



Gemeente Epe

Raadsfractie Nieuwe Lijn

Zaaknummer : 357122
Behandelaar : H. Eldering
Telefoonnummer : 14 0578

Onderwerp : Vragen Oosterhof Zuid

Epe, 23 november 2021

Geachte raadsfractie,

U heeft een aantal vragen gesteld met betrekking tot de voortgang van het project Oosterhof Zuid. Hieronder vindt u uw vragen en onze antwoorden.

Vraag 1: *Wat is de actuele stand van zaken en is deze nog in overeenstemming met eerdere door het college aangekondigde prijsklassen en planning?*

Antwoord: Tav de planning het volgende: de planning op projectwebsite <https://oosterhofzuid.nl/> is vooralsnog actueel: Q4 2021 en Q1 2022 tervisielegging van het Uitwerkingsplan (UP) en het Bestemmingsplan (BP). UP en BP. Behandeling zienswijzen UP (en BP) zou in Q1 2022 afgerond kunnen worden, waarna in Q2 gestart kan worden met bouwrijp maken. Vaststelling BP door Raad in Q2 2022. Planning wordt anders als beroep wordt ingesteld bij de Raad van State. In het persbericht van 12 januari 2021 werd aangegeven: "Naar verwachting kan eind 2021 de eerste schop de grond in". Volgens het huidige inzicht wordt dat dus Q2 2022 (ca. 6 maanden vertraging) en niet Q4 2022/ Q1 2023, zoals gesteld in de tekst voorafgaand aan de vragen van Nieuwe Lijn.

Tav de prijsklassen: In de Ontwikkelingsovereenkomst is opgenomen dat de VON-prijs van 'goedkope koop' maximaal € 200.000 mag bedragen en die van 'middeldure koop' maximaal € 275.000. Dit was prijspeil 1 januari 2020. Voor zogenaamde BENG-woningen (= Bijna Energie Neutrale Gebouwen) mocht die prijs verhoogd worden met € 13.000.

Medio 2021 zijn in de gemeente nieuwe maximale prijzen vastgesteld, te weten € 230.000 voor goedkope koop inclusief BENG en € 310.000 voor middeldure koop inclusief BENG. Deze prijzen zouden nu worden gehanteerd. Indien de gemeente voorafgaand aan het onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan nieuwe maximale prijzen vaststelt, dan zullen die van toepassing zijn.

Vraag 2: *Wat is de reden dat deze woningbouwlocatie niet voortvarend ter hand wordt genomen?*

Antwoord: Na de zomer van 2019 is de ontwikkeling van Oosterhof-Zuid door een marktpartij opgepakt. Om het proces te faciliteren is in het 4^e kwartaal van 2019 een extern projectleider door de gemeente aangetrokken. In maart 2020 is voornoemde marktpartij, 'ingehaald' door bouwbedrijf Nikkels; Nikkels verwierf diverse grondposities, daar waar de andere marktpartij die nog niet had.

Met Nikkels zijn vervolgens in hoog tempo – binnen 9 maanden – concrete stappen in de ontwikkeling gezet, resulterend in overeenstemming over het stedenbouwkundig schetsontwerp en de Ontwikkelingsovereenkomst in januari 2021.

De planning bij de Ontwikkelingsovereenkomst was ambitieus, ook gelet op de kwaliteitseisen die door de gemeente zijn gesteld. Het ontwikkelproces van een woningbouwlocatie vraagt inzet van diverse disciplines, binnen het gemeentehuis, bij de Omgevingsdienst OVIV en bij de adviseurs van Nikkels. De veelheid aan werkzaamheden bij diverse medewerkers, benodigde capaciteit bij diverse lopende belangrijke projecten en corona – dat interdisciplinair overleg echt heeft bemoeilijkt – zijn de voornaamste oorzaken van het feit dat het proces ca. 6 maanden extra tijd heeft gevraagd.

Stelling dat deze woningbouwlocatie niet voortvarend ter hand wordt genomen onderschrijven wij niet.

Vraag 3: *Ligt dit aan de projectontwikkelaar, en zo ja, wat heeft het college gedaan om hem aan te spreken op het ontbreken van tempo?*

Antwoord: zie beantwoording vraag 2. De ontwikkelende partij is sinds maart 2020 voortvarend te werk gegaan. De totstandkoming van het schetsontwerp en de Ontwikkelingsovereenkomst richting januari 2021 is opmerkelijk in de markt.

Vraag 4: *Ligt dit aan het college of de ambtelijke organisatie? Zo ja, wat zijn hiervan de redenen en wat heeft het college gedaan om dit te herstellen?*

Antwoord: zie beantwoording vraag 2.

Vraag 5: *Welke mogelijkheden ziet het college dit project te versnellen om de woningen eerder beschikbaar te hebben en de doorstroming op de lokale woningmarkt te bevorderen?*

Antwoord: het in procedure brengen van een goed onderbouwd Uitwerkingsplan, binnen de kaders van Moederplan Oosterhof-Zuid uit 2009, geeft de grootst mogelijke kans op het zo snel mogelijk kunnen starten met bouwrijp maken van de eerste gronden en de bouw van de eerste woningen. Mogelijkheden om (substantieel) éxtra te versnellen, lijken niet aanwezig.

Het college zal Nikkels dringend verzoeken vroegtijdig de voorbereidingen voor start bouwrijp maken te treffen, zodat zo spoedig mogelijk nadat het Uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden, daadwerkelijk in het veld begonnen kan worden.


Vraag 6: *Wanneer informeert het college de gemeenteraad, de omwonenden en de woningzoekenden in onze gemeente over deze teleurstellende ontwikkelingen?*

Antwoord: informatieverstrekking over o.a. de planning zal rondom de start tervisielegging van het Uitwerkingsplan en Bestemmingplan plaatsvinden.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Epe,
de burgemeester, de secretaris,


dhr. dr. T.C.M. Horn


mw. C. Kats