



Ons kenmerk : 289702

Onderwerp : Brief aan BenW - verbazing over aanpak woningbouw Datum : 7 juni 2021

Beste leden van de Stichting Dorpsinitiatief Lexmond,

In uw brief van uw werkgroep Wonen, Werken en Infrastructuur van 21 april 2021 roept u de gemeente op tot actie om te komen tot realisatie van woningbouwplannen. Het college waardeert de inzet van het Dorpsinitiatief Lexmond om de leefbaarheid van het dorp verder versterken. Ook is het college blij met de woningbouwplannen die al in Lexmond zijn gerealiseerd, maar deelt ook uw zorgen over de grote druk op de woningmarkt. Met deze brief geeft het college aan wat de gemeente onder andere doet om plannen in Lexmond te laten ontwikkelen. Ik begrijp heel goed dat de ontwikkelingsprocessen niet altijd voor iedereen zichtbaar en duidelijk is. En soms loopt de gemeente ook wel tegen bepaalde grenzen of beperkingen aan.

U noemt in uw brief een drietal planlocaties, die ik achtereenvolgens kort zal toelichten:

- *Killesteijnstraat, verlenging.*

Dit betreft het plan 'Killesteijnstraat II' voor nieuwbouw van 15 sociale woningen. Het plangebied is gelegen tussen de Kortenhoevendijk en Killesteijnstraat. Dit project wordt frequent besproken met de verantwoordelijke wethouder. Er wordt gewerkt aan een goede ruimtelijke/stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouwplannen. En daarbij zijn nog wel een aantal hobbels te nemen. Zo blijken bijvoorbeeld kostbare maatregelen in de openbare ruimte nodig (zoals opwaarderen riolering en waterhuishouding) die verder gaan dan het plangebied en waarvan de kosten niet betaald kunnen worden uit het woningbouwplan. En zoals u ongetwijfeld wel weet zijn de gemeentelijke financiële reserves opgedroogd, als gevolg van de schadeloosstelling aan het Niemans bedrijf. Wij blijven ons niettemin inzetten om de hobbels bij dit plan glad te strijken en hier zo snel mogelijk woningen te realiseren. Zinnige suggesties van uw kant hierbij zijn natuurlijk welkom.

- *Lijsterbeslaan, bij de Brede School*

Aangenomen wordt dat hiermee het perceel groen ten noorden van de brede school wordt bedoeld.

De gemeente heeft de mogelijkheden nogmaals verkend, maar is geen voorstander om dit grasveld te laten bebouwen; elk groen gebiedje in elke kern draagt namelijk bij aan een gezond woon- en leefklimaat. Verder heeft een groen perceel een belangrijke functie om o.a. hittestress te voorkomen en om bij stortbuien wateroverlast te beperken; door de klimaatverandering moeten we hier steeds meer aandacht aan besteden. Dit neemt niet weg dat we altijd open staan om ideeën serieus te bekijken.



- *Burgemeester Potstraat/Kortenhoevenseweg*

Voor deze locatie is door de gemeente naar aanleiding van een plan voor de herontwikkeling van het bestaande gemengde gebied naar 36 woningen begin dit jaar een positief principebesluit genomen, dat wil zeggen dat het plan wenselijk is bevonden en een aantal aandachtspunten zijn meegegeven voor de planuitwerking. Het is nu aan de initiatiefnemer(s) om het plan verder te ontwikkelen en de gemeente wil hieraan dus graag medewerking verlenen.

Andere planontwikkelingen

- *G-Noord*

Niet door u genoemd, wel in onderzoek is een kleinschalige inbreidingslocatie ('*G-Noord*'), een particulier initiatief voor ca. 10 woningen nabij/achter de Hervormde kerk. Ook voor deze locatie wordt gewerkt aan een goede ruimtelijke/stedenbouwkundige inpassing waarbij voor verschillende lastige aandachtspunten nog goede oplossingen gevonden moeten worden.

- *Lexmond-West*

Tevens wordt binnenkort door particuliere initiatiefnemers, bestaande uit grondeigenaren en ontwikkelende partijen, in overleg met de gemeente onderzocht of en hoe uitbreiding aan *de westzijde van Lexmond* zou kunnen plaatsvinden, in combinatie met de mogelijkheden voor een randweg. Bedoeling is hiervoor een integrale gebiedsvisie op te stellen, waarin mogelijk een substantieel aantal woningen kan worden opgenomen. Wij hebben de initiatiefnemers gevraagd om in het hiervoor te volgen participatietraject het Dorpsinitiatief te betrekken.

- *Omgevingsvisie*

Tenslotte noem ik de gemeentelijke Omgevingsvisie, waarvan de bouwstenen binnenkort door de raad worden vastgesteld. De Omgevingsvisie is onder andere bedoeld om de gewenste toekomstige (15-20 jaar) ruimtelijke ontwikkelingen aan te duiden. Naar verwachting gaat dit najaar het participatieproces starten, waarvoor ook het Dorpsinitiatief Lexmond zal worden uitgenodigd.

Aandacht voor vlotte processen en procedures

Onder de Omgevingswet, die per 1 juli 2022 wordt ingevoerd, zullen gemeenten een nog meer stimulerende en actieve rol moeten spelen bij de planinitiatieven en vergunningaanvragen. Om die reden is de gemeente sinds begin 2020 het proces voor *complexe* woningbouw-initiatieven aan het stroomlijnen en nog verder aan het verbeteren. Dit vermindert naar mijn idee de stroperigheid van het proces al aanzienlijk. Maar vooral bij grotere projecten heeft het voortraject tijd nodig om tot een concreet plan te komen, wat tot ontwikkeling gebracht kan worden.

Er vindt bij ideeën voor woningbouw meestal eerst een verkennend gesprek plaats van de initiatiefnemer met één of beide strategisch adviseurs RO, waarbij wordt bekeken of de voorgedragen locatie kansrijk is om een principeverzoek in te dienen. Na indiening van een complex principeverzoek voor woningbouw wordt deze multi-disciplinair behandeld en beoordeeld op wenselijkheid aan de Intaketafel binnen de gemeente. Dit ambtelijk eindadvies wordt voorgelegd aan de portefeuillehouder(s) en eventueel het college. Indien een principeverzoek bestuurlijk akkoord is bevonden wordt het vervolgproces gestart. De initiatiefnemer gaat de plannen uitwerken en voert de benodigde onderzoeken uit. Hierbij wordt onder leiding van een gemeentelijke projectleider of planoloog het planproces doorlopen, een omgevingsvergunning aangevraagd en zo nodig de procedure gestart voor de herziening van het bestemmingsplan.

Sociale woningen voor inwoners

In reactie op uw suggestie om een deel van de sociale woningbouw te reserveren voor inwoners van Lexmond maken we onderscheid tussen sociale koop en sociale huur woningen:

a. Sociale koopwoningen:

Er zijn geen wettelijke mogelijkheden om een voorrangspositie voor inwoners van Lexmond af te dwingen. Dat neemt niet weg dat de woningmarkt zeer overspannen is en we in de gemeente Vijfheerenlanden aan projectontwikkelaars en woningcorporaties vragen om instrumenten in te zetten, waarbij lokale inwoners op z'n minst meer kans maken op een koopwoning in de eigen kern, bijvoorbeeld:

- De woningen eerst 2 weken lang adverteren in bijvoorbeeld de lokale bladen (en/of sociale media);
- Projecten ontwikkelen vanuit het principe van particulier opdrachtgeverschap waarvoor wederom lokaal woningzoekenden als eerste worden benaderd (bij lokale initiatieven is meestal de kans hierop het grootste);
- Projectontwikkelaars uitdagen tot toegestane mogelijkheden, waarbij lokale inwoners meer kans maken op een koopwoning.

b. Sociale huurwoningen

In Nederland geldt het principe van "vrije vestiging". Dat wil zeggen dat burgers uit het hele land toegang hebben tot het huren of kopen in alle gemeenten. Toch houdt de wetgever ook rekening met bijzondere situaties. Bijvoorbeeld als mensen urgent een woning nodig hebben, door een handicap, door sociale omstandigheden of door andere dringende redenen. Een urgentiecommissie zoals in VHL beoordeelt de aanvragen en verzorgt dan zo nodig een voorrangspositie. Maar ook voor bijzondere doelgroepen kan de gemeente afspraken maken met woningcorporaties om een voorrangspositie te verstrekken. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om in het geval van schaarste van (sociale) huurwoningen een huisvestingsverordening vast te stellen. Daarbij moet zij periodiek vaststellen of er nog steeds sprake is van schaarste. In gemeente Vijfheerenlanden is dit wel het geval in de voormalige gemeente Vianen, waardoor voor dit grondgebied als voorrangregel een bindingsregel opgenomen in de huisvestingsverordening. Er is echter geen sprake van schaarste aan sociale huurwoningen in de voormalige gemeenten Leerdam en Zederik, ook niet in Lexmond, waardoor voor dit grondgebied geen huisvestingsverordening is vastgesteld.

Verder zijn er mogelijkheden om woningen die nieuw gebouwd worden, voor een bepaalde periode (bijvoorbeeld 15 tot 25 jaar) beschikbaar te houden voor een bepaalde doelgroep (voor wat betreft hun inkomen). Dit gaan wij doen door middel van een (nog door de raad vast te stellen) doelgroepenverordening.

Tenslotte zou ik u graag willen uitnodigen voor een (online) gesprek met twee wethouders; naast RO portefeuillehouder Huib Zevenhuizen en ondergetekende, waarmee u afgelopen januari reeds kennis heeft gemaakt, wil ook Marcel Verweij (Wonen) graag met u kennis maken. Mocht u hiertoe bereid zijn, kunt u mij dit per mail laten weten en zal een collega van het bestuurssecretariaat met u contact opnemen voor het maken van de afspraak.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,



Peter Vuijk
Strategisch Adviseur dorpen en steden
088 - 599 7506
Gemeente Vijfheerenlanden