

## Informatiebrief aan de Raad

059

Zaaknummer: Z/20/042184  
Documentnummer: 250511  
Datum: dinsdag 22 juni 2021/verzonden 23 juni 2021  
Onderwerp: uitstel vaststelling Ontwikkeldkader Den Deylschool  
Bijlage(n):

Geachte Raad,

In de commissie Fysieke Leefomgeving van 31 mei jl. is het onderwerp Ontwikkeldkader Den Deylschool behandeld. Dit ontwikkelkader dient als basis voor een verder uit te werken marktselectiedocument voor de beoogde ontwikkelcompetitie. In de commissie is besloten meer tijd te nemen (voor het participatietraject) en is er zelfs geopperd het onderwerp over de zomer te tillen. Het lijkt ons inderdaad verstandig om meer tijd te nemen.

Naast een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de herontwikkeling spelen er in hoofdzaak twee opgaves: Hoe zorgen we ervoor dat we bouwen voor de inwoners die we willen bereiken en een andere opgave is hoe krijgen we de buurten mee (participatie).

### Aanleiding

Bij behandeling in de commissie gaven de omwonenden aan dat zij onvoldoende tijd hadden gekregen om hun mening te vormen. Tevens bleek ook bij de Raad de behoefte te bestaan om meer inzicht te krijgen in de consequenties van het vaststellen van het ontwikkelkader voor het vervolgtraject. Tegen deze achtergrond hebben we het proces nog eens zorgvuldig bekeken en besloten het stappenplan te wijzigen. Hierdoor schuift het besluitvormingsmoment van de raad wat op in tijd.

### Participatie

Voor de buurt is het belangrijk om zonder tijdsdruk en in goed overleg mee te kunnen denken over de plannen. Ook is het voor de buurt belangrijk om het ontwikkelkader in samenhang met de ontwikkelcompetitie te zien. Tot slot is het voor zowel de buurt, de gemeente als de toekomstige ontwikkelaar van wezenlijk belang om de rol van bewoners bij het tot stand komen van kaders en gedurende de procedure scherp te hebben.

Door de besluitvorming over het ontwikkelkader uit te stellen, kan de buurt participeren over de samenhang tussen het ruimtelijke kader en de nog gezamenlijk op te stellen selectiecriteria. Daarnaast krijgt de buurt een duidelijke adviesrol in de uiteindelijke beoordeling van de inzendingen.

Concreet betekent dit dat we komende periode starten met het opstellen van een participatieplan samen met bewoners. In dit plan komt te staan op welke wijze bewoners betrokken willen en kunnen worden bij het 1) opstellen van het ontwikkelkader, 2) opstellen van de selectiecriteria, 3) beoordeling en selectie van plannen gedurende de procedure van de ontwikkelcompetitie.

De gemeente heeft hierover verschillende ideeën, maar is vooral benieuwd hoe bewoners hierover denken. Zodat zij comfort hebben bij het proces en vertrouwen krijgen in de uitkomst van het traject.

## **Uitgangspunten**

Bij het opstellen van het voorliggend ontwikkelkader zijn de uitgangspunten zoals vastgesteld door de raad in november 2020 gehanteerd. De ruimtelijke uitwerking van deze uitgangspunten (ontwikkelkader) is voor bewoners (op onderdelen) als ongewenst aangemerkt. Door de uitgangspunten vrijer te interpreteren en te redeneren vanuit doelstellingen, kan het gesprek met de omwonenden beter worden gevoerd en ontstaat er ruimte om wensen van bewoners beter mee te nemen.

Daarbij zijn de volgende uitgangspunten hard:

- de school wordt herontwikkeld tot woningbouw in de categorie middelduur (huur en koop), in aansluiting op de woonvisie;
- de herontwikkeling draagt substantieel bij aan de vraag naar woningen, met specifieke aandacht voor het benodigde type woningen ten behoeve van senioren (die een woning achterlaten), starters (die hun 1<sup>e</sup> treden op de woningmarkt hebben gezet/ doorstroming uit sociale huur) en (jonge) gezinnen;
- de herontwikkeling leidt tot een (voor de gemeente) minimaal budgetneutrale ontwikkeling.

## **Vervolg**

Het was in aanvang al de bedoeling om de selectiecriteria samen met de buurt op te stellen. Door dit ook nu samen uit te werken in samenhang met het ontwikkelkader wordt helder welk belang van de buurt op welke plek het best kan worden vastgelegd. Voorkomen wordt dat men het gevoel heeft dat met het vaststellen van een ruimtelijk ontwikkelkader al een belangrijke fase wordt gemist. We gaan nog steeds voor een ontwikkelcompetitie. Om in zo'n competitie de ervaring kennis en creativiteit van de markt optimaal te benutten, kan zo'n ruimtelijk kader niet te krap worden bepaald. Het vooraf vaststellen van selectiecriteria met bijbehorende weging wordt belangrijker, omdat het richting geeft aan de ontwerpen die de marktpartijen gaan opstellen. Door de buurt ook in een tussenfase nog positie te geven om pre-advies uit te brengen op de concept-ontwerpen, vormen onze belangen en de belangen van de buurt input voor de ontwerpen die aan de ontwikkelcompetitie meedingen.

Tegelijkertijd bekijken we ook de samenhang tussen drie ontwikkellocaties die nu nader onderzocht worden (Joh. De Wittstraat, Kerkehout en Den Deylschool). Met name de fasering, categorisering en woningtypologie willen we op elkaar afstemmen. Binnenkort informeren wij u over de resultaten.

## **Toezeggingen**

Bij de (1<sup>e</sup>) behandeling van het raadsvoorstel in de commissie Fysieke Leefomgeving van 31 mei 2021 is er door de portefeuillehouder een drietal toezeggingen gedaan. Vooruitlopend op een mogelijke aanvulling of wijziging van het raadsvoorstel gaan we hier kort in op deze toezeggingen.

### *1. De raad te informeren over zelfbewoningsplicht.*

Er wordt vooralsnog niet vanuit gegaan dat er zelfbewoning wordt opgelegd. Dat is ook lastig als we de ontwikkelaars vragen een deel van de woningen op de markt te zetten in het (middeldure) huursegment. Voor het aandeel koopwoningen zal nader worden onderzocht in hoeverre het mogelijk en wenselijk is om een zelfbewoningsplicht op te leggen. Daarnaast is in onze ogen de voornaamste doelstelling dat er gebouwd wordt overeenkomstig de waarde van de vraagprijs en dat er geen speculatie in de hand wordt gewerkt. In de op te stellen

verkoopvoorwaarden wordt wel aandacht besteed aan het (financieel) bereikbaar houden van de woningen voor de bedoelde doelgroepen.

2. *De raad te informeren over de maximale bouwvolumes en opties voor de rooilijnen.*

Het Ontwikkelkader betreft een ruime bouwenvolpe, waarbinnen het ontwerp moet worden uitgewerkt. Om deze reden en omdat het programma in detail nog niet vast ligt en gebouwd zal moeten worden conform de waarde van de vraagprijs, is het te realiseren bouwvolume niet te geven. Pas bij het ontwerp kan hier een indicatie van worden gegeven. Een ding is zeker; de bouwvlek zal slechts deels bebouwd worden. Over de rooilijnen gaan we opnieuw het gesprek aan met de buurt. De uitkomst van dat overleg zal te zijner tijd met u worden gedeeld.

3. *De raad te informeren over de datum van de extra participatiebijeenkomst met de buurt en over de uitkomsten van deze bijeenkomst.*

Conform het plan, eerder in deze informatiebrief vermeld, gaan we samen met de buurtcommissie een nieuw participatieplan opstellen. Zodra dit plan is overeengekomen zullen wij dit aan de raad beschikbaar stellen. De uitkomsten van de participatie zullen uiterlijk met het opnieuw agenderen van het raadsvoorstel aan u worden verstuurd.

### **Conclusie**

Dit alles betekent:

- dat we de tijd nemen om met de buurt afspraken te maken over de manier waarop zij gedurende het traject betrokken willen en kunnen worden;
- dat we de tijd nemen om met de buurt de kaders en criteria verder te ontwikkelen;
- dat de raad te zijner tijd een aangevuld dan wel aangepast raadsvoorstel kan verwachten;
- dat er niet veel tijd verloren gaat doordat we het besluit van de raad verschuiven naar een moment verderop in het proces en meer context bieden om een goed besluit te kunnen nemen.

We denken tot september nodig te hebben voor het vervolg van het participatietraject en daarna zal het geheel opnieuw aan de raad worden aangeboden.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,  
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,  
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.