

Aan de raad,

Naar aanleiding van verzoeken uit de raad bieden wij u hierbij het geanonimiseerde chronologisch feitenonderzoek aan inzake de ontwikkeling door WSD van de locatie Dinteloord Noord-Oost. Op basis van dit onderzoek constateert het college dat onze ambtenaren uitstekend werk hebben verricht.

Het college van burgemeester en wethouders van Steenbergen.

VERSLAG FEITENONDERZOEK ONTWIKKELING LOCATIE DINTELOORD NOORD-OOST

Aanleiding feitenonderzoek

Tijdens de rondvraag van de B&W-vergadering van 24 januari 2012 is besloten (intern) een feitelijk onderzoek in te stellen naar de gang van zaken in het dossier Noord Oost Dinteloord. Aanleiding daarvoor is het stopzetten van de woningbouwontwikkeling op de locatie Dinteloord Noord-Oost.

Periode onderzoek

Het onderzoek start met de overeenkomst op hoofdlijnen die Woningstichting Dinteloord eind november 2006 is aangegaan met een particuliere grondeigenaar en eindigt met de reactie van de gemeente op de notulen van het verslag van het overleg tussen de gemeente en WSD van 23 januari 2012.

Bronnen onderzoek

Voor het onderzoek is geput uit geregistreerde poststukken, overige schriftelijke stukken, stukken uit gemeentelijke dossiers, e-mails, gespreksverslagen, enz. Het onderzoek beperkt zich tot stukken die reproduceerbaar zijn. Dit houdt in dat telefonische en mondelinge uitlatingen buiten beschouwing worden gelaten.

Andere partijen

XXXXX	adviesbureau (o.a. stedenbouw en ruimtelijke ordening/planning)
Xxxxx	adviesbureau vastgoedontwikkeling, adviseur van WSD
Xxxxx	contact ruimtelijke ordening WSD
Xxxxx	Bouw commerciële ontwikkelaar, ingeschakeld door WSD

Gebruikte afkortingen

WSD	Woningstichting Dinteloord
MFC	Multi Functioneel Centrum
PG-woningen	woningen voor psychogeriatrische zorg

VOBP
AFC

voorlopig ontwerp bestemmingsplan
Agro Food Cluster

Steenbergen, 20 maart 2012.

Xxxxx

Xxxxx

Feiten in chronologische volgorde

23 november 2006, overeenkomst grond Dinteloord Noord-Oost

Overeenkomst op hoofdlijnen tussen G.P.M. Vos en Woningstichting Dinteloord (WSD) voor overdracht perceel grond ter grootte van 5,7 ha. De locatie Vos heeft een totale oppervlakte van circa 22 ha.

21 december 2006, raadsbesluit vaststelling Woonvisie

Van belang zijn de onderstaande punten:

- in de kern Dinteloord wordt gestreefd naar de ombouw van verzorgingshuis De Nieuwe Haven (eigendom van Woonzorg Nederland) tot multifunctioneel zorgcentrum in combinatie met (extramuraal) zorgwoningen.
- in verband met de glastuinbouwontwikkeling zijn in totaal 250 woningen extra nodig, waarvan 60% (= 150 woningen) in Dinteloord.
- na realisatie van de in aanbouw zijnde plannen komt in Dinteloord woningbouw op de volgende locaties aan bod: Oostgroeneweg, Dorus Rijkersstraat en Westgroeneweg. Verder zal in Dinteloord een verkenning moeten worden uitgevoerd naar een nieuwe woningbouwlocatie, ingeval de glastuinbouwontwikkeling doorgaat.
- op het overzicht van potentiële bouwlocaties staat, weliswaar met de laagste score, ook zuidzijde Molenkreek.
- tijdens het eerste dorpsgesprek is gesproken over uitbreidingsmogelijkheden ten noordoosten van Dinteloord.

24 januari 2007, bestuurlijk overleg voltallig college(aangevuld met de heer Xxxxx) met het bestuur en de directeur van WSD

WSD heeft de gronden van Vos ten noorden van de Molendijk aangekocht. In de Woonvisie is aangegeven dat als de kassenbouw doorgaat er naar nieuwe bouwlocaties in Dinteloord gezocht moet worden. Dit is een mogelijke locatie. Er is al een eerste onderzoek opgestart naar de belangrijkste knelpunten: de ontsluiting en het water (laag gelegen gebied). De heer Legierse (voorzitter WSD) zegt dat WSD voor de ontwikkeling van het gebied wil samenwerken met de gemeente. Elke vorm van samenwerking is hierbij bespreekbaar.

De heer Legierse vraagt om commitment van het college voor de ontwikkeling van de locatie. Wethouder van Kesteren merkt op dat het aan de gemeenteraad is om hier uiteindelijk een besluit over te nemen. De heer Smulders (directeur WSD) zegt dat dit wel zo is, maar vraagt toch om een standpunt van het college. Burgemeester Hoogendoorn zegt dat dit, vanwege de samenhang met de glastuinbouw, nu nog niet kan. De glastuinbouw is nog geen gelopen koers en het is nu niet wenselijk om middels steun aan dit plan al vooruit te lopen op de discussie in de gemeenteraad die nog dient plaats te vinden. Alles valt of staat met het doorgaan van de glastuinbouw. Als de glastuinbouw niet doorgaat kun je de ontwikkeling van de locatie vergeten.

9 maart 2007, opdrachtverstrekking onderzoek uitbreiding Dinteloord Noord-Oost

Brief van WSD aan XXXXX (in kopie aan gemeente) voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan en een onderzoek naar de economische en planologische haalbaarheid uitbreiding Dinteloord in noordoostelijke richting.

De in te stellen projectgroep bestaat naast vertegenwoordigers van XXXXX uit de heer Smulders (WSD), de heer Xxxxx(Xxxxx) en de heer Xxxxx (gemeente). De rol van de gemeente blijft beperkt tot het geven van advies.

Jaarverslag 2006 Woningstichting Dinteloord

Citaat (blz. 5):

In het poldergebied bij de kern Dinteloord zal een omvangrijk kassengebied ontstaan. Als gevolg hiervan zal de druk op de woningmarkt in de kern Dinteloord toenemen. Naast de regulier nieuw te bouwen woningen zullen naar verwachting circa 180 woningen extra nodig zijn om deze druk op te

vangen. Na een studie is gebleken dat deze extra woningen niet op inbreidingslocaties binnen de strakke contouren van de kern Dinteloord te realiseren zijn. Wij zijn trots op het feit dat wij pal naast het centrum van de kern in de hoek een grondpositie hebben kunnen verwerven van circa 5,7 hectare grond. Hierop kunnen 180 tot 200 woningen gerealiseerd worden. Met de gemeente Steenberg en een stedenbouwkundig bureau zijn de eerste gesprekken gestart om tot ontwikkeling van deze locatie te komen.

2 april 2007, verslag bespreking uitbreiding Dinteloord Noord-Oost

Deelnemers: WSD (de heren Smulders, Xxxxx, Legierse en Bierkens), gemeente (de heer Xxxxx) en XXXXX (de heren Xxxxxx en Xxxxx).

Conclusie beleidskader: NO-locatie alleen bij glastuinbouwontwikkeling nodig en zo mogelijk gecombineerd met herstructureringslocaties in de kern.

Bespreking beleidskader: De extramuraliseringsopgave van tanteLouise-Vivensis kan tot een extra woningbehoefte leiden. Masterplan voor De Nieuwe Haven is in voorbereiding. Nieuwe locatie voor zorgwoningen denkbaar (met andere zorgverlener).

25 april 2007, stedenbouwkundig plan Dinteloord Noord-Oost

Betreft een eerste stedenbouwkundige verkenning door XXXXX.

Conclusie: ondanks de complexe ligging, ontsluiting en milieubeperkingen is het goed mogelijk een volwaardig woongebied met voldoende kwaliteit te realiseren.

31 mei 2007, raadsbesluit vaststelling Dorpsontwikkelingsplan Dinteloord

Een aantal relevante passages uit het Dorpsontwikkelingsplan Dinteloord:

- Voor de periode 2005-2015 zijn in Dinteloord 154 woningen toegekend. Indien het glastuinbouwontwikkelingsgebied ten oosten van Dinteloord wordt gerealiseerd, komt er een extra woningbouwprogramma van 180 woningen in die periode.
- Waar mogelijk wordt woningbouw aangegrepen om “verloederde of lelijke” plekken te herontwikkelen. Ook heeft “inbreiding” de voorkeur boven uitbreiding om zo de openheid van de polders zoveel mogelijk in stand te houden.
- Onder potentiële uitbreidingslocaties worden genoemd: Noord-Oost 1^e, 2^e en 3^e fase
- De visie over wonen stelt dat inbreiding voor uitbreiding gaat en ook dat uitbreiding in noordelijke richting (sprong over de dijk) als toekomstige uitbreidingsrichting gezien wordt.
- Uitbreiding zal met name in noordoostelijke en zuidwestelijke richting gebeuren. Vanuit de woonvisie liggen er beperkingen ten aanzien van de te ontwikkelen locaties.
- De inbreidingslocatie aan de Westerstraat en de Westgroeneweg en de uitbreiding aan de noordoostzijde kunnen voorzien in de groeiende behoefte aan seniorenwoningen

19 juni 2007, verslag overleg voltallig college met bestuur en directeur WSD

Locatie overleg hotel “De Beurs” in Dinteloord

Dhr. Smulders deelt mede dat XXXXX en de Xxxxx in opdracht van WSD onderzoek hebben gedaan naar de economische en planologische haalbaarheid van de locatie. Het bestuur van WSD heeft op basis daarvan besloten de locatie aan te kopen. Van het haalbaarheidsonderzoek moet nu overgegaan worden naar een procedure voor de start van een bestemmingsplanprocedure. WSD wil hiermee voor eigen rekening en risico starten. Volgens het onderzoek ontstaat er vanaf 2012 behoefte aan bouwgrond.

Bij het doorgaan van het AFC zal er in de gemeente nog een extra behoefte ontstaan van 300 woningen. WSD wil dan gereed zijn voor de realisatie van bouwplannen en zorgen dat de gemeente voldoende bouwgrond heeft.

Burgemeester Hoogendoorn merkt op dat er nog andere factoren van belang zijn. Allereerst wordt er gekeken of er problemen in de kern zijn. Het enige aanwezige probleem in Dinteloord is de verpaupering die het bedrijventerrein geeft. Dit moet aangepakt worden en na invulling van de overige locaties binnen de kern komt deze locatie, na uitkoop van het bedrijf ter plaatse, als eerste in

aanmerking voor de realisatie van woningen. Daarnaast loopt er een verkeersstudie naar de noodzaak van een oostelijke ontsluitingsweg. Als blijkt dat deze weg er moet komen, moet bekeken worden waarvan de aanleg betaald wordt. Dhr. Smulders merkt op dat uit een subonderzoek van XXXXX is gebleken dat er voor uitplaatsing van het bedrijf geen economisch draagvlak is. Daarnaast kan een buitenlocatie gebruikt worden om het probleem van een binnenlocatie op te lossen.

Jaarverslag 2007 Woningstichting Dinteloord

Citaat uit het jaarverslag van de Raad van Commissarissen (blz. 36):

Naast de reguliere projecten is bijzondere aandacht besteed aan projecten met verhoogde financiële of maatschappelijke risico's zoals de realisatie van een woonzorgcomplex van 120 eenheden, de verwerving van circa 6 hectare grond naast het centrum van Dinteloord en de verwerving van een bouwlocatie in het centrum van Steenbergen.

28 april 2008, brief over nieuwbouw multifunctioneel centrum (MFC) Dinteloord

Gezamenlijke brief van Stichting tanteLouise-Vivensis en WSD over de ontwikkeling van een MFC op de locatie Dinteloord Noord-Oost.

Het betreft een woon-zorgcomplex met 120 woningen (waarin o.m. 24 woningen voor zware intramurale zorg en 24 woningen voor lichte intramurale zorg) en 700 m² aan zorginfrastructuur. Onderkend wordt dat de ontwikkeling van een MFC op de locatie Dinteloord Noord-Oost consequenties heeft voor 2 andere locaties, namelijk de huidige voetbalvelden (Oostgroeneweg) en de huidige locatie van verzorgingshuis De Nieuwe Haven (de Ruyterstraat). De consequenties zijn:

- a. Stichting tanteLouise-Vivensis zal haar huidige claim intrekken om een zorgvoorziening voor 45 intramurale plaatsen te realiseren op de locatie van de huidige voetbalvelden. Mede-initiatiefnemer WSD is uiteraard bereid met de gemeente van gedachten te wisselen over andere ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie voor andere doelgroepen
- b. De eerdere haalbaarheidsstudie heeft aangetoond dat ontwikkeling van het MFC in de geschetste opzet op de huidige locatie van De Nieuwe Haven zowel plantechisch als financieel niet haalbaar is. De bedoeling is om de huidige intramurale capaciteit van De Nieuwe Haven te verplaatsen naar het MFC op de locatie Dinteloord Noord-Oost. Stichting tanteLouise-Vivensis is momenteel in een vergevorderd stadium om het gebouw van De Nieuwe Haven aan te kopen van Woonzorg Nederland. De 53 aanleunwoningen thans behorende bij De Nieuwe Haven vallen buiten deze koopovereenkomst.

Op het moment dat De Nieuwe Haven vrijkomt (naar verwachting over circa 4 tot 5 jaar) beoogt de toekomstige eigenaar tanteLouise-Vivensis een maatschappelijk verantwoorde invulling voor deze locatie.

In de brief wordt er melding van gemaakt dat op 13 maart 2008 een vooroverleg heeft plaatsgevonden met de heren xxxxxen Xxxxx, waarin aan de orde is gesteld dat voor de realisatie van het MFC de locatie Dinteloord Noord-Oost wordt beoogd.

17 juni 2008, verslag overleg voltallig college met bestuur en directeur WSD

In de gebiedsvisie is de locatie Dinteloord Noord-Oost opgenomen. WSD heeft tijd, energie en geld gestoken in een onderzoek naar alle mogelijke locaties voor uitbreiding van de kern Dinteloord als er geen inbreidingslocaties meer voorhanden zijn, in relatie tot de verwachte woningbouw. Met een bouwprogramma van circa 165 woningen op basis van de Woonvisie en 180 als gevolg van de kassenbouw en het AFC, is WSD zich er van bewust dat de gemeente eerst zekerheid wil hebben vóórdat er definitief medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling van Noord-Oost. WSD betreurt de eerste reactie van de provincie. Een aantal punten hiervan is herkenbaar, maar de reactie en de uitspraak over de bouwlocatie blinken niet uit in duidelijkheid. Het is in ieder geval helder dat het hele transformatiegebied niet de voorkeur heeft van de provincie. Momenteel is XXXXX bezig met het uitwerken van het plan van aanpak om duidelijkheid te krijgen in de knelpunten en kansen in het gebied, met name voor de realisatie van een MFC Dinteloord.

Wethouder Baartmans geeft aan dat de provincie bezwaar heeft gemaakt tegen uitbreiding naar de locatie Dinteloord Noord-Oost. Burgemeester Hoogendoorn vraagt zich af of de realisatie van het MFC ook mogelijk is op een inbreidingslocatie. De heer Smulders geeft aan dat WSD zich van de risico's bewust is, maar ziet de realisatie van een MFC voorlopig als een kans.

21 augustus 2008, verslag bespreking beleidskader ontwikkeling Dinteloord Noord-Oost (MFC)

Aanwezig: WSD (de heren Smulders en Xxxxx), gemeente (de heren Xxxxxen Xxxxx), provincie (de heren Xxxxx en Xxxxx en XXXXX (de heren Xxxxxen Xxxxx)

Provincie stelt enige eisen/kritische kanttekeningen in relatie tot de gebiedsvisie (maar wil in beginsel wel meewerken):

- Gebiedsvisie moet worden omgezet in een structuurvisie
- Transformatiegebied (gelegen oostelijk en noordelijk van de projectlocatie) is erg groot
- Gemeente moet keuzes maken, ook fasering aangeven

Eisen aan een ontwikkeling (van woningbouw) in het gebied Dinteloord Noord-Oost:

- Provincie merkt op dat ontwikkeling van de voorliggende projectlocatie mogelijk is op grond van de streekplanuitwerking (spievormig transformatiegebied), maar dat dit (nog) niet geldt voor de in de gebiedsvisie aangegeven overige ontwikkeling aan deze zijde van de kern (daarvoor is nog geen provinciaal standpunt)
- Reguliere woningbouw op korte en middellange termijn in Dinteloord Noord-Oost is niet aan de orde/nog niet mogelijk. Het woningbouwprogramma van de gemeente (gebaseerd op provinciale woningbehoeftecijfers) biedt hiervoor geen ruimte. De inbreidings- en herstructureringslocaties in de kernen hebben prioriteit.

Dinteloord Noord-Oost als locatie voor het MFC wordt door gemeente en provincie ondersteund. Lig dicht bij centrum. Voorwaarden:

- Duidelijkheid over de invulling van de na de verplaatsing beschikbaar komende huidige locatie van de zorginstelling naar het projectgebied. Is in eerste instantie een zaak tussen gemeente en WSD. Voor provincie kan volstaan worden met een indicatie van de herinvulling.
- In de notitie "Wonen + zorg en welzijn" = een hele opgave, Beschermd, verzorgd en geschikt wonen in Noord-Brabant, 2003-2015" staat beschreven wanneer programma regulier is of niet. De provincie vraagt WSD het concept voor het MFC op korte termijn te verduidelijken.

7 oktober 2008, besluit B&W ontwikkelingen Dinteloord

Eén van de besluiten luidt:

De Woningstichting Dinteloord berichten dat als er extra woningbouwmogelijkheden komen vanuit het AFC er antwoord gegeven moet worden op de vragen:

1. Waarom moet MFC in Dinteloord Noord-Oost worden gevestigd?
2. Wat gebeurt er met de vrijkomende locaties?
3. Wat is de toename van de woningvoorraad in relatie tot de afname van het aantal intramurale plaatsen?

Het college heeft behoefte aan een stedenbouwkundige schets/visie zodat de verschillende ontwikkelingen op de verschillende locaties in samenhang worden geplaatst.

9 oktober 2008, brief gemeente aan WSD over nieuwbouw MFC

Het collegebesluit van 7 oktober 2008 (3 vragen) is schriftelijk ter kennis gebracht van de WSD. In de brief is verder vermeld dat alvorens een standpunt ingenomen kan worden er meer duidelijkheid dient te zijn over de eventueel extra te bouwen woningen die samenhangen met het AFC. Dit omdat de reguliere woningbouwplanning tot het jaar 2015 reeds vastligt.

Ook nadat duidelijkheid omtrent het AFC is verkregen dienen er nog een aantal vragen beantwoord te worden, aangezien de plannen gesitueerd zijn op een uitbreidingslocatie en het gemeentelijk beleid gericht is eerst te bouwen op inbreidingslocaties en pas daarna op uitbreidingslocaties. Ook is het van belang te weten of er sprake zal zijn van een toename van de woningvoorraad.

De WSD wordt de keuze gelaten of de vragen nu al beantwoord worden of dat er gewacht wordt totdat er meer duidelijkheid is omtrent het AFC. Ook wordt er op gewezen dat de uiteindelijke besluitvorming over het wel of niet meewerken aan de plannen door de gemeenteraad zal plaats vinden.

Jaarverslag 2008 Woningstichting Dinteloord

Citaat (blz. 10):

In Dinteloord spreken we al lange tijd met tanteLouise-Vivensis over het realiseren van een nieuw Multi Functioneel Centrum voor wonen en zorg. Dit complex met circa 120 eenheden en zorginfrastructuur zal worden gerealiseerd in het plangebied Dinteloord Noord-Oost. Met de provincie Noord-Brabant en de gemeente Steenbergen heeft vooroverleg plaatsgevonden. In principe staan beide partijen niet onwelwillend tegenover het MFC Dinteloord op deze locatie, omdat het valt binnen het transformatiegebied uit het uitwerkingsplan Halderberge-Steenbergen. Gezien de grote wachtlijst voor seniorenwoningen is de realisatie van dit complex van groot maatschappelijk belang.

Op blz. 23 staan de strategische besluiten die het bestuur in 2008 genomen heeft. Hiertoe behoort ook de samenwerkingsovereenkomst met tanteLouise-Vivensis inzake MFC Dinteloord.

17 juni 2009, 15 juli 2009 en 26 oktober 2009, verslagen werkgroep woningbouwlocaties

Overleg 17 juni 2009

Aanwezig: WSD (de heren Smulders en Xxxxx), gemeente (de heer Xxxxx), XXXXX (de heren Xxxxxen Xxxxx) en Xxxxx als contact ruimtelijke ordening WSD (mevrouw Xxxxx)

De samenwerking tussen WSD, Stichting tanteLouise-Vivensis en Crepain&Binst en Van Aerle de Laat is beëindigd. WSD zal nu zelfstandig een MFC ontwikkelen. Ook zal tanteLouise-Vivensis niet meer participeren binnen de ontwikkeling van het MFC. De nieuwe doelstelling is ca. 46 appartementen en 48 zorgplaatsen ter vervanging van 45 zorgplaatsen op de locatie De Nieuwe Haven, waar de zorgplaatsen op termijn verdwijnen. In de plannen wordt het programma van eisen van tanteLouise-Vivensis meegenomen.

De locatie Noord-Oost is de enige locatie met de geschikte omvang. De Nieuwe Haven zal op termijn verdwijnen.

In augustus 2009 wordt duidelijkheid over het AFC verwacht. Als dit rond is, kunnen 100 woningen Buiten de Veste, 100 woningen bij de voetbalvelden en 100 woningen te verdelen in Dinteloord gebouwd worden.

WSD vraagt aan XXXXX een startnotitie te maken, waarin de integraliteit van de locaties wordt behandeld aan de hand van de locaties in de Woonvisie.

Omdat een structuurvisie onder de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening verplicht is om bestemmingsplannen aan op te hangen en de structuurvisie nog niet gereed is, ziet XXXXX een mogelijke oplossing in een deelstructuurvisie, waarin de andere te ontwikkelen locaties als motivering wordt gegeven.

De heer Xxxxx stelt dat het probleem blijft wat er gebeurt met de vrijkomende gebouwen.

Overleg 15 juli 2009

Aanwezig: WSD (de heren Smulders en Xxxxx), gemeente (de heer Xxxxx), XXXXX (de heren Xxxxx, Xxxxx en Xxxxx) en Xxxxx (mevrouw Xxxxx)

De door XXXXX opgestelde startnotitie "verkenning woningbouwlocaties" wordt besproken. Dit stuk zal als inzet dienen voor de op te stellen deelstructuurvisie voor Dinteloord.

De heer Xxxxx licht de verdere procedure toe. De verkenningnotitie wordt vastgesteld door de raad en zal dienen als drager voor het bestemmingsplan.

Overleg 26 oktober 2009 (aan de hand van het concept verslag)

Aanwezig: WSD (de heren Smulders en Xxxxx), gemeente (de heer Xxxxx), XXXXX (de heren Xxxxx, Xxxxx en Xxxxx) en Xxxxx (mevrouw Xxxxx)

De heer Smulders meldt dat er overleg is geweest met de gemeente, waarin is besproken de ontwikkellocaties Noord-Oost, voetbalvelden en brandweerkazerne als één exploitatie te zien en

deze gezamenlijk met marktpartijen te ontwikkelen. Daartoe is contact gezocht met de ontwikkelaar, de heer Xxxxx. Hij is bereid te ontwikkelen op no cure no pay basis. De bedoeling is om drie aparte bestemmingsplannen te maken voor de te ontwikkelen locaties.

De heer Xxxxx zal de gecorrigeerde notitie met de wethouder bespreken en voorstellen om een voorlichtingsavond te houden, nadat de raad heeft ingestemd met de notitie. De informatieavond over de woningbouwlocaties wordt gepland begin januari 2010.

Op een vraag van de heer Smulders of het zinvol is de mensen van de provincie nog eens uit te nodigen om de notitie toe te lichten antwoordt de heer Xxxxx dat hij de notitie zal bespreken in het regulier overleg met de provincie. De ontwikkeling van de locatie Noord-Oost maakt dan onderdeel uit van het integrale woningbouwpakket. Als de provincie akkoord gaat, zit het MFC in de plannen.

29 oktober 2009, email gemeente (Xxxxx)

De locaties Noord-Oost fase 2 en 3 dienen zonder meer af te vallen.

O.a. staat hier letterlijk in: Alle cijfers tonen aan dat de bevolkingsgroei afneemt en dat er geen behoefte is aan dergelijke grote uitbreidingslocaties.

29 oktober 2009, email WSD (A. Smulders) als reactie op email gemeente van 29 oktober 2009

Locatie Noord-Oost is opgedeeld in 4 fases:

Fase 1 =	eiland 1 MFC	Fase 2 =	eiland 1 nieuwbouw vanaf 2015
Fase 3 =	eiland 2	Fase 4 =	eiland 3

29 oktober 2009, email gemeente (Xxxxx) als reactie op email WSD van 29 oktober 2009

Fase 3 en 4 vallen inderdaad voorlopig af.

16 maart 2010, brief WSD

In de uitbreidingslocatie Dinteloord Noord-Oost was in samenwerking met tanteLouise-Vivensis een Multi Functioneel Centrum voor Wonen en Zorg voorzien met 24 zware intramurale plaatsen, 24 lichte intramurale plaatsen en 71 zorgappartementen. Op de locatie De Nieuwe Haven zou de intramurale zorg komen te vervallen.

WSD deelt mede dat het in samenwerking met Stichting tanteLouise-Vivensis te bouwen MFC in de uitbreidingslocatie Noord-Oost niet doorgaat. TanteLouise-Vivensis heeft zich teruggetrokken uit het project en heeft besloten de 24 intramurale zorgplaatsen alsnog op de locatie De Nieuwe Haven te realiseren. Het aantal van 109 zorggerelateerde woningen blijft gezien de dubbele vergrijzing noodzakelijk. In het aan te passen plan voor Dinteloord Noord-Oost is nu sprake van 40-45 woonzorgeenheden en 24 intramurale eenheden. Daarnaast wordt in deze fase voorzien in circa 40 nultreden zorgwoningen in verschillende bouwvormen.

30 maart 2010, voorstel aan B&W over visie woningbouw Dinteloord en stedenbouwkundig ontwerp Oostgroeneweg

Het onderwerp wordt controversieel verklaard. Dit wil zeggen dat het zittende college hierover geen besluit neemt, maar de besluitvorming overlaat aan het nieuw te vormen college. Het college heeft t.a.v. Dinteloord Noord-Oost wel de onderstaande kanttekeningen geplaatst:

- Deze visie kan niet voorbij de termijn van de algehele woonvisie voor de gehele gemeente die thans loopt tot 2015. De effecten van de nieuwe algehele woonvisie dienen de onderligger te zijn voor de visie Dinteloord
- Ontwikkeling Dinteloord Noord-Oost 1 en 2 moeten op een lagere prioriteit komen, omdat eerst verplaatsing Van de Kxxxxx aan de orde moet komen (vanwege leefbaarheid en uitgangspunten DOP) en dus een hogere prioriteit dient te krijgen. Tevens eerst eigen gronden (Oostgroeneweg) in ontwikkeling brengen voordat uitbreiding elders in beeld kan komen.

Bij dit stuk is de door XXXXX opgestelde Visie Woningbouw Dinteloord 2020 (verkenning potentiële bouwlocaties) d.d. 2 maart 2010 gevoegd.

Jaarverslag 2009 Woningstichting Dinteloord

(1^e) Citaat (blz. 10):

Sinds half 2008 hebben intensieve gesprekken plaatsgevonden met de zorginstelling St. tanteLouise-Vivensis over de realisatie van een Multi Functioneel Centrum voor wonen en zorg in Dinteloord. Door het uitblijven van concrete resultaten heeft Woningstichting Dinteloord half 2009 besloten niet verder te gaan met het eerste ontwerp. Op basis van het Programma van Eisen van St. tanteLouise-Vivensis is met een nieuwe architect een tweede ontwerp gemaakt. Voor St. tanteLouise-Vivensis was het tweede ontwerp aanleiding om niet verder samen op te trekken in dit dossier.

Woningstichting Dinteloord blijft bij haar uitgangspunt dat een gemengde intramurale/murale woonzorgvoorziening noodzakelijk is om de vergrijzing op te vangen. Inmiddels loopt een onderzoek om het project te financieren op basis van de nieuwe ZFP-financiering met een andere zorgpartij.

(2^e) Citaat (blz. 10):

Per 1 januari 2012 moet Woningstichting Dinteloord een nabetaling doen betreffende de verwerving van een grondpositie in Dinteloord Noord-Oost. Deze grondpositie is aangekocht om een eventuele uitbreiding van de kern Dinteloord te realiseren. De locatie is inmiddels gedeeltelijk opgenomen in de gemeentelijke woonvisie. Mede gezien de unieke ligging, direct naast het centrum van de kern, is hier in de eerste fase het Multi Functioneel Centrum voor Wonen en Zorg geprojecteerd.

18 juni 2010, verslag kennismakingsgesprek wethouder van Geel met de directeur van de WSD, de heer Smulders

Bij dit gesprek was ook de heer Xxxxx aanwezig.

Woonvisie Dinteloord:

Besluitvorming door het demissionaire college was aangehouden. Op korte termijn zal nieuw college een besluit nemen. WSD geeft aan dat zij contact hebben gezocht met een projectontwikkelaar met het idee om de voormalige voetbalvelden aan de Oostgroeneweg op te kopen en te ontwikkelen. Dit kan de gemeente het nodige voordeel opleveren. WSD zal een gesprek regelen met in ieder geval de kernwethouder om de plannen nader toe te lichten.

Wonen en Zorg (MFC Dinteloord):

Het oorspronkelijke plan van WSD om samen met tanteLouise-Vivensis tot een nieuw MFC te komen in Dinteloord Noord-Oost gaat om financiële redenen niet meer door. WSD heeft het idee opgevat om een kleiner complex te bouwen op de voetbalvelden aan de Oostgroeneweg. De gemeente betreurt het feit dat de plannen nu weer veranderd zijn. De stedenbouwkundige opzet van het plan Oostgroeneweg is opgezet en klaar voor vaststelling door het college. Hierin is geen ruimte gereserveerd voor een MFC of woonzorgcomplex. Omdat de gemeente verder wil met de plannen, is het verzoek aan WSD om de plannen op zo kort mogelijke termijn bekend te maken zodat gekeken kan worden of het kan worden ingepast in de stedenbouwkundige opzet.

13 juli 2010, besluit B&W over visie woningbouw Dinteloord

Van belang zijnde besluiten:

- Visie woningbouw Dinteloord 2020 vaststellen en opiniërend bespreken in de commissie Ruimte van september 2010.
- Visie woningbouw Dinteloord 2020 opnemen in de nog op te stellen structuurvisie.
- Aan de ontwikkeling van de locatie Dinteloord Noord-Oost alleen medewerking verlenen indien de bereidheid aanwezig is bij de Woningstichting Dinteloord om middels verevening middelen toe te kennen aan de ontwikkeling van onrendabele locaties

Op de op 30 maart 2010 door het toenmalige college geplaatste kanttekeningen wordt in de B&W-nota ingegaan.

Periode tot 2015: Noord-Oost fase 1 circa 50 woningen

Periode 2015-2020: Noord-Oost fase 2 circa 50 woningen.

28 juli 2010, brief gemeente aan WSD

Besluitvorming college 13 juli 2010 medegedeeld aan WSD.

Gelet op de vele ontwikkelinitiatieven in Dinteloord is besloten een verkenning potentiële bouwlocaties op te stellen voor Dinteloord. Deze verkenning wordt in september 2010 in de commissie Ruimte opiniërend besproken met de raadsleden. Uiteindelijk is het de bedoeling om de verkenning onderdeel te laten uitmaken van de in 2011 op te stellen structuurvisie voor de hele gemeente.

Kort samengevat staat in de verkenning dat de gemeente positief staat ten opzichte van de plannen van WSD. Kanttekening: er wordt van 2 fases uitgegaan, waarbij fase 1 bestaat uit een MFC + ongeveer 50 woningen en een fase 2 (te ontwikkelen na 2015) met ook ongeveer 50 woningen. Omdat e.e.a. nog planologisch moet worden uitgewerkt, kunnen de aantallen nog afwijken en kunnen er ook geen rechten aan de genoemde aantallen ontleend worden.

Omdat het plan op een relatief eenvoudige uitbreidingslocatie gerealiseerd wordt, stelt de gemeente als eis dat de bereidheid bij WSD aanwezig moet zijn om gelden af te staan voor bovenplanse verevening. Dit houdt in dat er middelen uit locaties die rendabel zijn, zoals de locatie Dinteloord Noord-Oost worden ingezet om onrendabele plannen te ontwikkelen. Hoe exact het systeem van bovenplanse verevening er uit komt te zien is nog niet bekend (wordt in de structuurvisie aangegeven). Om de mogelijkheden te bekijken, is hiervoor reeds een afspraak gemaakt.

Voor de volledigheid wordt er op gewezen dat het uiteindelijk de gemeenteraad is die een besluit zal nemen over het wel of niet geven van planologische medewerking. Ook zijn er nog een groot aantal punten waarnaar nader onderzoek door WSD dient plaats te vinden. De uitkomsten hiervan zijn nu nog onzeker.

Vanaf september 2010, inschakeling marktpartij door WSD

Aan de hand van o.a. notities van Xxxxx van 1 september 2010 en 6 oktober 2010 is WSD op zoek gegaan naar samenwerking met een marktpartij. Door het ontbreken van verslagen is niet vast te stellen welke rol de gemeente in dit proces gespeeld heeft.

15 september 2010, verslag commissie Ruimte

In de commissie Ruimte is de visie woningbouw Dinteloord opiniërend besproken. Daarbij zijn o.a. aan bod gekomen de uit te voeren fasen 1 en 2 tot 2015, dalende bevolking versus woningvoorraad en De Nieuwe Haven. De voorzitter concludeert dat met deze opiniërende behandeling het college een ruime input van de raadsleden heeft ontvangen.

22 september 2010, visie woningbouw Dinteloord per email (Xxxxx) naar de provincie

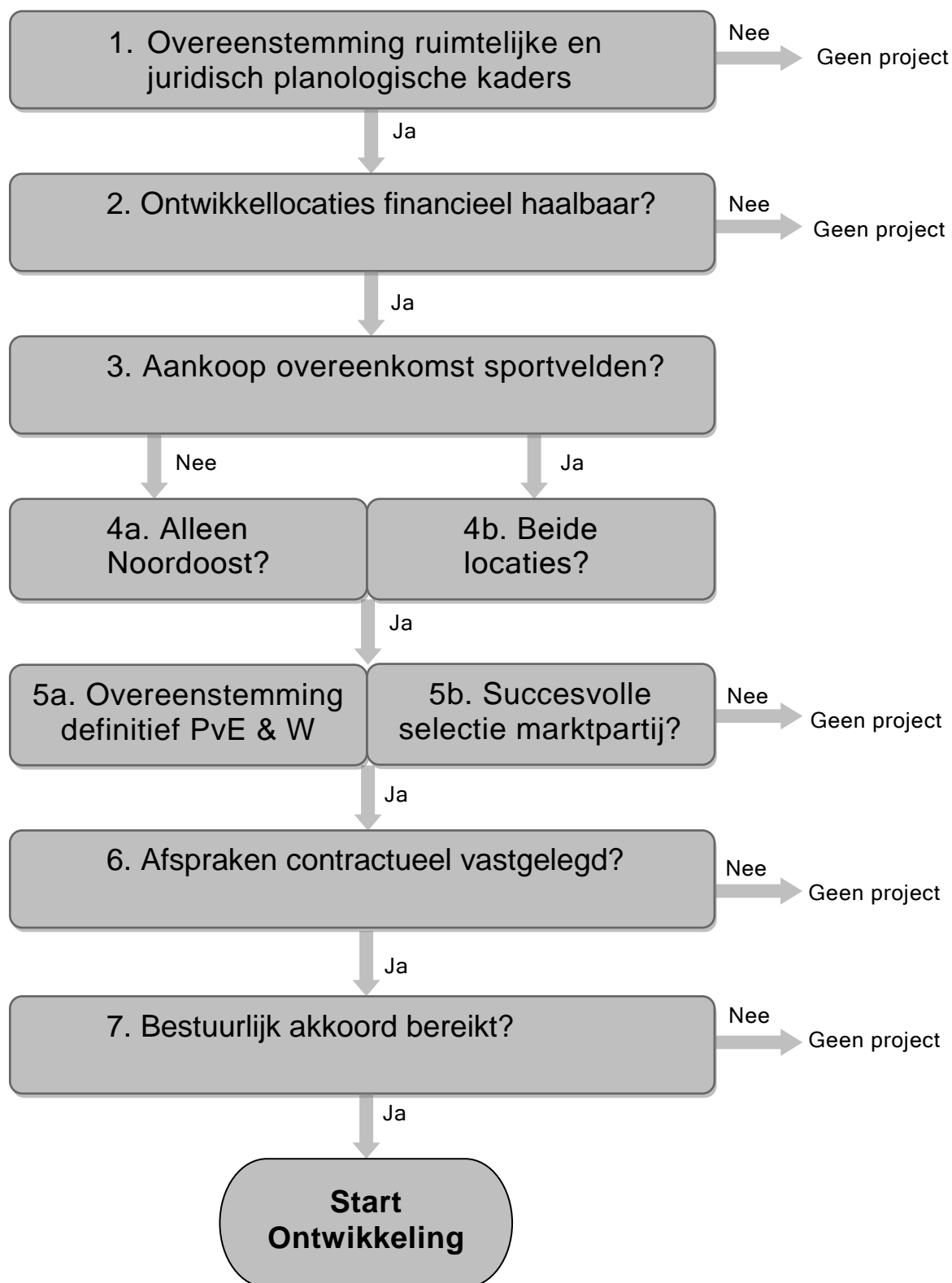
In de email is aangegeven dat de studie al dan niet aangepast onderdeel gaat uitmaken van de structuurvisie. Verzocht is of er vanuit de provincie op ambtelijk niveau nu al naar de studie gekeken kan worden. Eventuele op- of aanmerkingen kunnen dan meegenomen worden bij de uiteindelijke vaststelling van de structuurvisie. Er wordt niet om een officieel advies gevraagd.

10 januari 2011, email WSD (A. Smulders) naar gemeente (wethouders Van Kesteren en Van Geel en de heer Xxxxx) toezending toegezegde notitie over planologische medewerking gemeente aan de woningbouwplannen van WSD

Bij deze email is de door Xxxxx opgestelde notitie WSD: Dinteloord Noordoost&Sportvelden d.d. 13 december 2010 gevoegd.

13 januari 2011, bespreking tussen gemeente en WSD van de notitie WSD: Dinteloord Noordoost & Sportvelden

Voorgesteld stappenplan voor de procesaanpak:



In de notitie vraagt WSD van de gemeente:

- Kennis te nemen van het initiatief van WSD;
- In te stemmen met het ruimtelijke en juridisch planologisch kader;
- In te stemmen met de voorgestelde procesgang.

Van deze bespreking is geen verslag gemaakt.

1 maart 2011, email (Xxxxx) naar WSD over nadere onderbouwing behoefte intramurale zorgplaatsen

Als bijlage bij deze mail is artikel 3.3 uit de verordening ruimte Noord-Brabant 2011 met toelichting gevoegd. Het bouwen in zoekgebieden is niet echt eenvoudig en er dient behoorlijk wat te worden aangetoond. Essentie is dat er eerst naar de mogelijkheden dienen te worden gezocht binnen het bestaand stedelijk gebied en dan pas in een zoekgebied kan worden gebouwd. Met name de eventuele plannen van uitbreiding De Nieuwe Haven van tanteLouise-Vivensis en Stadlander zijn van belang om een goed oordeel te vellen over de totale behoefte aan intramurale zorgeenheden en ook de extramurale zorgeenheden. Door de omvang van het plan van WSD bestaat de lichte vrees dat dit plan gaat bijten met de eventuele uitbreidingsplannen van De Nieuwe Haven. Het voorstel is dan ook dat WSD eerst goed onderzoek doet naar de behoefte en onderbouwen waarom dit niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd alvorens er verdere plannen gemaakt worden, omdat dit vanuit de verordening ruimte gezien de meest cruciale vraag is. Daarbij moet gebruik gemaakt worden van de zogenaamde SER-ladder (zie toelichting).

10 maart 2011, email WSD (A. Smulders) als reactie op email gemeente van 1 maart 2011

De heer Smulders geeft aan dat het geen formele reactie is, maar iets wat hem van het hart moet. Na een uiteenzetting over de voorgeschiedenis van WSD met tanteLouise-Vivensis is de conclusie dat het nieuwe MFC van WSD met Surplus van 70 eenheden niets meer te maken heeft met de discussie over inbreiding en uitbreiding. Feitelijk zou er niet aan WSD gevraagd moeten worden om met tanteLouise-Vivensis en Stadlander in gesprek te gaan, maar zou aan tanteLouise-Vivensis gevraagd moeten worden om binnen 3 maanden een uitgewerkt plan neer te leggen voor maximaal 50 eenheden ter vervanging van het verzorgingsdeel of maximaal 104 als ook de aanleunwoningen worden vervangen.

11 maart 2011, email gemeente (Xxxxx) als reactie op email WSD van 10 maart 2011

Er is niet geëist om in overleg te gaan met Stadlander en/of tanteLouise-Vivensis. Dit is een advies, omdat het meer zekerheid geeft. Feit blijft dat in de woningbouwvisie Dinteloord staat dat de plannen inzake De Nieuwe Haven worden afgewacht, dus geen negatief standpunt. Als die plannen over 5 jaar binnenvallen is dit geen probleem, als ze binnen nu en een paar maanden binnenvallen mogelijk wel, omdat inbreiding voor uitbreiding gaat (provinciaal en gemeentelijk beleid). Tenzij er een onderbouwing komt dat de behoefte zodanig groot is dat beide plannen elkaar niet gaan bijten.

Jaarverslag 2010 Woningstichting Dinteloord

(1^e) Citaat (blz. 8):

In haar volkshuisvestelijke opgave is bevestigd dat Dinteloord behoefte heeft aan een Multi Functioneel Centrum voor wonen en zorg. Eerder overleg met de stichting tanteLouise-Vivensis heeft niet tot het resultaat geleid van een vernieuwing van De Nieuwe Haven, met realisatie van een MFC met een omvang van 120 eenheden. Woningstichting Dinteloord is bij haar uitgangspunt gebleven dat een gemengde intramurale/extramurale woonzorgvoorziening noodzakelijk is om de vergrijzing op te vangen. Om niet in concurrentie te treden met stichting tanteLouise-Vivensis is het programma verlaagd van 120 eenheden naar 70 eenheden. In oktober is de wens uitgesproken om daadwerkelijk een nieuw MFC te realiseren van deze omvang. Er zijn gesprekken gevoerd met diverse zorgleveranciers. Inmiddels is met Stichting Surplus een intentieovereenkomst gesloten om in nauwe samenhang het complex te realiseren. Volgens de planning zou het complex eind 2014 gereed kunnen komen.

(2^e) Citaat (blz. 8):

Per 1 januari 2012 moet Woningstichting Dinteloord een nabetaling doen om definitieve verwerving van een grondpositie in Dinteloord Noord-Oost te kunnen realiseren. Deze grondpositie is aangekocht om een eventuele uitbreiding van de kern Dinteloord te bewerkstelligen. In een opiniërende bijeenkomst van de Gemeenteraad van Steenberg en over de woningbouwlocaties in Dinteloord, heeft de raad uitgesproken dat deze locatie de voorkeurslocatie is voor uitbreiding van de kern Dinteloord. Mede gezien de unieke ligging, direct naast het centrum van de kern, is hier in de eerste fase het Multi Functioneel Centrum voor Wonen en Zorg geprojecteerd.

7 april 2011, concept notitie van XXXXX met stedenbouwkundige randvoorwaarden

Deze concept notitie zou op 8 april 2011 besproken zijn. Hiervan is geen verslag gemaakt.

Periode april/mei 2011, emailverkeer over gewenst woningbouwprogramma tussen gemeente (Xxxxx), XXXXX (J. Xxxxx) en WSD (A. Smulders)

5 mei 2011, email WSD (A. Smulders) aan XXXXX (met cc aan Xxxxx)

De fases blijven problematisch. WSD heeft grond gekocht voor de fase 1a en 1b jullie bekend. In het DOP is fase 1 de fase welke overeenkomt met onze fase 1a (transformatiezone). Onze fase 1b is ongeveer de helft van fase 2 uit het DOP. De andere helft is nog steeds eigendom van de Maatschap Vos en in gebruik als boomgaard.

Deze notitie is bedoeld voor de onderbouwing van fase 1a en 1b. Ik zou willen voorstellen deze indeling aan te houden, temeer omdat Vos heeft aangegeven niet te willen praten over verkoop van nog een gedeelte tenzij dat het bedrijf volledig wordt uitgekocht.

11 mei 2011, aparte notitie XXXXX over woningbehoefte

In de notitie Steenberg Dinteloord Noord-Oost is in hoofdstuk 5 het volgende opgenomen:

Fase 1a, periode 2011-2015

MFC, waarin 32 PG-woningen, 19 appartementen licht intramuraal, 19 appartementen regulier intramuraal en voorzieningen voor dagbesteding en een gezondheidscentrum

10 rijwoningen voor starters in de koopsector (risico ontwikkelaar)

10 rijwoningen in de huursector

8 twee onder één kap in de huursector

Fase 1b, periode 2015-2020

Totaal 60 woningen, nog geen concrete differentiatie beschikbaar. Accent op de koopsector.

27 mei 2011, email gemeente (Xxxxx) aan XXXXX

Diverse opmerkingen over notitie woningbehoefte. Aantal woningen van 78 in fase 1a en 60 in fase 1b lijkt aan de hoge kant. In het hoofdstuk wonen van de concept structuurvisie (als bijlage toegevoegd) wordt uitgegaan van 90 woningen. Advies is om voorlopig alleen maar uit te gaan van fase 1(a).

31 mei 2011, email XXXXX aangepaste notitie woningbehoefte

Fase 1a: MFC ongewijzigd, 8 huurwoningen en 20 koopwoningen

Fase 1b: blijft totaal 60 woningen

12 juli 2011, gesprek tussen wethouders Van Kesteren, Van Geel en De Koning en WSD

Verslag gemaakt door de heer Smulders.

Nieuw MFC op uitbreidingslocatie Dinteloord Noordoost: 32 PG-plaatsen intramuraal zwaar en 38 woningen intramuraal licht. Plan is financieel en technisch haalbaar. Met Surplus Zorg uit Zevenbergen is overeenstemming over de exploitatie van het zorgcentrum. Het enige punt is nog de toekenning van de PG plaatsen door het zorgkantoor.

De slotconclusie is dat we informatie hebben uitgewisseld, de problemen hebben benoemd en dat de wethouders positief staan ten opzichte van de ontwikkeling van Dinteloord Noord-Oost.

Acties op korte termijn:

- WSD zal een formeel verzoek indienen voor het plan bij het gemeentelijk apparaat voor fase 1 en fase 2A (= 50% fase 2 DOP)
- WSD neemt het initiatief om bij de provincie langs te gaan om te inventariseren wat de eventuele bezwaren op het plan vanuit de provincie kunnen zijn
- Met de projectontwikkelaar zal de verkeersintensiteit van de Molendijk besproken worden.

13 juli 2011, ontwikkelvisie Dinteloord Noord-Oost door Xxxxx Xxxxx

Het verkavelingsplan Noord-Oost is zo ontworpen dat verschillende financieringscategorieën, zoals rijenwoningen, twee onder één kapwoningen en seniorenwoningen uitwisselbaar zijn op dezelfde kaveldieptes. Daardoor kan ingespeeld worden op de vraag uit de lokale markt.

Onder fasering en afzetting staat o.a.:

Door per fase nadrukkelijk te kijken voor welk segment er gerealiseerd wordt is het wenselijk beide locaties, Noord-Oost en Oostgroeneweg, niet gelijktijdig te realiseren.

Voor de Oostgroeneweg betekent dit een aangepaste fasering ten opzichte van de uitgangspunten zoals benoemd in het stedenbouwkundig ontwerp.

14 juli 2011, email gemeente (wethouder Van Kesteren) aan WSD over verslag gesprek 12 juli 2011

In het verslag wordt aangegeven dat het verwerven van de gronden Noord-Oost bestuurlijk wordt onderschreven. Ik heb mij daarover niet uitgelaten.

Noord-Oost (uitbreidingslocatie) wordt m.i. gezien als een van de zachte plannen. Hiervoor zijn meer locaties in Dinteloord te benoemen maar dan wel als inbreidingslocaties. Ik vraag je hierover en over de te bouwen woningen tot 2020 ambtelijk te communiceren. Ik vraag mij af of de aantallen wel corresponderen. Vandaar mijn terughoudendheid. Geldt ook voor de planologische medewerking Noord-Oost.

14 juli 2011, email WSD (de heer Smulders) in reactie op email wethouder Van Kesteren van 14 juli 2011

De bestuurlijke onderschrijving is gebaseerd op het positief advies van de commissie (Ruimte) van september vorig jaar. Ik weet dat jij daar nu anders tegen aan kijkt, maar ik hou toch aan dit belangrijke ijkpunt vast, omdat dit namelijk het signaal voor ons was om procedureel verder te gaan met de ontwikkeling.

20 juli 2011, email gemeente (wethouder de Koning) aan WSD in reactie op verslag gesprek 12 juli 2011

Er wordt in nauw overleg met wethouder Van Kesteren voorgesteld een wijziging aan te brengen in het verslag van 12 juli 2011.

Originele tekst

Bert geeft aan dat hij een groot probleem ziet met fase 3A. Deze fase zit niet in de ruimtelijke structuurvisie van de provincie. De provincie zal hier niet aan meewerken. Er dient eerst een verzoek te worden gedaan aan de gemeente om medewerking. Noud geeft aan dat dit anderhalf jaar geleden al is gedaan en dat dit heeft geresulteerd in een voorloper op de structuurvisie in de notitie "Woningbouw Dinteloord 2020" welke al door de commissie, waarbij nagenoeg de voltallige raad aanwezig was, positief is geadviseerd in september 2010. Volgens Bert geven opinies van de raad uit het verleden geen garantie voor de toekomst. Daarnaast geeft Bert aan dat binnen de ruimtelijke ordening van de gemeente ook het belang van de eigen gronden op de agenda staat.

Gewijzigd tekstvoorstel

Bert geeft aan dat het college in juni 2010 heeft besloten aan de ontwikkeling van de locatie Dinteloord Noord-Oost alleen medewerking te verlenen indien de bereidheid aanwezig is bij de Woningstichting om middels verevening middelen toe te kennen aan de ontwikkeling van onrendabele locaties. In het dorpsontwikkelingsplan staat dat er een voorkeur bestaat voor de ontwikkeling van de locatie Dinteloord Noord-Oost. Er is nog ruim voldoende vraag naar

seniorenwoningen ook met zorg waardoor er geen bezwaar bestaat om ook deze locatie te ontwikkelen. Het betreft in eerste instantie alleen fase 1, fase 2 kan pas ontwikkeld worden na 2015. De ontwikkeling van Noord-Oost kan een belangrijke rol spelen als financiële drager voor de sanering van de bedrijvenstrook grenzend aan de sportvelden Oostgroeneweg. Dit is mede de reden dat de locatie Noord-Oost staat opgenomen in de visie.

20 juli 2011, email WSD (de heer Smulders) aan de gemeente in reactie op email 20 juli 2011 van wethouder de Koning

Allereerst wil ik opmerken dat het geen openbaar verslag is. Er is begrip voor dat een andere formulering gewenst wordt die in lijn ligt met de brief van de gemeente van 2 augustus 2010. Daar heb ik geen moeite mee. De voorgestelde wijziging gaat veel verder dan de eerdergenoemde brief. WSD wil de positieve middelen die met Dinteloord Noord-Oost worden gegenereerd inzetten voor andere opgaven binnen Dinteloord. Daar willen we keiharde afspraken over maken. Door de nu gekozen formulering kunnen er financiële problemen ontstaan. De sanering van de bedrijvenstrook staat al geagendeerd. Zoals ik het lees moeten wij nu al een bijdrage gaan betalen voor de sanering, terwijl er nog geen inkomsten zijn uit Noord-Oost. Dit gaan we in de kasstromen niet redden en verlamt de volledige bedrijfsvoering. Daarnaast gaat de voorkeur uit naar afnamegaranties voor grondposities in inbreidingslocaties passend binnen ons strategisch voorraad beleid tegen marktconforme prijzen.

Als we het verslag al aan willen passen dan zou het in lijn met de brief moeten zijn met daarbij de bevestiging van de wethouders dat medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling van Dinteloord Noord-Oost fase 1 en 2 (fase na 2015) met een afspraak hoe we de bovenplanse verevening gaan uitwerken.

4 augustus 2011, email weergave gesprek op 3 augustus 2011 tussen gemeente (Xxxxx), Xxxxx (Xxxxx) en WSD (Xxxxx)

In de email van 4 augustus 2011 is het gesprek van 3 augustus 2011 door de heer Xxxxx (Xxxxx, adviseur van WSD) weergegeven.

Vastgesteld is dat er een goed gesprek heeft plaatsgevonden en er voortgang in de ontwikkeling van Dinteloord Noord-Oost zit. Letterlijk staat er: "Wij zijn tevreden met de voorgestelde oplossingsrichtingen vanuit de gemeente. Zo is er voorgesteld om bij de gemeente een voorontwerp bestemmingsplan aan te bieden voor het plangebied met een wijzigingsbevoegdheid voor fase 2a, een afspraak in te plannen voor het bespreken van de concept exploitatie overeenkomst en wil de gemeente mee naar de provincie om te vragen of de provincie positief staat tegenover de plannen voor Dinteloord Noordoost".

12 augustus 2011, email van Xxxxx (Xxxxx) met aangepast verslag naar aanleiding van opmerkingen WSD

De aanpassingen houden voornamelijk tekstuele verduidelijkingen in.

16 augustus 2011, email gemeente (Xxxxx) over verslag gesprek 3 augustus 2011

Aangegeven wordt dat een planologisch proces per definitie onzekerheden met zich meebrengt. Er kunnen omwonenden naar de rechter gaan en er dienen naast de volkshuisvestelijke onderbouwing en de toetsing aan het provinciaal beleid nog nadere onderzoeken te worden uitgevoerd. Eén van de belangrijkste onderzoeken is de watertoets. Het waterschap zal ook een positief wateradvies moeten geven. Ook de flora en fauna toets dient nog plaats te vinden.

Duidelijk is dat Dinteloord Noord-Oost fase 1 en 2 momenteel niet als een hard plan kan worden aangemerkt in het kader van het opstellen van de structuurvisie.

Fase 1 valt binnen het zoekgebied stedelijke ontwikkeling opgenomen in de verordening ruimte van de provincie. De planologische haalbaarheid is daarom groter dan bij fase 2. Aan fase 2 kan op basis van de huidige verordening ruimte geen directe planologische medewerking worden verleend.

Daarnaast wil de gemeente dat ook niet, omdat de gemeente van mening is dat fase 2 pas na 2015

ontwikkeld mag worden om een niet te groot woningaanbod in 1 keer op de markt te brengen. Het is noodzakelijk dat de provincie de begrenzing van het zoekgebied stedelijke ontwikkeling aanpast om de tweede fase te ontwikkelen. De door de gemeente op te stellen structuurvisie zal een belangrijke functie vervullen om tot aanpassing van de verordening ruimte te komen. De gemeenteraad dient daarover te besluiten.

Om de ontwikkelaar meer zekerheid te geven over de totale uitvoering van het plan Noord-Oost kan een agrarische bestemming worden opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw na 2015 en een aantal nog nader uit te werken randvoorwaarden.

Onduidelijk is nog wie de daadwerkelijke contractspartner wordt (WSD of de ontwikkelaar). Hierover dient nog nader te worden gesproken.

26 september 2011, verslag commissie Ruimte&Economie

De Woningstichting Dinteloord krijgt in de persoon van de heer Smulders het woord om de prestatieafspraken voor de kern Dinteloord naar voren te brengen.

In het commissieverslag is specifiek over Dinteloord Noord-Oost niets opgenomen.

De presentatie gaat met name om het proces en de mogelijke onderwerpen die zich lenen voor het maken van prestatieafspraken.

29 september 2011, gesprek gemeente (Xxxxx, G. Bosmans en C. van der Reest), WSD (A. Smulders) en Xxxxx (Xxxxx) over plan van aanpak Dinteloord Noord-Oost

Gespreksonderwerpen: ontsluiting, proces richting provincie, samenwerking met de gemeente (exploitatieovereenkomst, plan van aanpak XXXXX, te ondernemen acties door partijen).

Fase 1: MFC + circa 25 woningen

Fase 2: circa 50 woningen

30 september 2011, email Xxxxx (Xxxxx) verslag gesprek 29 september 2011

Verslag is van de hand van Xxxxx.

In de email staat dat er een goed overleg is geweest. Het doel was duidelijkheid te krijgen over de procesgang van Dinteloord Noord-Oost. Die duidelijkheid hebben we ook gekregen. Er zijn nog risico's aanwezig, maar die zijn concreet benoemd.

WSD is de contractspartner voor de gemeente (antwoord op vraag in email gemeente [Xxxxx] van 16 augustus 2011).

Acties:

- Xxxxx levert plan Xxxxx aan bij de gemeente met zoveel mogelijk uitwerkingen (zoals studie ontsluiting)
- Xxxxx stuurt aangepaste exploitatieovereenkomst; gemeente geeft eventueel opmerkingen door en checkt op verwerking daarvan in de uiteindelijke concept exploitatieovereenkomst.
- Gemeente geeft opmerkingen op het plan van aanpak van XXXXX door.

3 oktober 2011, document visievorming en variantenstudie ontsluitingsstructuur door Xxxxx

4 oktober 2011, email gemeente (Xxxxx) naar aanleiding van verslag gesprek 29 september 2011

Naast de opmerkingen op het verslag zijn er in een aparte bijlage opmerkingen gemaakt over het plan van aanpak, het document visievorming en de concept anterieure overeenkomst.

Belangrijkste aandachtspunt plan van aanpak:

De stap beoordelen en uitwerken financieel-economische haalbaarheid ontbreekt. NB: in het verslag staat dat de gemeente de genoemde grondprijs van € 275 per m² uitgeefbare grond hoog vindt en daarom twijfelt aan de haalbaarheid.

Belangrijkste aandachtspunten concept anterieure overeenkomst:

- Meer zekerheden aangaande het woningbouwprogramma en functies in het MFC;
- Meer zekerheden dat sloopprogramma bestaande woningvoorraad wordt uitgevoerd;
- Nadere uitwerking aanleg infrastructuur binnen en buiten plangebied noodzakelijk.

Belangrijkste opmerking op het verslag:

In het verslag staat dat de volkshuisvestelijke opgave op termijn om ca. 150 bouwkavels voor huurwoningen vraagt. De gemeente houdt het op ongeveer 100.

17 oktober 2011, email WSD (A. Smulders) aan gemeente

De eerdere financiële verkenningen van XXXXX vormen de basis voor de onderhandelingen van WSD met Xxxxx. De resultaten passen binnen deze financiële verkenning. Daarom zie ik weinig problemen met de financiële onderbouwing van Dinteloord Noord-Oost.

Xxxxxvan Xxxxx zal de financiële onderbouwing aan Xxxxxen Xxxxxmailen en daarna contact opnemen met Xxxxxmet de vraag of de stukken voldoende inzicht geven en deze anders aanvullen. Afspraak op 31 oktober om 14.00 uur. Dan bespreken we de financiële onderbouwing. Aanwezig Xxxxx (Xxxxx), A. Smulders en Xxxxx(WSD) en K. Stroper of een plaatsvervanger (Xxxxx).

18 oktober 2011, email gemeente (Xxxxx) aan WSD in reactie op email WSD van 17 oktober 2011

De financiële haalbaarheid wordt nadrukkelijk onder de aandacht gebracht. Is het project haalbaar als de woningbouw- en grondprijzen de komende jaren met 25% dalen, hetgeen een zeer voor de hand liggend scenario is. De gemeente kan geen plan in procedure brengen waarvan het risico groot is dat dit niet gerealiseerd wordt omdat het verliesgevend is. Als WSD aangeeft het te verwachten verlies te willen dragen ligt het anders.

Ten overvloede ook als WSD bereid is om het plan in een dergelijk negatief scenario door te voeren wil dit nog niet zeggen dat er uiteindelijk politieke medewerking zal worden gegeven. Er zijn immers nog een groot aantal andere zaken die door de gemeente beoordeeld dienen te worden.

19 oktober 2011, email WSD (A. Smulders) in reactie op email gemeente van 18 oktober 2011

De risico's van de markt zijn WSD bekend en zijn in principe al ingerekend, doordat enerzijds wel de groundbetaling van 1,5 miljoen Euro in de cijfers zijn opgenomen en anderzijds geen opbrengsten. Deze buffer moet voldoende zijn om een marktdaling van 25% te absorberen.

Er is geen risico dat het plan niet gerealiseerd gaat worden. Fase 1 omvat het MFC en een kleine 30 woningen. Bij 85% van de grond in deze fase zijn we zelf de afnemer. Voor fase 2 ligt dat weliswaar anders, maar conform de gesprekken met de provincie is het ontwerp zodanig dat fase 1 als een afgerond geheel gebouwd kan worden. Daarnaast tonen de marktanalyses van Xxxxx aan dat er wel terdege markt is, maar dat is hun risico en dit wordt voldoende afgedekt met de op te nemen wijzigingsbevoegdheid voor fase 2.

De politieke medewerking ligt volgens WSD voor de hand. WSD baseert dit op het feit dat de woonvisie Dinteloord positief is ontvangen door de commissie, de brief van het college waarin, onder voorwaarden, medewerking is toegezegd en de positieve reactie op de presentatie van de kerngerichte prestatieafspraken waarin voldoende aandacht is besteed aan en aangetoond is dat er behoefte is aan extra grondposities in Dinteloord.

Financiële onderbouwing wordt door Xxxxx toegezonden en is onderwerp van gesprek op 31 oktober 2011.

Watertoets: overleg gepland met waterschap op 2 november 2011.

Ontsluiting: hoofdontsluiting achter het spuikanaal is niet mogelijk, omdat de eigenaar van de grond (Maatschap Vos) geen grond meer wil verkopen. Nu wordt gedacht aan een (tijdelijke) hoofdontsluiting ter hoogte van de loodsen aan de Molendijk. Dit bespreken we in het overleg van 31 oktober.

21 oktober 2011, email gemeente (Xxxxx) in reactie op email WSD van 19 oktober 2011

Er wordt voor gewaarschuwd dat het voor 31 oktober geplande gesprek met ambtenaren nooit de basis kan zijn voor een ingrijpend besluit wel of geen grond aan te kopen voor de realisering van het plan Dinteloord Noord-Oost. Het is uiteindelijk het college en de gemeenteraad die een besluit nemen. Er is nog steeds geen officieel totaalverzoek ingediend waarop een advies aan het college gegeven kan worden. Daar is in het afgelopen jaar verschillende malen op gewezen. De gewenste zekerheid kan niet gegeven worden. Niet in positieve zin, maar ook niet in negatieve zin.

31 oktober 2011, gepland gesprek tussen gemeente (ambtelijk), WSD, Xxxxx en Xxxxx

Dit gesprek heeft niet plaats gevonden.

1 november 2011, email gemeente (Xxxxx) aan Xxxxx en WSD

Aangegeven wordt dat er het nodige schort aan het plan. Het meest opvallende is dat de appartementenbouw niet is meegenomen in de woningbouwplanning. In het voorgestelde woningbouwprogramma wordt nauwelijks rekening gehouden met de woonvisie, het onderzoek van de gezamenlijke woningbouwcorporaties en de visie woningbouw Dinteloord. Eerst moet er duidelijkheid zijn over het woningbouwprogramma voordat er gerekend kan worden. Daarnaast zijn in de exploitatieopzet de nodige kosten niet genoemd en is de fasering niet realistisch. Wij willen onze bevindingen toelichten in een gesprek met WSD en de projectontwikkelaar Xxxxx. Bij deze email is een gedetailleerde toelichting over de grondexploitatie gevoegd.

8 november 2011, notitie van Xxxxx met als onderwerp advies over het definitief verwerven grondpositie in Dinteloord Noord-Oost

Het advies is: stoppen met de ontwikkeling van Dinteloord Noord-Oost. De belangrijkste reden daarvoor is de onzekerheid vanuit de gemeente Steenbergen. Het lukt niet om formele zekerheid op tijd te organiseren. Ook in informele zin is er geen eenduidig positief signaal dat het vertrouwen geeft om in de toekomst de formele zekerheid van een positief commitment te verkrijgen. De gemeente lijkt geen noodzaak te zien in de ontwikkeling van Dinteloord Noord-Oost.

Andere inhoudelijke risico's: de medewerking vanuit de provincie (risico hoog), het bestemmen van fase 2 onder een wijzigingsbevoegdheid van de gemeente (risico laag), een contractueel vastgelegde spuitzone met de maatschap Vos (risico hoog), het uitonderhandelen van de (financiële) voorwaarden met de ontwikkelaar (risico laag), de benodigde toetsen in het kader van de wijziging bestemmingsplan (risico hoog) en een samenwerkingsovereenkomst met Surplus Zorg voor het multifunctioneel centrum (risico laag). Het laatste risico wordt als laag gekwalificeerd, omdat het MFC vervangen kan worden voor reguliere woningbouw en de verwachting is dat de grondwaarde onder het MFC ook te realiseren is met reguliere woningbouw.

In het advies wordt ingegaan op de vraag wat er nodig is om door te zetten met de ontwikkeling van Dinteloord Noord-Oost. Naast allerlei acties van andere partijen wordt concreet van de gemeente verwacht: een schriftelijke toezegging mee te werken aan Dinteloord Noord-Oost inclusief commitment voor concrete proces stappen zoals het streven om voor medio december 2011 bij de provincie langs te gaan voor Dinteloord Noord-Oost. Uiteindelijk dient het concept VOBP van Dinteloord Noord-Oost positief te worden ontvangen door gemeente en provincie.

Omdat de gemeente Steenbergen in de afgelopen jaren tenminste de indruk gewekt heeft dat men wenste mee te werken aan de ontwikkeling van Dinteloord Noord-Oost, er daarnaast commitment was over de locatie en de procesgang en op verzoek van de gemeente rapporten zijn geschreven door onder andere XXXXX is het advies de positie van de woningstichting nader juridisch te laten onderzoeken om te kijken of gemaakte kosten op de gemeente kunnen worden verhaald.

9 november 2011, email WSD (A. Smulders) aan gemeente (wethouders Van Kesteren, Van Geel, De Koning en Heijmans) met als bijlage het advies van Xxxxx d.d. 8 november 2011 over het definitief verwerven grondpositie in Dinteloord Noord-Oost

In Juli spraken wij elkaar over de ontwikkeling van Dinteloord Noord-Oost.

Per 1 januari 2012 moet WSD 1,5 miljoen Euro betalen aan maatschap Vos om de gronden voor Dinteloord Noord-Oost definitief te kunnen verwerven. WSD heeft (voor een groot bedrag mede op verzoeken van de gemeente) inmiddels netto ruim € 600.000 geïnvesteerd in deze locatie.

Sedert ons gesprek in juli moet ik concluderen dat er geen vooruitgang wordt geboekt in de planologische medewerking van de gemeente en de provincie. Sterker het lijkt er op dat we steeds meer tegenwerking krijgen. Het aan Xxxxx gevraagde advies luidt: op basis van de huidige stand van zaken stoppen met de ontwikkeling van Dinteloord Noord-Oost.

Bij het niet doorgaan van Dinteloord Noord-Oost valt de basis voor het inzetten van de revenuen daaruit voor grondafname in andere inbreidingslocaties weg. Volgende week woensdag moet ik een besluit nemen over de betaling aan de maatschap Vos en presenteren aan de Raad van Toezicht. Aan Xxxxx heb ik opdracht gegeven door te gaan met de gesprekken op ambtelijk niveau en ook het opstellen van het voorlopig ontwerp bestemmingsplan loopt tot heden nog door. Dit om de mogelijkheid dat we toch nog duidelijkheid van het college en de provincie kunnen krijgen niet bij voorbaat te blokkeren. Mijn verzoek is op zeer korte termijn (uiterlijk volgende week woensdag) bij voorkeur met het volledige college de notitie en de gevolgen daarvan te bespreken. Daarvoor neem ik ook de voorzitter van de Raad van Toezicht en iemand van Xxxxx mee om de notitie vanuit hun visie toe te lichten.

17 november 2011, verslag gesprek tussen WSD (de heren Smulders en Legierse[namens Raad van Commissarissen]), gemeente (wethouders van Geel en de Koning en de heren Xxxxxen Xxxxx) en Xxxxx (de heren Xxxxx en Xxxxx)

Aanleiding gesprek:

- Er moet vóór 1 januari 2012 redelijke zekerheid bestaan dat medewerking van de gemeente en provincie wordt verkregen voor het totale plan;
- Project is alleen mogelijk als dat in één keer kan, dus fase 1 en 2 gelijktijdig realiseren, omdat terugverdien capaciteit van uitsluitend fase 1 onvoldoende is;
- Intramurale zorg zal vrijwel zeker niet gerealiseerd kunnen worden, omdat geclaimde 35 PG-plaatsen bij het zorgkantoor niet voorhanden zijn en ook t.a.v. het woningbouwprogramma treden wijzigingen op (er worden teveel woningen gerealiseerd).

Vastgesteld wordt dat overeenstemming bestaat over het principe en de wenselijkheid van het plan, met name fase 1 (MFC en intramurale zorg etc.).

Discussiepunten zijn: omvang plan (te veel woningen), tijdstip realisatie (concurrentie met gemeentelijk plan Oostgroeneweg), vermindering in de regio van het geplande aantal woningen (nu wordt om een toename gevraagd).

Zekerheid is onmogelijk. Gemeenteraad beslist hierover bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluit. Ook de bevolking en andere belanghebbenden en op een later tijdstip nog de provincie en eventueel rechterlijke instanties hebben op een dergelijk plan grote invloed. Zekerheid kan alleen in de vorm van in principe medewerking verlenen aan dit plan.

Er worden een aantal vervolgacties afgesproken die er toe moeten leiden dat het college het plan in de vergadering van 13 december 2011 zal behandelen.

23 november 2011, indiening ontwerp bestemmingsplan door XXXXX

29 november 2011, email van provincie (ambtelijk: de heer Xxxxx)

Concept-bestemmingsplan Dinteloord Noord-Oost is doorgenomen.

Conclusie: in relatie tot de inbreidingscapaciteit is het toevoegen van 100 woningen aan de plan capaciteit EN in het buitengebied niet te verantwoorden. Dhr. Xxxxx ziet vooralsnog niet dat de provincie een positief standpunt inneemt.

30 november 2011, email provincie (ambtelijk: de heer Xxxxx)

Op de door de heer Xxxxx op 30 november 2011 per email gestelde vraag antwoordt de heer Xxxxx dat het geplande woongebied maar gedeeltelijk in het zoekgebied voor verstedelijking valt. Ongeveer de helft van het gebied valt er buiten.

6 december 2011, toezending verslag gesprek 17 november 2011 naar WSD

7 december 2011, email van WSD (de heer Smulders) als reactie op het verslag van 17 november 2011

De reactie is integraal opgenomen.

Op het verslag maak ik (de heer Smulders) de volgende opmerkingen:

- Het is correct dat alleen het totale plan uitgevoerd kan worden in verband met de hoge ontsluitingskosten van het gebied. In het verslag mis ik dat we conform eerdere gesprekken afspraken willen vastleggen over de splitsing van de productie tot 2015 en in de periode 2015-2020.
- Wij (WSD) hebben niet aangegeven dat de intramurale zorg in het MFC in Dinteloord Noordoost niet doorgaat, maar dat er vanuit het zorgkantoor op dit moment geen toekenningen worden gedaan. Wij zijn in gesprek met Surpluszorg om vooruitlopend op een eventuele toekomstige toekenning het plan, waarvoor de noodzaak is aangetoond en wordt onderkend door het zorgkantoor, toch te ontwikkelen.
- Bij de aanlevering van het plan op 23 november is niet afgesproken dat het woningbouwprogramma "regio-proof" moet zijn. Wij kennen de regio afspraken van de gemeenten niet. Indien deze gebaseerd worden op de visie van de woningcorporaties dan dienen in de gemeente Steenberg tussende 400 en 700 nieuwe woningen gerealiseerd te worden. Volgens ons past dit.
- Wij hebben aangegeven dat in de woonvisie Dinteloord er in totaal 140 woningen zijn opgenomen voor de autonome ontwikkeling en 180 woningen voor het AFC. Daarnaast zal verdunning uit het strategisch voorraadbeleid van WSD een extra behoefte ontstaan van ca. 30 woningen. De totale benodigde capaciteit aan woningbouwlocaties voor Dinteloord bedraagt hierdoor ca. 350 woningen. Met de "harde" plannen Oostgroeneweg 74 woningen, Papiermolen 3 woningen, Noordoost 103 woningen en MFC 19 woningen (naast 19 intramuraal licht en 32 PG plaatsen), komen we op 199 geplande woningen. Voegen we daarnaast 30 woningen toe van de Dorus Rijkersstraat dan zouden we uitkomen op 229 woningen, waarmee we ver van het plafond zitten van 350 woningen. Wij hebben ervoor gepleit te starten met de "zekere" woningbouwplannen en op dit moment niet te reserveren voor locatie die zonder "zeer grote" investeringen van de gemeente economisch niet uitvoerbaar zijn. Er resten dan nog 121 woningen voor de overige inbreidingslocaties. In de concept structuurvisie is aangegeven dat uit gegaan wordt van 130 woningen op de transformatie afweegbare locaties. En verschil derhalve van 9 Deze laatste 9 woningen vormer echter ook geen probleem, omdat we een gepland appartementencomplex op de locatie de Ruyterstraat kunnen vervangen door grondgebonden nultredenwoningen.
- De 30 te verdunnen woningen van WSD willen wij in principe aanwenden om in Dinteloord Noordoost te realiseren zodat daar een gemêleerde wijk ontstaat met ca. 30% huurwoningen. Wij willen de verdunning vastleggen in een afspraak met de gemeente.
- Naast deze opgave is binnen ons SVB aangetoond dat we nog tenminste 50 huurwoningen moeten toevoegen. Hiervan zijn wij voornemens 22 woningen te realiseren op de locatie Oostgroeneweg. De overige 28 woningen zullen op toekomstige inbreidingslocaties worden gerealiseerd. Over de realisatie van deze woningen willen wij ook afspraken maken met de gemeente.

13 december 2011, email provincie (ambtelijk: de heer Xxxxx)

Op het toegezonden concept bestemmingsplan Dinteloord Noord-Oost worden de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Het plangebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en voor een (groot) deel buiten het zoekgebied voor verstedelijking
2. Het plan komt niet voor in de lijst met gemeentelijke plannen (woningbouwmatrix). Op dit overzicht is (ruim) voldoende plancapaciteit voor de komende 10 jaar voor de kern Dinteloord in beeld (in relatie tot de regionale woningbouwafspraken, allen op inbreidingslocaties
3. Gezien de inbreidingsmogelijkheden in de kern Dinteloord is er o.i. met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik onvoldoende noodzaak voor een dergelijke uitbreidingslocatie.

Zoals eerder is aangegeven dient er eerst een gemeentelijk standpunt te worden ingenomen. Ik voorzie vooralsnog niet een positief standpunt van de provincie.

De provincie staat open voor overleg met de gemeente over de gemeentelijke woningbouwplanning in relatie tot de regionale woningbouwafspraken. Ik zie echter geen reden/doel om over dit plan nu aan tafel te gaan zitten met de woningbouwcorporatie.

13 december 2011, B&W-besluit woningbouwlocatie Dinteloord Noord-Oost

Besluitvorming houdt in:

Conform het DOP en de woonvisie Dinteloord is er een positieve grondhouding t.a.v. de locatie Dinteloord Noord-Oost als toekomstige ontwikkellocatie. De woningstichting dient echter rekening te houden met de onderstaande volkshuisvestelijke randvoorwaarden:

1. In 2010 is besloten uit te gaan van een MFC met intramurale zorginstellingen en 50 woningen in de eerste fase voor 2015. Het college is ook bereid mee te werken aan een plan zonder een intramurale zorginstelling. Het aantal woningen blijft maximaal 50 en de soort te bouwen woningen dient te voldoen aan de Woonvisie.
2. De bereidheid is nog steeds aanwezig om medewerking te verlenen aan een MFC met zorgeenheden. De basis hiervoor kan gelegd worden door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan met de daarbij behorende randvoorwaarden.
3. Ook t.a.v. de geplande 2^e fase met eveneens 50 woningen die gerealiseerd kunnen worden na 2015 bestaat op basis van de huidige inzichten een positieve grondhouding. De 2^e fase kan echter niet met een rechtstreekse bestemming worden opgenomen in het bestemmingsplan maar wel met een wijzigingsbevoegdheid met de daarbij behorende randvoorwaarden. Dit omdat de woningbouwafspraken in de regio jaarlijks op grond van de provinciale verordening ruimte worden geactualiseerd en het gelet hierop te voorbarig is om nu al te realiseren woningen op uitbreidingslocaties planologisch vast te leggen voor de periode na 2015.

Nog geen standpunt innemen vanwege het ontbreken van voldoende informatie over:

- Aan de WSD vragen om schriftelijke informatie of er nu wel of geen sprake zal zijn van een intramurale zorginstelling
- Aan de WSD vragen welk woningbouwprogramma de woningstichting in gedachte heeft voor de 1^e fase zodat kan worden beoordeeld of het plan voldoet aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid
- De woningstichting er op wijzen dat er ook over andere zaken, zoals de ontsluiting en de financieel economische uitvoerbaarheid onduidelijkheid is, maar dat er in eerste instantie inzicht moet zijn in het gewenste woningbouwprogramma.

15 december 2011, email van WSD (A. Smulders) aan gemeente (wethouder Van Geel)

De stekker is uit Dinteloord Noord-Oost. De Woningstichting Dinteloord heeft nog steeds een volkshuisvestelijke opgave. Het niet doorgaan van Dinteloord Noord-Oost wegens een te groot financieel risico in de grondpositie mag geen aanleiding zijn om niet op constructieve wijze verder te praten over de realisatie van de opgave. In dit perspectief ligt er ook een mondelinge toezegging van

het Zorgkantoor, onder voorbehoud van motivatie door Surpluszorg, voor de omzetting van capaciteit intramuraal licht naar intramuraal zwaar waardoor de realisatie van het MFC voor Wonen en Zorg zeker gesteld wordt. Dit bericht ontving ik hedenochtend. Nu het MFC niet meer in Dinteloord Noord-Oost kan worden gerealiseerd moeten we op spoed op zoek naar een andere locatie om deze noodzakelijke zorgvoorziening te realiseren. Zoals hedenochtend verteld, laten wij het dossier nog eens grondig analyseren, waarom wij er gezamenlijk niet in geslaagd zijn om in een periode van 4 jaar een voor de kern Dinteloord zo'n belangrijke ontwikkeling tot een goed einde te brengen.

15 december 2011, brief gemeente aan WSD over besluit B&W 13 december 2011 (brief is 22 december 2011 verzonden)

Omdat er nog in 2011 een principe-uitspraak van het college verwacht werd, is conform de afspraak van 17 november 2011 de beoordeling beperkt tot het woningbouwprogramma.

Benadrukt wordt dat het college conform het dorpsontwikkelingsplan en de woonvisie Dinteloord positief staat ten opzichte van Dinteloord Noord-Oost als toekomstige ontwikkellocatie.

Ten aanzien van het in het concept bestemmingsplan opgenomen woningbouwprogramma kon vanwege onvoldoende c.q. onduidelijke informatie geen standpunt worden ingenomen.

Antwoord wordt gevraagd op de onderstaande punten:

- Op blz. 12 van het concept bestemmingsplan wordt melding gemaakt van een te realiseren multifunctioneel centrum van 70 intramurale zorgeenheden. Dit komt niet overeen met de door u op 17 november 2011 verstrekte mondelinge informatie. Gaarne schriftelijk antwoord op de vraag of er nu wel of geen multifunctioneel centrum met intramurale zorgeenheden wordt gerealiseerd. Indien het antwoord ja is, dan de bewijsstukken tonen middels een verklaring van het zorgkantoor over de toezegging van de intramurale zorgplaatsen.
- Op blz. 13 van het concept bestemmingsplan staat dat er sprake zal zijn van flexibiliteit in woningtypologieën. Als uitgangspunt wordt van een verdeling van 30-70% tussen koop- en huursector aangehouden. Voor de eerste fase wordt deze vrijblijvendheid niet wenselijk geacht, omdat er daardoor niet getoetst kan worden of het plan voldoet aan de gemeentelijke woonvisie. Een verdeling van 70% koop en slechts 30% huur voldoet niet aan de woonvisie. De maximaal te bouwen 50 woningen in de eerste fase zullen grotendeels in de huursector gerealiseerd dienen te worden, een verhouding van 20% koop en 80% huur ligt meer voor de hand. Het verzoek is om een duidelijk woningbouwprogramma op te nemen voor de eerste fase waarin rekening gehouden wordt met de uitgangspunten van de woonvisie.

De onder 1 t/m 3 genoemde punten uit het collegebesluit van 13 december 2011 zijn aan WSD medegedeeld.

20 december 2011, email WSD (A. Smulders) aan wethouders Van Kesteren, Van Geel, Heijmans en De Koning over persbericht Woningbouwontwikkeling Dinteloord Noordoost gaat niet door

Kern van het persbericht is dat de woningbouwontwikkeling Dinteloord Noordoost niet doorgaat omdat er geen zekerheid is gekomen over de planologische medewerking vanuit de gemeente Steenberghe die nodig is om te komen tot realisatie van het plan. Daardoor zijn de financiële risico's voor Woningstichting Dinteloord te groot om met het plan door te gaan.

De bouw van 173 noodzakelijke huurwoningen en het Multi Functioneel Centrum voor Wonen en Zorg, waarmee voor de gemeente grote besparingen op toekomstige WMO-gelden gerealiseerd zouden worden komen in de knel wegens het ontbreken van geschikte bouwlocaties. Ook zal WSD door de grote kapitaalvernietiging en niet gerealiseerde opbrengsten minder kunnen participeren in andere inbreidingslocaties in Dinteloord.

23 januari 2012, gesprek tussen WSD (de heren Smulders en Legierse), gemeente (burgemeester Hoogendoorn en de wethouders Van Geel en Van Kesteren) en Xxxxx (de heren Xxxxx en Xxxxx)

Notulist: de heer Xxxxx

Visie WSD:

- In de zomer heeft WSD bij het college aan de bel getrokken omdat de gezamenlijk ingestoken procesgang niet goed verliep
- In november negatief advies van Xxxxx over de voortzetting van het planproces. Kern van dit advies is het ontbrekend vertrouwen in de gemeente als onmisbare partner
- Na verstrekking advies Xxxxx aan wethouders gesprek op 17 november 2011. In dit gesprek zijn afspraken gemaakt.
- Op 13 december heeft WSD het planproces stopgezet. Redenen: een afspraak bij de provincie heeft tegen de afspraken met de gemeente in niet plaatsgevonden [*opmerking gemeente brief 1 maart 2012: de provincie heeft bij monde van de behandeld ambtenaar tot tweemaal toe via de email aangegeven dat eerst de gemeente een standpunt moet innemen en dat er daarna pas ruimte is voor overleg*] een wijzigingsbevoegdheid voor fase 2 geeft teveel onzekerheid voor de financiële haalbaarheid van het plan en de doelstellingen op volkshuisvestelijk gebied worden niet meer gehaald met de ontwikkeling van Dinteloord Noord-Oost in de vorm die op 13 december voorligt (alleen zekerheid op fase 1)
- Op 13 december heeft WSD de oorspronkelijke grondeigenaar formeel bericht dat er geen nabetaling van de grond plaats vindt en dat daarmee de grond weer terug wordt geleverd aan de oorspronkelijke grondeigenaar.
- Averij voor WSD rond € xxxxx.

Procesgang, toegelicht door WSD:

- Gemeente is 4 jaar geleden betrokken geweest in de afweging voor de keuze door WSD voor Dinteloord Noord-Oost als preferente locatie in de lijn van het DOP. Gemeente was op de hoogte van het contract met de grondeigenaar.
- Op verzoek van [*opmerking gemeente brief 1 maart 2012: In overleg met*] de gemeente is afgesproken dat XXXXX in opdracht van WSD een woonvisie opstelt waarin Dinteloord Noord-Oost wordt aangemerkt als een voorkeurslocatie. Toezegging gemeente na de gebruikelijke bestuurlijke goedkeuring de woonvisie 1 op 1 door te zetten in de structuurvisie.
- Voorstel WSD om samen met de gemeente Dinteloord Noord-Oost en de voetbalvelden aan een marktpartij aan te bieden om te ontwikkelen. Gemeente heeft ervoor gekozen om separaat de ontwikkelingen tot stand te brengen.
- In januari 2011 is met de gemeente een plan van aanpak besproken over de procesgang. Van gemeentezijde is hiermee ingestemd (beide verantwoordelijk wethouders) [*opmerking brief gemeente 1 maart 2012: Het plan van aanpak is door de beide wethouders en de betrokken ambtenaren voor kennisgeving aangenomen (hetgeen ook de letterlijke tekst is van het aangeboden stuk)*].
- Kern procesgang: samenwerkingsmodel waarin de gemeente de randvoorwaarden aangeeft en WSD samen met een marktpartij daarbinnen het plan uitwerkt. [*opmerking brief gemeente 1 maart 2012: Er is nooit aangegeven door iemand vanuit de gemeente dat er geen formele toetsing behoeft plaats te vinden*].
- Gedurende het proces is het samenwerkingsmodel verschoven naar een formeel procesmodel. Vooraf gecommuniceerde randvoorwaarden leken te wijzigen. Inhoudelijke uitgangspunten zijn naar de mening van WSD door de gemeente ter discussie gesteld. [*opmerking brief gemeente 1 maart 2012: Gedurende het proces is het samenwerkingsmodel verschoven naar een formeel procesmodel. Het leek er steeds meer op dat de woningstichting zich niet hield aan de vooraf gecommuniceerde randvoorwaarden. Uit het uiteindelijk ingediende concept-bestemmingsplan werd ook niet duidelijk of de woningstichting zich hield aan de vooraf gecommuniceerde randvoorwaarden en is verduidelijking gevraagd bij de woningstichting. Verduidelijking die uiteindelijk nooit is gegeven*].

Reactie door gemeente:

- Gemeenteraad heeft aangegeven Dinteloord Noord-Oost te willen ontwikkelen in 2 fasen: fase 1: zorgcomplex met 50 woningen en fase 2: 50 woningen, waarbij de provincie nog goedkeuring moet geven
- Medio 2010 heeft de raad positief opiniërend gereageerd op de ontwikkeling, mits verevening mogelijk is met andere plannen in Dinteloord
- Essentieel is een concreet bestemmingsplan van de uitbreiding/woningbouwprojectie
- Medio 2011 kreeg de gemeente te horen dat alleen ontwikkeling van fase 1 financieel niet haalbaar is

Reactie WSD:

- In maart 2011 is de strategie met de gemeente besproken over de gang naar de provincie. Voorstel van de gemeente was destijds om XXXXX een document op te laten stellen om naar de provincie te gaan. Dit document was opgesteld in opdracht van WSD maar er is vervolgens niet naar de provincie gegaan. *[opmerking gemeente brief 1 maart 2012: Voorstel van de gemeente was destijds om een document op te stellen aangaande het te realiseren woningbouwprogramma. Het door XXXXX opgestelde document heeft echter niet de ambtelijke goedkeuring gekregen van de gemeente vanwege het feit dat er meer woningen in waren opgenomen dan weergegeven in de Woonvisie Dinteloord. Na telefonisch contact hierover is door de heer Smulders aangegeven dat er geen sprake zou zijn van een toename van woningen omdat er elders in Dinteloord woningen gesloopt zouden worden. Gevraagd is vanuit de betrokken ambtenaar van de gemeente om dit beter te onderbouwen].*
- Daarna kwam nog een voorstel van de gemeente om een concept-bestemmingsplan op te laten stellen. Dit document is vervolgens ook opgesteld in opdracht van WSD maar er is niet naar de provincie gegaan. *[opmerking gemeente brief 1 maart 2012: Omdat de woningstichting een zo groot mogelijke zekerheid wilde hebben omtrent de kans van slagen van Dinteloord Noord-Oost is door de behandelend ambtenaar binnen de gemeente aangegeven dat deze zekerheid alleen maar kan worden verkregen als er een bestemmingsplan wordt opgesteld. Dit document is opgesteld in opdracht van WSD. De provincie stond niet open voor overleg omdat zij van mening waren dat er eerst een gemeentelijk standpunt diende te worden ingenomen].*
- November 2011: VOBP gereed. Er werd gecommuniceerd vanuit de gemeente dat de provincie wel wilde ontvangen maar erg terughoudend was. *[opmerking gemeente brief 1 maart 2012: De provincie wilde geen gesprek aangaan met de woningstichting over het plan omdat zij van mening was dat eerst de gemeente een standpunt diende in te nemen].* Deze afspraak is ook niet gelukt. Wethouders waren wel bereid mee te gaan.
- Conclusie: gemeente heeft kennelijk onvoldoende mogelijkheden of commitment gehad om de provincie te overtuigen van de haalbaarheid van Dinteloord Noord-Oost

Reactie gemeente:

- Het plan voor Dinteloord Noord-Oost paste in de gemeentelijke visie voor de volkshuisvestelijke opgave in Dinteloord
- De aantallen woningen waren een probleem, omdat het toekomstig en huidig planprogramma van andere locaties daarmee onder druk kwam. WSD voert aan dat het probleem van de woningaantallen neerkwam op 19 woningen en vindt dit een marginaal probleem in relatie tot de ruim 350 woningen, inclusief de verdunning van WSD woningen die volgens de gemeentelijke woonvisie gerealiseerd moeten worden tot 2020.
- Ook viel het woon-zorgcomplex weg uit het plan. WSD stelt: Het woonzorgcentrum is nooit uit het plan geweest. Wel is gezocht naar alternatieve financieringsvormen en deze zijn ook gevonden. WSD heeft dit desgevraagd in het overleg van 17 november ook zo helder verwoord. *[opmerking gemeente brief 1 maart 2012: Er is onzekerheid over het woonzorgcentrum. In een interne adviesnota opgesteld door Xxxxx gericht aan de woningstichting dat besproken is in het overleg van 17 november blijkt dit overduidelijk. De letterlijke tekst in de interne adviesnota is als volgt: **Risico laag**: Momenteel lopen er nog*

discussies met zorgaanbieders over het aantal PG plaatsen. Het risico is echter laag omdat het MFC vervangen kan worden door reguliere woningbouw en de verwachting is dat de grondwaarde onder het MFC ook te realiseren is met reguliere woningbouw].

- Gemeente moet naar de regio voor afstemming voor de ontwikkeling en de woningaantallen van fase 2. Daarom geen harde garantie mogelijk voor de woningaantallen in fase 2. WSD geeft aan dat de gang naar de regio als onderdeel in de procesgang nooit een punt is geweest of is aangedragen door de gemeente.
- Regiogesprekken zijn moeilijk omdat meerdere gemeenten met (eigen) grondposities zitten.
- Dinteloord Noord-Oost fase 2 is altijd aangemerkt als “zacht” plan. Daardoor geen positie in regio-overleg waar eerst afstemming wordt gezocht over de harde plannen.
- VOBP voldeed niet aan de randvoorwaarden: woon-zorgcomplex was uit het plan, woningtypologieën stonden ter discussie en de woningaantallen waren een probleem in de regio.

Opmerking WSD: gemeente verzocht iedere keer voor een extra document om de gang naar de provincie mogelijk te maken.

De burgemeester vraagt of de gemeente geen goede partner is geweest in het proces en of dit onderzocht moet worden? Het zou zeer kwalijk zijn als de gemeente geen goede faciliterende partner is geweest. *[opmerking brief gemeente 1 maart 2012: De burgemeester is van mening dat door WSD wordt gesuggereerd dat de gemeente geen goede partner is in dit proces. De burgemeester heeft aangegeven dat als de gemeente geen goede partner zou zijn geweest, dit dan door de burgemeester zal worden onderzocht].*

Reactie van de heer Xxxxx op de vraag of de gemeente geen goede partner geweest is in het proces:

- Op ambtelijk niveau is de bieding van de marktpartij ter discussie gesteld doordat aangegeven werd dat de haalbaarheid niet aangetoond was. Er zijn echter afspraken over de bieding van de marktpartij tussen de marktpartij en WSD. Marktpartij sprak financieel commitment uit, gemeente stelde onderdelen ter discussie.
- Risico werd voor WSD te groot om verder te investeren omdat de gemeente meer ging toetsen in plaats van samenwerken.

22 februari 2012, brief WSD aan gemeente over woningbouwlocatie Dinteloord Noord-Oost in reactie op brief gemeente van 15 december 2011

Om de grond van maatschap Vos te kunnen afnemen diende WSD vóór 1 januari een nabetaling van xxxxte doen. WSD was daartoe alleen bereid, indien er voldoende (publiekrechtelijke) zekerheid bestond over het doorgaan van fase I en fase II van de ontwikkeling. Essentieel voor ons was de gemeentelijke bereidheid het bestemmingsplan in procedure te brengen. Omdat de brief van de gemeente niet de gewenste zekerheid geboden heeft, vormde deze mede aanleiding om geen nabetaling aan maatschap Vos te doen. Wij laten de door uw college gestelde vragen onbesproken (maar wij behouden ons het recht voor om daarop, indien nodig, later terug te komen). Het staat de gemeente vrij om voormelde grondpositie in te nemen en een marktpartij een commercieel programma te laten realiseren. Wij zijn desgewenst bereid om eventueel aldaar te realiseren sociale woningen af te nemen. Wij zijn echter niet meer bereid om wederom in Dinteloord Noord-Oost (voor eigen rekening en risico) een grondpositie in te nemen.

In het traject Dinteloord Noord-Oost hebben wij - op instigatie van uw college – een grondpositie verworven waarmee een bedrag van circa xxxxxaan aankoop- en verwervingskosten gemoeid was. Ook hebben we voor xxxxxaan plankosten gemaakt. Gewezen kan worden op de - wederom op instigatie van uw college – voor onze rekening door XXXXX opgestelde Visie Woningbouw Dinteloord 2020 uit maart 2010, de Notitie Steenberg, Dinteloord Noord-Oost uit juni 2011 en de VOBP Dinteloord Noord-Oost van november 2011. Deze kosten zijn gemaakt op basis van het gerechtvaardigd vertrouwen dat uw college zich serieus zou inspannen om de ontwikkeling Dinteloord Noord-Oost te faciliteren en om de (verlangde) medewerking van zowel de raad als de provincie te verkrijgen. Wij hebben er op basis van het door uw college gewekte vertrouwen nimmer rekening mee hoeven te houden dat deze kosten (volledig) tevergeefs zouden zijn. Wij behouden ons

het recht voor om de door ons in het verleden in verband met Dinteloord Noord-Oost gemaakte kosten op de gemeente te verhalen.

Wij hopen echter met u in dat verband een minnelijke regeling te kunnen treffen.

1 maart 2012, brief gemeente aan WSD als reactie op de notulen overleg gemeente en WSD van 23 januari 2012

Op 1 opmerking na zijn de opmerkingen direct (cursief tussen vierkante haken) verwerkt in het verslag van 23 januari 2012.

In 2007 heeft WSD bij het diner in de Beurs plannen aangegeven voor Dinteloord Noord-Oost. De burgemeester heeft toen al aangegeven dat de gemeente andere geprioriteerde locaties heeft, waaronder de locatie De Kxxxxx en Oostgroeneweg.

Achtergrondinformatie

Uit bijlage 2 (wonen) van de ontwerp structuurvisie

Gepland kern Dinteloord totaal 274 woningen

Harde plannen kern Dinteloord: Oostgroeneweg 74 woningen, Dorus Rijkersstraat 30 woningen en Papiermolen 3 woningen, totaal zeker 107 woningen

Zachte plannen kern Dinteloord: bedrijvenstrook Karel Doormanstraat/Van Heemskerkstraat, de Ruyterstraat, Westgroeneweg, Westerstraat, De Nieuwe Haven, Dinteloord Noord-West, totaal op inbreidingslocaties circa 130 woningen

Zoekgebied stedelijke ontwikkeling woningbouw, transformatie afweegbaar uitbreiding tot 1 januari 2021

Op de kern Dinteloord na dient geen bebouwingsruimte voor woningbouw te worden gezocht op uitbreidingslocaties. Gelet op het DOP Dinteloord wordt een voorkeur aangegeven voor de locatie Dinteloord Noord-Oost.