

## **Wensen en bedenkingen college van B&W naar aanleiding van initiatiefvoorstel Westerwal**

### Verwant aan:

- het document betreffende de residuele grondwaardeberekening woningen (Corsanummer: 20.010409)
- raadsbesluit 'Financiële onderbouwing stedenbouwkundige visie Westerwal onder geheimhouding te behandelen' (besluit genomen op 11 juni 2020; nummer 20R.00598).

### Inleiding

Het college ontving op 22 januari jl. een initiatiefvoorstel 'Gedeeltelijke opheffing geheimhouding exploitatieopzet Westerwal' en een concept motie "starterswoningen", ingediend door de CDA-fractie Oudewater.

### Initiatiefvoorstel en motie

In het initiatiefvoorstel wordt de gemeenteraad voorgesteld om gedeeltelijke opheffing van de geheimhouding van de exploitatieopzet van de ontwikkeling van de appartementen op de "Six-locatie" (olieslager/pakhuis) in het plan Westerwal. Na opheffing van de geheimhouding voorziet de concept motie er in om de indeling van het appartementencomplex zodanig aan te passen dat een aantal appartementen een kleiner oppervlak krijgt waarmee de VON-prijs naar beneden kan worden bijgesteld tot €150.000,-. Een aantal andere appartementen kan groter worden en met een hogere VON-prijs op de markt komen.

### Context

Eerder, op 12 juni 2020, heeft de raad besloten de financiële onderbouwing behorend bij de stedenbouwkundige visie Westerwal onder geheimhouding te bespreken. De visie is in eerste instantie in februari gepresenteerd aan het forum en vanwege de corona-ontwikkelingen nogmaals eind april 2020. Besluitvorming over de stedenbouwkundige visie vond in de daarop volgende raad plaats.

Met het vaststellen van de stedenbouwkundige visie heeft uw raad het college gevraagd te starten met het beeldkwaliteitsplan. Ten behoeve daarvan heeft een architectenselectie plaats gehad en zijn aanvullende (civiel-technische) onderzoeken uitgevoerd én is er begonnen met het uitwerken van de stedenbouwkundige visie tot een voorlopig ontwerp (VO) voor de te bouwen woningen op de "Six-locatie".

Het college is voornemens het beeldkwaliteitsplan in de gemeenteraadsvergadering van april a.s. te laten vaststellen.

### Wensen en bedenkingen van het college in de zin van Reglement van Orde

Het college constateert dat de planontwikkeling voor betreffende locatie, in lijn met de wens van uw raad, voortvarend is opgepakt om woningen beschikbaar te krijgen op de Oudewaterse woningmarkt, inmiddels in vergevorderd stadium verkeert. Daarbij is het college van mening dat niet lichtzinnig dient te worden omgegaan met bedrijfseconomische en daarmee concurrentiegevoelige gegevens van private ondernemingen.

Het college wil een gedachtewisseling over een alternatieve invulling van de locatie – hoe laat ook - door uw raad niet in de weg staan, maar stelt voor dit vanwege bovengenoemde redenen in vertrouwelijke setting te doen. Het college geeft u dan ook mee om niet te besluiten tot een partiële ontheffing van de geheimhouding.

Daarbij geeft het college verder ter overweging mee dat een locatie- of gebiedsontwikkeling een samenhangend geheel van ontwikkelingen betreft. Bij de financiële onderbouwing van de stedenbouwkundige visie betrof deze financiële relatie de gehele ontwikkeling van drie deelgebieden en niet alleen de "Six-locatie". Het gevaar van het trekken aan één aspect van het geheel is dat het geheel niet meer realiseerbaar is, danwel herzien zou moeten worden.

Gezien het feit dat de ontwikkeling van betreffende woningen inmiddels in de VO-fase verkeert, leidt het verkennen van een andere architectonische invulling daarnaast tot vertraging van de locatieontwikkeling en tot hogere kosten: Daarom werkt het college gestaag en voortvarend door aan

planontwikkeling van het deelgebied en de gehele locatie met de ambitie om het beeldkwaliteitsplan in april aan u te kunnen aanbieden.

### **REACTIE OP DE MOTIE**

Het college is van mening dat met de realisatie van tien goedkope woningen a €200.000,- er aantrekkelijke woningen voor Oudewaterse starters op de woningmarkt worden aangeboden. Het college voelt zich hierin gesteund door reacties vanuit lokale makelaars die dit eerder al hebben onderschreven en door onafhankelijk onderzoek van een plan-economisch bureau.

Het college ontraadt deze motie en stelt voor, in lijn met haar reactie op het initiatiefvoorstel van het CDA, om de geheimhouding niet op te heffen en indien discussie gewenst is dit in vertrouwelijkheid te doen. Gezien de wens om snel nieuwe woningen aan te kunnen bieden in Oudewater gaat het college intussen voortvarend door met de locatieontwikkeling in lijn met de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan.