

## Schriftelijke vraag/vragen

cf. art. 32 Reglement van Orde gemeenteraad het Hogeland

<b>Datum:</b>	14-05-2025
<b>Vragensteller:</b>	Jakob de Vries
<b>Fractie:</b>	CDA, Hogeland Lokaal Centraal, Lokaal Sociaal en ChristenUnie
<b>Onderwerp:</b>	
Voor de procedure bij het indienen/beantwoorden van schriftelijke vragen zie document 'Procedure schriftelijke vragen' in de map 'Afspraken en spelregels' (in iBabs).	

Vragen aan het college inzake beëindiging van het project Terra Nova Winsum. Naar aanleiding van de raadsmemo WK14.C.5 zoals op 23 april besproken in het raadsoverleg. (Zaaknummer Z.HHL.082751)

Deze vragen zijn opgesteld naar aanleiding van het gesprek wat we als fracties op 28 april 2025 hebben gehad met de mensen van het project Terra Nova in het gemeentehuis van Winsum. De vragen zijn in een werkgroep van 4 personen vanuit de raad opgesteld.

- 1) Graag ontvangen we de gespreksverslagen die zowel met het college als ook ambtelijk met de werkgroep van de Protestantse Gemeente Winsum-Halfambt (PGWH) zijn geweest.

Antwoord:

Bijgevoegd ontvangt u de gespreksverslagen van de bestuurlijke overleggen uit 2024 en 2025 die de betrokken wethouders namens het college met de initiatiefnemers hebben gevoerd. Van de ambtelijke overleggen zijn wel interne notities gemaakt maar deze zijn niet als officieel gespreksverslag afgestemd met de initiatiefnemers.

Bijgevoegd ontvangt u:

- Verslag van het overleg op 18 oktober 2024 tussen gemeente (ambtelijk en bestuurlijk) en Terra Nova / PGWH
  - Verslag van het overleg op 28 november 2024 tussen gemeente (ambtelijk en bestuurlijk) en Terra Nova / PGWH
  - Verslag van het overleg op 17 januari 2025 tussen gemeente (ambtelijk en bestuurlijk) en een afvaardiging van de kerkenraad van PGWH
- 2) Is er een bijdrage toegezegd vanuit de Regiovisie Groningen-Assen bij realisatie van deze plannen? Zo ja, hoeveel?

Antwoord:

Er is geen bijdrage toegezegd vanuit de Regiovisie Groningen-Assen. Wel is een poging gedaan door stichting Terra Nova om gebruik te kunnen maken van de 20<sup>ste</sup> ronde van de regeling Regionale projecten van de RGA. Dit is niet gelukt, omdat het project nog niet ver genoeg was gevorderd.

- 3) Zijn er tijdens de circa twee jaren durende overleggen ambtelijke wisselingen geweest? Kan dit ook gezorgd voor miscommunicatie of verkeerde verwachtingsmanagement?

Antwoord:

Ja, er zijn enkele ambtelijke wisselingen geweest. Echter, binnen de gemeente draagt en voert de ambtelijke organisatie de bestuurlijk gekozen lijn uit. Een wisseling in de ambtelijke bezetting leidt dan ook niet tot een andere inhoudelijke lijn.

- 4) Zijn er bij het college ook andere plannen bekend over een mogelijke invulling van de kerkelijke gronden van het beoogde Terra Nova terrein of aanliggende percelen? Zo ja welke?

Antwoord:

Nee, op dit moment niet.

- 5) Vanuit de werkgroep Terra Nova en ook in de beantwoording bij het raadsoverleg d.d. 23-4-2025 hebben wij begrepen dat er een bijdrage is gevraagd voor de realisatie (€ 250K). Had deze steun niet als een ondersteuning kunnen worden uitgevoerd door niet direct in financiële zin bij te dragen maar door als gemeente bijvoorbeeld de weg en/of de riolering of anderszins iets fysieks te doen waardoor de kosten voor realisatie verlaagd werden?

Antwoord:

Het project waarvoor een bijdrage werd gevraagd kende een financieel tekort. Daarnaast was er sprake van een winst oogmerk vanuit de initiatiefnemer, in dit geval de kerk. Op basis van deze overwegingen heeft het college besloten geen bijdrage aan het project te leveren, in welke vorm dan ook.

- 6) In eerste instantie werd er gesproken over de realisatie van tiny houses voor de duur van 15 jaar. Waar kwam het idee vandaan om dit los te laten en te gaan voor een langere duur? En heeft een langere termijn ook invloed op welke wet en regelgeving hier dan op van toepassing is. En zo ja wat zijn dan de verschillen in deze situatie?

Antwoord:

De keuze om af te stappen van het oorspronkelijke plan voor tijdelijke tiny houses met een looptijd van 15 jaar is gemaakt door de initiatiefnemer zelf. Terra Nova heeft aangegeven dat het plan in die vorm financieel niet rendabel was en heeft daarom gekozen voor een variant met een permanente invulling.

Het is dus geen afweging van de gemeente geweest om de tijdelijke variant los te laten. Wel geldt dat een permanente invulling gevolgen heeft voor de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Zo zijn de planologische procedures anders en gelden er zwaardere eisen op het gebied van bouwregelgeving en welstand. Bij tijdelijke huisvesting kunnen soms lichtere eisen volstaan, bijvoorbeeld ten aanzien van de infrastructuur en voorzieningen zoals riolering.

- 7) Tijdens het raadsoverleg kregen wij uit de beantwoording van het college de indruk dat Tiny Houses niet permanent geplaatst mogen worden, maar dat je dan twee locaties nodig hebt, waarbij je na een periode de huisjes verplaatst. Kunnen wij als gemeente wel permanente woningbouw realiseren met Tiny Houses en/of

(modulaire) flexwoningen of loop je dan altijd vast op hogere regelgeving? En als dat laatste het geval is: om welke regels van welke overheid gaat het dan?

Antwoord:

Ja, permanente plaatsing van tiny houses of (modulaire) flexwoningen is in principe mogelijk. Dit moet dan wel expliciet worden geregeld in het omgevingsplan.

Daarnaast zijn de regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) van toepassing – de opvolger van het voormalige Bouwbesluit.

Voor permanente woningen gelden zwaardere eisen dan voor tijdelijke, onder andere op het gebied van technische specificaties, duurzaamheid en welstand. Het is daarom belangrijk hier in een vroeg stadium rekening mee te houden bij de planvorming.

Tegelijkertijd moet altijd een ruimtelijke afweging worden gemaakt: of een permanente invulling op een bepaalde locatie passend is binnen het beleid en de omgeving. Voor deze locatie geldt dat een permanente woonfunctie met tiny houses of flexwoningen niet wenselijk is, mede gelet op het karakter van het gebied en het beoogde ruimtelijk gebruik.

- 8) Waarom wordt pas naar circa 2 jaar het spoor en de 2 wegen rondom het Terra Nova terrein als een belemmering gezien? In het conceptplan was toch al een aanpassing gedaan om de gronden ten noorden van de Novaweg niet meer mee te nemen in de plan ontwikkeling na overleg met de provincie Groningen?

Antwoord:

Het college heeft in de verdere planontwikkeling ingezien dat deze locatie, tussen een school, een spoorlijn en twee drukke wegen, niet de juiste plek is voor permanente bewoning. Wij hadden hierover liever in een eerder stadium duidelijkheid willen geven. We vinden het vervelend dat dat anders is verlopen.

- 9) Waren alle betrokken collegeleden aanwezig bij elk overleg met de werkgroep PGWH, en zijn er wisselingen geweest in de samenstelling van de collegeleden? Indien er wisselingen hebben plaatsgevonden of niet alle verantwoordelijke collegeleden aanwezig waren, kan dit de plannen beïnvloed hebben? Daarnaast: was het volgens u eenvoudig voor de werkgroep om met het college in gesprek te gaan?

Antwoord:

Niet bij elk overleg met de werkgroep PGWH waren alle betrokken collegeleden aanwezig. Betrokken wethouders ruimte + wonen zitten namens college bij gesprekken. In september 2024 heeft wethouder Hefting de rol overgenomen van wethouder De Visser. Het college is altijd bereid geweest om in gesprek te gaan.

- 10) Kunt u specifiek aangeven welke staatssteunregels de medewerking aan dit project belemmeren?

Antwoord:

Uit de aanvraag kwam onvoldoende naar voren of er voldaan kon worden aan de eisen die horen bij zogenaamde DAEB-subsidies (Diensten van Algemeen Economisch Belang). Deze voorwaarden zijn belangrijk om te kunnen bepalen of er sprake is van toegestane staatssteun volgens de Europese regels.

DAEB-subsidies worden namelijk niet gezien als staatssteun. Maar als niet duidelijk is of een project zo'n algemeen belang dient, kan er wél sprake zijn van staatssteun.

In dat geval gelden de Europese staatssteunregels, zoals vastgelegd in de artikelen 107, 108 en 109 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU).

Artikel 107, lid 1 zegt – kort gezegd – dat overheden geen steun mogen geven aan specifieke partijen als dat de concurrentie op de markt verstoort of dreigt te verstoren.

- 11) Ziet u op een andere plek in Winsum zonder tussenkomst van een projectontwikkelaar wel kansen voor om dit project voort te zetten? En zo ja aan welke plek(ken) denkt u dan?

Antwoord:

Nee, op dit moment niet. Dit project is immers gestopt.

- 12) Onder welke condities kan volgens u de kerk (PGWH) wel deze plannen realiseren? En bent u bereid om hieraan mee te werken?

Antwoord:

Op dit moment is dit project gestopt. Mocht PGWH in de toekomst plannen willen uitvoeren dan kan de PGWH kan de plannen alleen uitvoeren als het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de looptijd, de financiële haalbaarheid, het aantal woningen, de ontsluiting en de veiligheid.

- 13) Is het college bereid alsnog planologisch mee te werken aan het oorspronkelijke 15-jarenplan, inclusief infra, groen en eventuele cofinanciering? Als de initiatiefnemers alsnog terug gaan naar de plannen zoals in de basis ( voor de duur van 15 jaren, tijdelijkheid)

Antwoord:

Zie antwoord vraag 12

- 14) De verlenging naar permanent komt volgens onze informatie vanuit het gemeentehuis, niet van de stichting, die het 15-jarenplan financieel al had onderbouwd. Het college stelt dat grote bijdragen van derden nodig zijn; klopt dit? En waarom kreeg de raad dan geen keuze over een eventuele (beperkte) gemeentelijke bijdrage?

Antwoord:

De keuze om af te stappen van het oorspronkelijke plan voor tijdelijke tiny houses met een looptijd van 15 jaar is gemaakt door de initiatiefnemer zelf. Terra Nova heeft aangegeven dat het plan in die vorm financieel niet rendabel was en heeft daarom gekozen voor een variant met een permanente invulling.

De keuze om niet mee te werken aan een verlenging naar een permanente situatie is primair gebaseerd op een ruimtelijke afweging. Het college heeft deze verlenging naar permanent niet zelf besloten; dit is ook terug te zien in het antwoord op vraag 6.

Binnen de ruimtelijke kaders die door uw raad zijn vastgesteld, hebben wij een afweging gemaakt en onze besluiten gebaseerd op de beschikbare plannen.