



Collegevoorstel

Zaak : Projectmanagement uitvoering Project Wisselaar 3
Zaaknummer : 286928

gemeente **Oosterhout**

Datum: 08-08-2023	Auteur: PvZ	Bereikbaar 14 0162
Status: Openbaar	Team: Buiten Projecten	Handtekening

Onderwerp:

Instemmen met programma afspraken Project Wisselaar 3

Geraadpleegde vakgebieden:

Wonen, RO

Conclusie raadpleging: Men is akkoord

Communicatie: ja d.m.v.: Besluitenlijst

Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☐ Brief aan gemeenteraad
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 41
- ☐ Nota voor de raad
- ☒ Overige bijlagen:
 1. Voor akkoord te tekenen brief van de initiatiefnemer (geanonimiseerd).

Behandeling in / door:

- ☐ Raad
- ☐ Ondernemingsraad

Datum:

Aard behandeling:

Portefeuillehouder

Melsen

Geheimhouding op	Titel	Grondslag art. 5.1 Woo	Tot wanneer	Moet raad bekrachtigen?
Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 286928 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 08-08-2023

Openbaar

Bis-nummer:

Onderwerp: Instemmen met programma afspraken Project Wisselaar 3

Voorstel:

1. In te stemmen met het woningbouwprogramma voor de locatie Wisselaar 3 in Oosterhout en de ambtelijke begeleiding van het initiatief te continueren.
2. De brief van initiatiefnemer bij een positief collegebesluit dienaangaande voor akkoord te ondertekenen.

Samenvatting (circa 10 regels)

Op de locatie Wisselaar 3 in Oosterhout (voormalige garage Van Tilburg Bastianen) wordt door CFS Projecten II een plan ontwikkeld voor 50 grondgebonden woningen en appartementen. De initiatiefnemer is voornemens het plan over te dragen aan de ontwikkelaar BAM/AM. Deze partij verzoekt om een bevestiging van de continuering van de gemeentelijke begeleiding van dit project zoals die sinds begin 2021 wordt verleend. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog, bespreking in het college en de woondeal SRBT, is gezocht naar een optimalisatie van het programma. Het huidige programma bevat ten opzichte van het initiële programma een groter aandeel sociaal, maar voldoet niet geheel aan de gewenste verdeling vanuit de woondeal in SRBT verband. Het plan was echter al in voorbereiding voordat de woondeal gesloten was. Aangezien het programma thans een verbetering betreft is het voorstel om hiermee akkoord te gaan en dit vast te leggen door ondertekening van de brief van initiatiefnemer (bijlage). Tegen de overname van het plan door BAM/AM heeft de gemeente geen bezwaar, en inmiddels is dit ter kennis van de initiatiefnemer gebracht.

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

n.v.t.

Aanleiding

Het plan voor de locatie Wisselaar 3 is begin 2021 aan de gemeente voorgelegd en deze heeft schriftelijk toegezegd het planinitiatief te zullen begeleiden. Omstreeks november 2021 is de gemeente akkoord gegaan met het initiële programma. Inmiddels wenst de huidige eigenaar van het plan (CFS Projecten II) dit over te dragen aan een derde partij, BAM/AM. BAM/AM is bereid het plan over te nemen maar wil zich graag vergewissen van de gecontinueerde begeleiding door de Gemeente. Zij heeft daartoe een brief opgesteld met een verzoek dienaangaande. In de brief worden tevens afspraken ten aanzien van het programma vastgelegd. Het collegevoorstel behelst het akkoord gaan met het huidige programma, continuering van de begeleiding en de brief van initiatiefnemer voor akkoord te ondertekenen (gemandateerd aan teamleider Buiten Projecten).

Welke data is gebruikt en op welke manier wordt de uitvoering gemonitord?

Informatie over het plan is afkomstig van de initiatiefnemer.

Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?

Voor de inhoudelijke uitwerking en het opstellen van het concept-ontwerp bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer externe partijen ingeschakeld. Het plan is in het voorjaar van 2022 tijdens een

omgevingsdialoog met de buurt gedeeld. Naar aanleiding daarvan is het plan aangepast, waarbij ook het programma is aangescherpt.

Wat willen we gaan doen?

Het initiële programma betrof 16 goedkope koopwoningen en 36 dure koopwoningen (totaal 52 woningen). Mede na de omgevingsdialoog is het programma aangepast naar 15 sociale huurappartementen, 7 goedkope koopappartementen en 28 dure grondgebonden koopwoningen (totaal 50 woningen). De ontwikkelaar zal onderzoeken of een deel van de dure koopwoningen in het segment middelduur (max. € 355.000,-- v.o.n.) kan vallen. Dit is mede afhankelijk van de afspraken die met Thuisvester voor het sociale deel gemaakt kunnen worden.

Het voorstel is om een positief standpunt in te nemen ten aanzien van het verzoek van initiatiefnemer voor het programma en de begeleiding van het plan te continueren. Er is reeds een concept-ontwerp bestemmingsplan ingediend en de initiatiefnemer en de gemeente streven ernaar om het plan nog voor einde jaar te publiceren.

Afweging van argumenten voor en tegen?

Voor

- Het huidige initiatief met voorgesteld programma is een aanscherping van de afspraken van november 2021. Daarbij is het tevens een pré dat de aanpassingen mede zijn ingegeven door de reacties tijdens de omgevingsdialoog van voorjaar 2022.
- Het is wenselijk om te komen tot een invulling van het voormalige garagebedrijf. Een ontwikkeling met woningbouw is passend op deze locatie. Door in te stemmen met de afspraken, kan een volgende stap gezet worden voor realisatie van woningen waar een grote behoefte aan is.

Tegen

- In de specifieke situatie van dit project hebben de haalbaarheidsoverwegingen een relatief groot aandeel in de categorie duur geïntroduceerd. Hierdoor wordt niet voldaan aan de afspraken uit de Woondeal SRBT (30-40-30 regeling). Gezien het belang van de spoedige realisatie van de woningen is het niet toepassen van de 30-40-30-regeling (op dit 'zachte' plan) uitlegbaar. Het vertragen van het plan, om aan de 30-40-30 regeling te kunnen voldoen, is daarnaast in tegenspraak met de wens van de gemeente om spoedig woningaanbod aan de voorraad toe te voegen. Daarbij komt ook dat het initiatief gestart is voordat de afspraken van de woondeal SRBT gemaakt zijn, en het plan al een eerste verbetering van het programma ten gunste van de categorie sociale huur heeft ondergaan.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?

De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de afspraken die worden gemaakt in een anterieure overeenkomst.

Risico's?

Aan dit besluit zijn voor de gemeente geen juridische en financiële risico's gekoppeld.

Communicatie/ Kernboodschap:

Het college heeft een positief standpunt ingenomen ten aanzien van het verzoek van initiatiefnemer tot instemming met het woningbouwprogramma en continuering van de ambtelijke begeleiding.