

## Informatienota voor de Gemeenteraad

### Onderwerp: Woningbouwontwikkeling Balgoij-West en herontwikkeling perceel Balgoijseweg 80a

#### Kernboodschap

Op 12 oktober 2021 heeft ons college besloten om een intentieovereenkomst te sluiten met de eigenaar en de ontwikkelaar van het perceel ten zuiden van de Maasakkers in Balgoij voor de bouw van circa 32 woningen. Het gaat om 12 goedkope koopwoningen, 5 woningen in het betaalbare segment (< € 325.000,-) en 15 vrije sector woningen. De woningen zijn bedoeld voor starters, doorstromers en senioren. De verkaveling is indicatief en moet nog verder worden uitgewerkt.

Tegelijk wordt een intentieovereenkomst gesloten met de Vereniging CPO Balgoij voor de bouw van 12 goedkope (sociale) koopwoningen op bovengenoemde locatie.

Tot slot is besloten een intentieovereenkomst te sluiten met de eigenaar van het perceel Balgoijseweg 80a voor een herontwikkeling van dit perceel.

#### Eerdere besluiten

| Datum      | Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)   |
|------------|---|
| 17-11-2020 | Besluit van ons college om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan woningbouw ten zuiden van de Maasakkers en aan de herontwikkeling van het perceel Balgoijseweg 80a. |

#### Toelichting

In Balgoij is een groep jongeren al een tijd op zoek naar een locatie waar starterswoningen gerealiseerd kunnen worden. Deze groep heeft zich verenigd in een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (hierna: CPO). Uiteindelijk is er een locatie gevonden ten zuiden van de Maasakkers, die geen eigendom is van de gemeente. Na ons besluit tot principemedewerking in november vorig jaar hebben wij met alle betrokken partijen intensief overlegd, zowel ambtelijk als bestuurlijk, om te komen tot intentieovereenkomsten.

Met de eigenaar van de locatie ten zuiden van de Maasakkers én zijn ontwikkelaar sluiten wij nu een intentieovereenkomst voor de bouw van circa 32 woningen. Er is ruimte voor woningen voor verschillende doelgroepen, waarmee de gewenste differentiatie wordt bereikt. Deze differentiatie sluit aan bij de woonvisie en de woonopgaven van de gemeente en is vertaald naar een indicatieve verkavelingsschets.

Ook sluiten wij een intentieovereenkomst met de Vereniging CPO Balgoij voor de bouw van 12 starterswoningen op bovengenoemde locatie. Daarbij hebben wij ingestemd met een bovengrens van € 225.000,- v.o.n.

Op dergelijke kleine woningbouwlocaties kan namelijk geen goedkope koopwoning (meer) worden gebouwd voor € 200.000,- v.o.n.

Naast de hiervoor genoemde intentieovereenkomsten over de ontwikkeling van Balgoij-West sluiten wij ook een intentieovereenkomst met de eigenaar van het perceel Balgoijseweg 80a. Het betreft dezelfde eigenaar als het perceel aan de Maasakkers. Inzet is een herontwikkeling van het perceel, waarbij 3.500 m<sup>2</sup> voormalige stallen worden afgebroken.

#### Overleg met de Werkgroep Wonen van de Leefbaarheidsgroep Balgoij

Voorafgaand aan onze principemedewerking van november vorig jaar heeft er ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de Werkgroep Wonen van de Leefbaarheidsgroep Balgoij. Naar aanleiding van dit overleg heeft de werkgroep aangegeven zich te kunnen vinden in de omvang van de voorgenomen woningbouwontwikkeling, maar bracht daarbij ook wensen en kanttekeningen in. Na de totstandkoming van de concept-intentieovereenkomsten en voorafgaand aan ons besluit van 12 oktober jl. is er opnieuw ambtelijk en bestuurlijk overleg met de betreffende werkgroep geweest. Daarin is de werkgroep meegenomen in de voorgestelde aanpassingen die op grond van het eerdere overleg zijn aangebracht in het programma en de indicatieve verkavelingsschets. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de belangrijkste voorwaarde van zowel de werkgroep als de gemeente: meer mogelijkheden voor differentiatie in woningtypen, waarmee beter wordt aangesloten bij de woonbehoefte van Balgoij en er meer kansen ontstaan voor starters (CPO), doorstromers en senioren. Uiteindelijk ontstaat er een gemêleerde woonbuurt die kan bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van Balgoij.

Helaas is in het recente bestuurlijk overleg ook een verschil van inzicht gebleken over de wijze waarop de gebiedsontwikkeling gaat plaatsvinden. De werkgroep wenst geen tussenkomst van een projectontwikkelaar en wil vooral een ontwikkelrol voor de gemeente. Door de gemeente is echter aangegeven dat zij geen rol voor zichzelf ziet weggelegd in de verwerving van deze grond en de uitgifte van kavels op deze locatie.

#### **Gevolgen**

Met het sluiten van deze drie intentieovereenkomsten wordt de volgende stap gezet in de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Balgoij-West en de herontwikkeling van het perceel Balgoijseweg 80a.

#### **Communicatie**

Betrokken partijen en SLB worden over ons besluit geïnformeerd. Ook wordt hierover een persbericht verspreid.

#### **Uitvoering of Vervolgstappen**

Na het ondertekenen van de intentieovereenkomsten treedt voor beide locaties de haalbaarheidsfase in. Hierin worden de voor de bestemmingsplannen noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. Daarnaast gaat de ontwikkelaar voor de locatie Balgoij-West een omgevingsdialoog voeren om draagvlak voor het plan te krijgen. Bij positieve uitkomsten wordt de haalbaarheidsfase afgesloten met het sluiten van realisatieovereenkomsten en het ter inzage leggen van ontwerpbestemmingsplannen.

#### **Geheimhouding**

Niet van toepassing.