

Burgemeester & wethouders

Datum 7 oktober 2024

Onderwerp

Alternatieve ontwikkeling (Wal)woningen aan het Damhert te Hoozeveen.

Wij willen

Mogelijk maken van een alternatieve ontwikkeling van de nog te bebouwen kavels aan het Damhert te Hoozeveen.

Wij besluiten

1. In te stemmen met een alternatieve ontwikkeling van de woningen aan het Damhert te Hoozeveen, zonder dat het akoestisch consequenties heeft op de realisatie van een woning op de gemeentelijke kavel ten zuiden van het Damhert.
2. In te stemmen met het ruimtelijke toetsingskader Deelgebied: Bosrand noordoost, locatie voorheen 'Walwoningen'.
3. Raadsbrief te sturen ter informatie over het voornemen om medewerking te verlenen aan een alternatieve ontwikkeling van de woningen aan het Damhert te Hoozeveen.

Want

1. *Alternatieve ontwikkeling;*
 - a. Op 18 september 2018 heeft de gemeente Hoozeveen met Kilsteen Vastgoed B.V. een Koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten voor de realisatie van vier walwoningen aan het Damhert te Hoozeveen. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 21 januari 2021 het bestemmingsplan 'Erflanden, deelplan walwoningen Damhert 2018' vastgesteld en onherroepelijk. Tot op heden zijn de vier walwoningen niet gerealiseerd door verschillende omstandigheden in de bouw- en woningmarkt de afgelopen jaren. Door de stagnatie in de bouw en daarmee het uitblijven van het woonrijp maken, zijn herhaaldelijk vragen gesteld door de raadsfractie van Gemeentebelangen en hebben er bestuurlijke gesprekken plaats gevonden. Eind maart 2024 is door Kilsteen aangegeven (mail is als bijlage toegevoegd) dat de vergunde vier walwoningen, grote prijzige woningen met een heel specifiek concept (boven wonen, beneden slapen en geen tuin), praktisch onverkoopbaar blijken te zijn. Om toch uitvoering te kunnen geven aan de bouw van woningen op deze locatie en vervolgens het plangebied woonrijp op te kunnen leveren, is door Kilsteen een alternatief plan ingediend.
2. *Toetsingskader;*
 - a. Aangezien er ten behoeve van de realisatie van de vier walwoningen er heel specifieke ruimtelijke kaders zijn vastgesteld, zal er ingestemd moeten worden met een nieuw toetsingskader. In overleg met stedenbouw is toetsingskader Deelgebied: Bosrand noordoost, locatie voorheen 'Walwoningen' opgesteld.
3. *Raadsbrief;*
 - a. Gezien de bestuurlijke aandacht die er de afgelopen jaren is geweest met betrekking tot de ontwikkeling van de (wal)woningen aan het Damhert te Hoozeveen, wordt de gemeenteraad geïnformeerd over het voornemen van het college om medewerking te willen verlenen aan een alternatief plan.

Maar

Gedurende de ruimtelijk procedure zijn door omwonenden zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Erflanden, deelplan walwoningen Damhert 2018', welke ten behoeve van de ontwikkeling van de vier walwoningen is opgesteld. Na de vaststelling door de gemeenteraad op 21 januari 2021, is geen beroep ingesteld bij de Raad van State. Door de stagnatie in de bouw en daarmee het uitblijven van het woonrijp maken, zijn herhaaldelijk vragen gesteld door de raadsfractie van Gemeentebelangen en hebben er bestuurlijke gesprekken plaats gevonden. Gevraagd is om de ruimtelijke situatie van voor de vaststelling van het actuele bestemmingsplan 'Erflanden, deelplan walwoningen Damhert 2018' te herstellen.

Achtergrond

Gedurende de ruimtelijke procedure is door Werkgroep Bosmilieu Oost o.a. aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan 'Erflanden 2010' geen mogelijkheden biedt voor de bouw van de vier walwoningen op deze locatie. De werkgroep vindt het vreemd dat zo kort na vaststelling (2013) de bestemming 'Groen' al ingewisseld wordt voor de bouw van de vier walwoningen, waarmee 1900 m² komt te vervallen. Als reactie is gegeven dat de door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie en de daarin opgenomen woningbouwopgave, hiervoor de basis is geweest. De afweging is gemaakt om de woningbouwopgave zwaarder te laten wegen dan het behouden van de 'Groen' bestemming. Om de inwoners tegemoet te komen zal naast Damhert 25 (gemeentelijke kavel) in samenspraak tussen gemeente en inwoners een nieuwe groen/speelvoorziening worden gerealiseerd. Deze is inmiddels gerealiseerd en in gebruik genomen.

Door het uitblijven van de bouw van de vier (wal)woningen, waardoor het plangebied waaronder een deel van de openbare ruimte niet woonrijp is opgeleverd, leidt dit herhaaldelijk nog tot reacties vanuit de omgeving.

De financiële gevolgen zijn

Instemmen met een alternatieve ontwikkeling en het alternatieve toetsingskader leidt niet tot financiële gevolgen. Ten behoeve van een alternatieve ontwikkeling zal een omgevingsvergunning (BOPA) door Kilsteen moeten worden aangevraagd, met de daaruit voortvloeiende legeskosten.

Alternatieven

1. *Vast houden aan de ontwikkeling van de vergunde vier walwoningen:*
Door vast te houden aan de vergunde ontwikkeling van de vier walwoningen ligt het niet in de verwachting dat daadwerkelijk de vier woningen zullen worden gerealiseerd. Hiermee wordt de doelstelling, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, vanuit de woonvisie om woningbouw te realiseren niet behaald. Wanneer de woningen niet worden gerealiseerd zal Kilsteen ook geen aanleiding zien in het woonrijp maken van het plangebied, wat zeer waarschijnlijk aanleiding blijft voor omwonenden om daarop te reageren. Door geen uitvoering te geven aan het woonrijp maken van het plangebied voldoet Kilsteen niet aan de Koop- en ontwikkelovereenkomst, waarin staat dat dit uiterlijk 31 december 2021 dient te zijn uitgevoerd (Artikel 12.2). Het niet nakomen van de overeenkomst heeft al geleid tot een bestuurlijk overleg met Kilsteen. Hierin is de intentie uitgesproken om te komen tot een aanpassing van de overeenkomst. Om onderling overeenstemming te kunnen bereiken en een addendum op de overeenkomst te kunnen opstellen is het voor Kilsteen van belang om te weten of de gemeente medewerking wil verlenen aan een alternatief plan. Als de gemeente wenst mee te werken aan het alternatieve plan dan zal er een addendum op de koop- en ontwikkelovereenkomst worden opgesteld met daarin een actualisatie van de voorwaarden. Wanneer Kilsteen en de gemeente niet komen tot een aanpassing op de koop- en ontwikkelovereenkomst zal er mogelijk een juridische procedure volgen, met mogelijk ontbinding van de koop- ontwikkelovereenkomst tot gevolg.

Communicatie

Wanneer het college instemt met een alternatief plan, dan is het wenselijk om de gemeenteraad daarover te informeren.

In het kader van de benodigde omgevingsvergunning (BOPA) heeft de initiatiefnemer (Kilsteen) de verantwoordelijkheid voor de participatie met de omgeving, waaronder de Werkgroep Bosmilieu Oost.

Bijlagen

1. Toetsingskader Deelgebied: Bosrand noordoost, locatie voorheen 'Walwoningen'
2. Mail Kilsteen Vastgoed B.V.
3. Koop- en ontwikkelovereenkomst 4 walwoningen aan het Damhert te Hoogeveen
4. Raadsbrief