

Vragen VVD

Geacht college,

In de raadsvergadering van 26 maart jongstleden is afgesproken dat er nog een aantal vragen beantwoord zouden worden inzake dossier woningbouw ontwikkeling in Vries. Het gaat de VVD fractie om de volgende vragen:

1. Wethouder Vemer sprak over een regionale opgave van 1500 woningen waar wij in onze gemeente invulling aan moeten geven, als een van de fundamenten om in Vries te gaan bouwen.

Onze vragen hierover zijn:

A. Van wanneer dateert deze afspraak van 1500 woningen?

B. Wat is precies de afspraak?

C. Op welke jaren heeft dit aantal van 1500 betrekking?

D. In welke kernen is regionale vraag te verwachten op basis van regionaal onderzoek?

E. Is deze afspraak zuiver kwantitatief of is er ook sprake van een kwalitatieve afspraak?

F. Liggen er ook sancties op het niet nakomen van deze afspraken?

Antwoord:

Het door wethouder Vemer genoemde betreft een uitkomst uit de Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030, d.d. 12 april 2017, door KAW-Weusthuis.

<https://www.regiogroningenassen.nl/publicaties/kwaliteit-stad-en-land/woningmarktanalyse-rga-2017-2030>

De verwachte woningbehoefte voor Tynaarlo van 2017-2030 wordt geraamd op 1572 woningen (zie tabel 9, pag. 51). Ca. 40% hiervan is planologisch vastgelegd. Dit aantal betreft een kwantitatieve behoefte-raming. Hierbij geldt voor Tynaarlo dat een deel van deze behoefte voortkomt uit de stedelijke woningvraag van Groningen.

2. In 2017 vroeg de gemeenteraad aan het college, bij motie, welke stappen gezet zouden moeten worden om op gronden in eigen bezit in Vries-zuid woningbouw te kunnen ontwikkelen. Het college stelt nu in haar kadernota een woningbouwontwikkeling voor op half eigen grond en half grond in bezit van derden.

Waarom heeft u ervoor gekozen om af te wijken van de motie die unaniem was aangenomen door de raad?

Wat is de afweging geweest van het college om juist dit plangebied te kiezen en niet uitsluitend een ontwikkelplan op de ongeveer 50 ha die de gemeente in eigen bezit heeft in Vries-Zuid?

Antwoord:

Voor de gemaakte afweging verwijzen wij naar de beleidsmatige wensen en kaders uit hfst. 4 van de Startnotitie Ontwikkeling Vries Zuid. Om het gewenste woningbouwprogramma van 40 – 75 woningen te kunnen realiseren verwachten wij een groter plangebied nodig te zijn dan de gemeentelijke eigendommen aldaar. Overigens sluit dit maximaantal van 75 woningen aan bij de door de gemeenteraad vastgestelde dorpsagenda Vries.

3. U vraagt de raad krediet beschikbaar te stellen ter grootte van 870.000 euro.

A. Is onze interpretatie juist dat dit bedrag uitsluitend bedoeld is voor het maken van plannen?

Antwoord:

Dit is correct. Het bedrag is bedoeld voor alle voorbereidende werkzaamheden tot aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Waaronder dus de kosten van het participatietraject, het ontwerptraject, bestemmingsplan en opstellen grondexploitatie.

B. Wat zijn de aanvullende kosten voor het bouw- en woonrijp maken ongeveer per m2?

Antwoord:

De exacte kosten kunnen niet worden berekend zolang de concrete invulling van het plan nog niet bekend is. Ook maken wij in verband met onze financieel economische belangen dergelijke informatie niet openbaar. In de vertrouwelijke grondexploitatieverkenning bij het collegebesluit over de startnotitie zijn ramingen opgenomen, welke gebaseerd zijn op kengetallen voor dorpsuitbreidingen. In verband met onze financieel economische belangen maken wij dergelijke informatie niet openbaar.

C. Wat zijn de geschatte aanvullende kosten voor de waterstof infrastructuur?

Antwoord:

In de vertrouwelijke grondexploitatieverkenning bij het collegebesluit over de startnotitie zijn hiervoor ramingen opgenomen. Zoals door wethouder Vemer tijdens de raadsvergadering is aangegeven maken wij in verband met onze financieel economische belangen dergelijke informatie niet openbaar.

D. De heer Vemer heeft toegezegd te komen met een definiëring van goedkope woning, middelklasse woning en een dure woning. Graag de categorieën uitgedrukt in Euro's.

Antwoord:

De aangehouden gemiddelde prijzen van de woningsegmenten "goedkoop", "midden duur" en "duur" waarnaar in hoofdstuk 6 van de Startnotitie wordt verwezen zijn als volgt:

Goedkoop	: € 180.000 VON (vrij op naam) excl. btw
Midden duur	: € 275.000 VON excl. btw
Duur	: € 330.000 VON excl. btw

Verder heeft de gemeenteraad van Tynaarlo op 19 januari 2010 de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Tynaarlo' vastgesteld. De bovengrens voor een koopwoning om als sociaal te kunnen worden aangemerkt bedraagt op basis van deze verordening € 200.000.

E. Met de kosten die u nu gaat maken voor de ontwikkeling in Vries, de risico's die u hierbij loopt, de ambitie die u nastreeft op kwaliteitsnivo, de verwachtingen die u heeft gewekt, de lijstjes van vraag naar woningen die circuleren. Hoe borgt het college dat er straks kavels worden aangeboden, of woningen die aansluiten bij de vraag en bij de prijsklasse waarnaar gevraagd wordt in Vries?

Antwoord:

Wij beschouwen dit niet als een technische vraag.

4. Voor het dorp Vries zijn inmiddels diverse bronnen en onderzoeksgegevens beschikbaar, we denken hierbij aan de regionale woningmarktonderzoeken, het woningmarktonderzoek van Tynaarlo van augustus 2018, de dorpsagenda Vries, het college uitvoeringsprogramma etc. Nu komt het college met het voorstel om een startnotitie vast te stellen als zijnde de kadernota. Wij zien geen relatie tussen de geplande woningbouw in Vries zoals u beschrijft in de startnotitie en de onderzoeksresultaten/overige bronnen. Wij hebben daarom concreet de volgende vragen:

A. Kunt u de duiding van het college geven aan de presentatie van het onderzoeksresultaat van Kompanen in de kern Vries? Dan bedoelen wij concreet, hoe interpreteert u de grafiek naar vraag versus plancapaciteit? En de tabel over krimp in Vries en de migratietrend aanpassen?

Antwoord:

Wij beschouwen dit niet als een technische vraag.

B. Algemeen, welke afwegingen heeft het college gemaakt obv deze onderzoeksinformatie van kompanen, die heeft geleid tot deze startnotitie?

Antwoord:

Wij beschouwen dit niet als een technische vraag.

C. Op basis waarvan komt het college met het voorstel om 40-75 woningen te gaan bouwen in Vries-Zuid? Hoe kunt u dit als vraaggestuurd bouwen definiëren?

Antwoord:

Wij beschouwen dit niet als een technische vraag.

D. Wethouder Vemer gaf aan dat deze woningbouw ontwikkeling is getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking.

-Op welke wijze heeft deze toetsing plaatsgevonden?

-Wanneer?

-Wat is getoetst?

-Is dat de volledige startnotitie zoals die nu ter besluitvorming voor ligt?

- Wat is het resultaat van deze toetsing?

Antwoord:

De startnotitie is ambtelijk voorbereid en beoordeeld, waarbij ondermeer rekening is gehouden met de Ladder van duurzame verstedelijking.

De startnotitie met het daarin beoogde woningbouwprogramma kan voldoende worden onderbouwd en gemotiveerd vanuit de beleidskaders uit hfst.3 en met de kwalitatieve invulling zoals beschreven in hfst. 4 van deze startnotitie. Ten aanzien van de keuze voor deze uitbreidingslocatie zijn we deze mening eveneens toegedaan.

De VVD fractie is voorstander van woningbouw in Vries, maar wel realistisch, goed gefundeerd en vraaggestuurd. De onderzoeken en overige college uitgangspunten zijn niet in lijn met de kadernota die voorligt.

Het door wethouder Vemer uitgesproken "wij geloven hierin" lijkt ons volstrekt onvoldoende om bijna 1 miljoen euro gemeenschapsgeld te investeren in bouwgrond met een hoog ambitienivo, terwijl starters in Vries een heel ander type woning vragen en willen/kunnen betalen.

Hoe borgt het college een zorgvuldig proces, t voorkomen van blunders bij de Raad van State vanwege gebrek aan degelijke onderbouwing en een mismatch met de gewekte verwachtingen.

Antwoord:

Wij beschouwen dit niet als een technische vraag.

Openstaande vragen D66

Openstaande technische vragen D66

Op pagina 12 wordt vermeld dat een uitgangspunt Vries zuid is dat de landschappelijke structuur wordt behouden dan wel versterkt.

Valt hier ook het gebied ten zuiden van de Graskampen (weiland en gemeenschappelijk groen) hieronder? Zo niet bent u bereid om de landschappelijke waarde van dit perceel nader te onderzoeken?

Het gebied ten zuiden van de Graskampen maakt onderdeel uit van het ontwikkelgebied. Daarmee maakt het onderdeel uit van de ontwerpogave om bestaande landschappelijke waarden in het gebied en in directe omgeving daarvan op een goede wijze in het plan in te passen.

Wat wordt bedoelt met “een ondergrondse infrastructuur t/m energietransitie”?

Met ondergrondse infrastructuur wordt bedoeld een leidingnetwerk ten behoeve van toekomstige energievormen, zoals bijvoorbeeld waterstof.