college op deze momenten voldoende heeft gedaan aan verwachttingsmanagement. Ten eerste heeft het amenderen van het bestemmingsplan waardoor gestapelde bouw niet meer werd toegestaan, mogelijk tot gevolg gehad dat de



ontwikkeling van een plan met relatief goedkope woningen is bemoeilijkt. Het prijsniveau van gestapelde woningbouw ligt over het algemeen immers lager dan het prijsniveau van grondgebonden woningen. Ten tweede is op verzoek van de raad de indieningstermijn voor initiatiefnemers met een plan voor de derde witte vlek verlengd, waardoor al lopende gesprekken met een ontwikkelaar voor de mogelijke realisatie van starterswoningen in de derde witte vlek 'on hold' zijn gezet en de grondprijzen gedurende dit half jaar verder stegen. Uit gesprekken volgt dat het college de raad nadrukkelijker had kunnen wijzen op deze mogelijke consequenties.

Conclusie 3d:

De ontwikkeling van de woningmarkt en de stijgende woningprijzen hebben de realisatie van betaalbare (starters)woningen in Vries Zuid bemoeilijkt.

Een laatste belangrijke verklarende (externe) factor voor het ten dele niet uitkomen van de verwachtingen van de raad hangt samen met de ontwikkeling van de woningmarkt. Voor de ontwikkeling van Vries Zuid wordt bij de uitgifte van grond een marktconforme grondprijs gehanteerd. De woning- en grondprijzen zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Uit CBS-cijfers blijkt dat de prijs van een bestaande koopwoning in januari 2023 gemiddeld 83 procent hoger is dan in 2015.⁵⁶ De woningmarkt zag er op het moment van de start van de planvorming in 2017/2018 dus heel anders uit dan anno 2022/2023 in de uitvoeringsfase van het bestemmingsplan. Wat nu als betrekkelijk goedkoop c.q. betaalbaar kan worden opgevat, zou vier jaar geleden eerder als middenduur worden bestempeld. Deze ontwikkelingen hebben het lastiger gemaakt om betaalbare woningen te realiseren voor starters.

4.3 Lessen en aanbevelingen

Dit onderzoek levert enkele lessen en aanbevelingen op die met name erop gericht zijn om de kaderstellende en controlerende rol van de raad bij toekomstige ruimtelijke procedures te versterken.

Aanbeveling 1:

Stel duidelijke kaders en zorg ervoor dat duidelijk is wat met belangrijke begrippen wordt bedoeld.

De raad heeft bij de ontwikkeling Vries Zuid niet nader omschreven wat verstaan wordt onder goedkope, midden, en dure woningen. Dat geldt ook voor de begrippen

⁵⁶ [Woningmarkt \(cbs.nl\)](https://www.cbs.nl).



starterswoning en bijzondere woonvorm. De verdeling over deze type woningen is evenmin beleidsmatig vastgelegd. Aangezien de kaders ten aanzien van deze aspecten betrekkelijk ruim/open door de raad zijn geformuleerd, werd het college bij de uitvoering van het bestemmingsplan ruimte gelaten om hier invulling aan te geven op een manier die niet helemaal voldeed aan de verwachtingen van de raad.

Zoals in hoofdstuk 2 is besproken bestaan verschillende instrumenten die de gemeente kan inzetten om woningen bereikbaar te maken voor bepaalde doelgroepen, zoals starters. Daarbij kan in het bijzonder worden gedacht aan het vaststellen van een doelgroepenverordening. Het opstellen van een doelgroepenverordening vormt een geschikt instrument om de verschillende doelgroepen/woningtypologieën nader te definiëren. De ambitie om een dergelijke verordening vast te stellen is bovendien ook verwoord in de door de raad vast te stellen concept Woonvisie 2022-2027. In deze concept Woonvisie zijn overigens ook al nadere definities opgenomen over wat wordt verstaan onder goedkope- en middenhuur en goedkope, middeldure en dure koopwoningen.⁵⁷

Aanbeveling 2:

Ga met elkaar (uitgebreider) het gesprek aan over beleidsuitgangspunten en bediscussieer dilemma's.

De raad moet komen tot een gezamenlijke opdracht aan het college. Dit onderzoek heeft laten zien dat de kaders niet altijd even duidelijk waren en raadsfracties uiteenlopende uitleg of prioriteit gaven aan bepaalde uitgangspunten. Een (uitgebreider) gesprek binnen de raad en tussen de raad en het college moet er onder andere toe leiden dat dilemma's worden besproken (flexibiliteit versus duidelijkheid; ruimte bieden aan participatie versus een concrete invulling voor ogen hebben en de (extra) tijd die ruimte bieden aan participatie kost; etc.) en verwachtingen over en weer worden uitgesproken. Door – vroegtijdig in het planvormingstraject – tijd in te ruimen om uitgebreider te spreken over de belangrijkste uitgangspunten bij een ruimtelijke ontwikkeling kan de raad komen tot een meer eenduidige opdracht richting het college.

Aanbeveling 3:

Ontwikkel participatiebeleid en bepaal concrete doelen van participatie.

⁵⁷ Voor koopwoningen zijn in de concept Woonvisie (p. 12) de volgende definities opgenomen: goedkope koopwoning: maximaal €250.000, middeldure koopwoning: tussen de €250.000 en de NHG-grens (per 2023 €405.000), en dure koopwoning: boven de NHG-grens.



Onder de Omgevingswet kunnen overheden participatiebeleid opstellen. De raad kan daarnaast gevallen aanwijzen waarin participatie verplicht is. Overheden worden gestimuleerd om tot participatiebeleid te komen. Het gaat hierbij om de betrokkenheid van inwoners van de verschillende beleidsfasen. Uit het onderzoek volgt dat verschillende verwachtingen bestonden (zowel onder inwoners als raadsleden) over het participatietraject. Het is van belang dat de raad en de gemeente duidelijk maken wat inwoners mogen verwachten van participatie. Daarbij kan bijvoorbeeld worden stilgestaan bij vragen als de wijze waarop de participatie-inbreng wordt gewogen en hoe dit zich verhoudt tot de integrale afweging die de raad dient te maken.

Aanbeveling 4:

Voorzie in vaste momenten waarop het college verantwoording aflegt over de voortgang van de uitvoering van een bestemmingsplan (bijvoorbeeld in jaarstukken). Geef daarbij zo concreet mogelijk aan over welke onderwerpen het college informatie moet verstrekken.

Het college heeft gedurende de planvorming- en uitvoeringsfase van de ontwikkeling Vries Zuid de raad geregeld geïnformeerd over de voortgang. Dit was ten dele op verzoek van de raad of naar aanleiding van raadsvragen en ten dele op initiatief van het college. Tegelijkertijd is gebleken dat er gedeeltelijk een mismatch was tussen de verwachtingen van de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan en de wijze waarop het college hier uitvoering aan heeft gegeven. Ook is geconstateerd dat het college meer proactief de verwachtingen van de raad had kunnen managen. Het maken van duidelijke afspraken bij toekomstige ruimtelijke planvormingsprocessen over de wijze van informatievoorziening, de onderwerpen waarover informatie moet worden verstrekt (en op welk moment) en de gewenste frequentie van de informatievoorziening, kan helpen om een mismatch in verwachtingen tussen de raad en het college te voorkomen.



Rekenkamer
Tynaarlo

Nawoord Rekenkamer

De Rekenkamer Tynaarlo wil met zorgvuldig onderzoek en een positief-kritische houding bijdragen aan de transparantie van het gemeentelijk handelen en het verbeteren van de kwaliteit van gemeentelijk openbaar bestuur. De Rekenkamer heeft naar aanleiding van signalen vanuit de gemeenteraad onderzoek laten uitvoeren naar de wijze waarop de raad invulling heeft gegeven aan zijn kaderstellende rol bij het ruimtelijk besluitvormingsproces rondom de ontwikkeling van de woonwijk Vries Zuid. Het doel van het onderzoek was om hieruit lessen te trekken voor het versterken van de kaderstellende en controlerende rol van de raad bij toekomstige ruimtelijke besluitvormingsprocessen.

De Rekenkamer heeft met instemming kennisgenomen van de bestuurlijke reactie van het college op het rapport. De lessen en aanbevelingen worden ter harte genomen. De Rekenkamer is verheugd dat het college het onderzoek, de geformuleerde conclusies en de adviezen waardevol acht. De Rekenkamer stelt het op prijs dat het college voornemens is de komende periode alert te zijn op het stellen van duidelijke kaders en heldere begrippen, niet alleen in het ruimtelijk besluitvormingsproces maar ook bij overige onderwerpen die met de gemeenteraad worden besproken.

De Rekenkamer bedankt de medewerkers van de gemeente Tynaarlo, de huidige portefeuillehouder ruimtelijke ordening, de oud-portefeuillehouder ruimtelijke ordening en de raadsleden voor hun medewerking aan dit onderzoek en wenst de gemeenteraad en het college succes toe met het verder oppakken van de aanbevelingen teneinde de kaderstellende en controlerende rol van de raad bij toekomstige ruimtelijke procedures verder te versterken, ook in het licht van de inwerkingtreding van de Omgevingswet volgend jaar.

Dr. Paulien de Winter
Voorzitter



Bijlage 1 Deelvragen

Feitenrelaas

1. Hoe is het proces van voorbereiding en besluitvorming omtrent het Bestemmingsplan Vries Zuid⁵⁸ verlopen?
2. Welke voorstellen, verzoeken of wensen heeft de raad naar voren gebracht ten aanzien van de realisatie van deze woonwijk? Op welke wijze zijn deze door het college doorvertaald?
3. Welke andere (beleids-)kaders heeft de raad gesteld, met name met het oog op tot de realisatie van starterswoningen (in Vries Zuid)?

Verwachtingen en percepties

4. Welke verwachtingen en percepties had de raad ten aanzien van de ontwikkeling van de woonwijk in Vries Zuid?
5. Op grond waarvan had de raad deze verwachtingen en percepties?

Uitvoering/implementatie van het Bestemmingsplan

6. Op welke wijze is het Bestemmingsplan Vries Zuid uitgevoerd?
7. Hoe is de raad geïnformeerd over de uitvoering van het Bestemmingsplan?
8. Welke (andere) instrumenten heeft de gemeente ingezet met het oog op de realisatie van starterswoningen in Vries Zuid? Met welk effect?

Analyse

9. Is de formele bestemmingsplanprocedure op correcte wijze verlopen?
10. In hoeverre zijn de voorstellen, verzoeken of wensen van de raad adequaat vertaald?
11. In hoeverre is de raad tijdig en goed in positie gebracht om kaders te stellen en te controleren/bij te sturen?
12. In welke mate is het Bestemmingsplan Vries Zuid uitgevoerd, zoals beoogd door de raad?
13. In welke mate zijn de verwachtingen van de raad uitgekomen? Hoe kunnen eventuele verschillen worden verklaard?
14. In hoeverre heeft de raad optimaal gebruik gemaakt van zijn (wettelijke) sturingsmogelijkheden? Heeft de raad mogelijkheden onbenut gelaten?

⁵⁸ Hieronder worden ook begrepen het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan en de grondexploitatie.