

Raadsinformatiememo

Datum donderdag 21 december 2023
Ons kenmerk 23.115501
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden
Van S.C. Kruijer
Bijlage
Onderwerp Raadsinformatiememo woningbouwplan USP/Ooms Sint Maarten

Geachte dames en heren,

In de gemeenteraadsvergadering van 27 juni 2023 heeft uw raad bij ruime meerderheid de motie 'Meer betaalbare woningbouw USP/Ooms Sint Maarten' van de PvdA, Seniorenpartij en het CDA aangenomen. Het college heeft op 19 december 2023 besloten tot de ter inzagelegging van dit woningbouwplan. In dat licht reageert het college graag op hoe zij opvolging en uitvoering heeft gegeven aan de aangenomen motie.

Voorgeschiedenis

In de oorspronkelijke opdracht van het college aan de USP/Ooms als ontwikkelende partij is opdracht gegeven het plan van 62 woningen te laten bestaan uit 40% goedkope woningen, 30% middeldure woningen en 30% dure woningen. In april 2023 heeft het college besloten af te wijken van deze opdracht en akkoord te gaan met 40% goedkoop (20% sociale huur en 20% goedkope koop), 15% middelduur en de overige 45% duur. Het college kwam tot dit besluit op basis van verschillende overwegingen;

- In de afgelopen jaren zijn er meerdere woningbouwprojecten gerealiseerd in Sint Maarten. Binnen deze plannen (projecten 'De Pomp' en 'De Pepermolen') vielen relatief veel woningen in de goedkope categorie vielen. In het meest recente project in Sint Maarten 'Rode Kool' is juist gekozen voor alleen maar middeldure woningen (32).
- In de Woondeal 2.0 is afgesproken om in een reëel tijdspad toe te groeien naar 2/3 betaalbaar segment in de nieuwbouw. De Woondeal is in maart 2023 ondertekent. Toen liepen de gesprekken met UPS/Ooms al. Om vertraging te voorkomen is het uitgangspunt in de Woondeal dat bestaande/contractuele afspraken van woningbouwprojecten niet worden opgebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen.

Een derde argument had betrekking op de signalen vanuit de eerdere klankbordgroep voor het project 'Rode Kool'. Nadat de Dorpsraad bij uw raad en bij het college aangaf zich niet te herkennen in het besluit van het college over het aangepaste woningbouwprogramma heeft uw raad een motie aangenomen waarin u het college oproept tot het volgende:

- Opnieuw in onderhandeling te gaan met USP/Ooms;
- Als kader mee te nemen hetgeen in ons beleid en de woondeal is vastgelegd zijnde vooral inzetten op betaalbare woningbouw waarvan minimaal 40% in de categorie goedkope koop tot € 227.500,- moet vallen, minimaal 2/3 in de categorie 'betaalbaar' tot € 355.000,- en 30% sociale huur;
- Het woonbehoefteonderzoek mee te nemen als onderbouwing;

-
- Toe te zien op een juist participatietraject;
 - Een nieuwe indeling met meer betaalbare woningbouw voor te leggen aan de raad.

Vervolg participatietraject en uitvoering motie

Op 25 juli 2023 (kenmerk 23.093560) hebben wij uw raad geïnformeerd over de stand van zaken. Toen liepen de gesprekken met de Dorpsraad en de ontwikkelaar USP/Ooms al. In de gesprekken hebben we gezamenlijk getracht om een plan te ontwikkelen wat én draagvlak heeft bij het dorp, past binnen onze de gemeentelijke kaders en financieel uitvoerbaar is voor de ontwikkelaar.

Op 2 oktober jl. heeft USP/Ooms, in afstemming en met hulp van de gemeente, een presentatieavond gehouden voor het dorp waarbij is gepeild welke woonbehoefte er is bij de inwoners van Sint Maarten. Aansluitend is er door de dorpsraad dorpsbreed een enquête uitgezet om input op te halen. Ook USP/Ooms heeft een enquête online uitgezet. De informatie uit deze enquêtes en de informatieavond, én de gesprekken met de Dorpsraad hebben geleid tot een aangepast stedenbouwkundigplan. Een plan wat op volledige steun kan rekenen van de dorpsraad. Mede op aangeven van de inwoners van het dorp is er geschoven in de typologieën van woningen en is er een groter aantal kleinere woningen voor starters en/of senioren in het plan opgenomen. Onder andere deze schuif naar meer woningen voor senioren sluit ook goed aan op de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek. Tegelijkertijd is het totale woningbouwprogramma in percentages minimaal aangepast ten opzichte van het eerdere collegebesluit. De verdeling in het plan wat ter inzage wordt gelegd is als volgt; 40,3% goedkoop, 14,5% middelduur en 45,2% duur.

In relatie tot de aangenomen motie betekent dit dat niet wordt voldaan aan de beschreven woningbouwpercentages als bijvoorbeeld 66% betaalbaar. Het college ziet in dezen de wens van het dorp als leidend. Aanvullend wordt verwezen naar de hierboven genoemde argumenten; de afgelopen periode zijn er juist in de betaalbare categorie al veel woningen gerealiseerd in Sint Maarten en in de Woondeal 2.0 afgesproken dat we in een reëel tijdspad toegroeien naar een aandeel van 2/3 betaalbaar in nieuwbouwplannen.

Het plan wordt vóór 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Het plan volgt dan nog de bestaande procedure en valt niet onder de Omgevingswet. Het voornemen is om het bestemmingsplan in Q2 2024 aan uw raad ter besluitvorming voor te leggen.

Het college wil haar waardering uitspreken voor de Dorpsraad Sint Maarten. Voor allereerst het signaal in mei/juni 2023, maar zeker ook voor het traject wat de Dorpsraad, samen met de ontwikkelaar en de gemeente de afgelopen maanden heeft doorlopen. Met als gemeenschappelijk doel het creëren van een waardevolle nieuwe wijk voor Sint Maarten op basis van een daadwerkelijk gepeilde behoefte.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

Mevrouw E.C. van der Bruggen
gemeentesecretaris

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen
burgemeester