

Bouwen in Wijchen

Onderzoek
Rekenkamercommissie Wijchen

Opdrachtgever: Rekenkamercommissie Wijchen

NEXT Vastgoed Consultancy BV

Onderzoekers: mr. Kristian van de Laar
ir. N.C. Harkes

Rotterdam, 21 november 2011

NEXT Vastgoed Consultancy BV
WTC Rotterdam, Beursplein 37
Postbus 30237
3001 DE Rotterdam

T +31 (0)10 217 91 16
F +31 (0)10 217 91 12
E kristian.vandelaar@nextvastgoed.nl
W www.nextvastgoed.nl
KvK nr 24435291



Inhoud

Deel:	Algemeen deel	5
1	Inleiding	6
1.1	Doel van het onderzoek door de rekenkamercommissie	6
1.2	Centrale vraagstelling	7
1.3	Leeswijzer	8
2	Verantwoording en aanpak	9
2.1	Onderzoeksprotocol	9
2.1.1	Stap 1: Projectvoorbereiding	9
2.1.2	Stap 2: Opstellen normenkader	9
2.1.3	Stap 3: Dataverzameling	9
2.1.4	Stap 4: Uitvoering analyse en opstellen Nota van bevindingen	10
2.1.5	Stap 5: Technische reactie	10
2.1.6	Stap 6: Opstellen conclusies en aanbevelingen	10
2.1.7	Stap 7: Opleveren eindrapportage	10
3	Woningbouwplannen	11
Deel:	Nota van bevindingen	14
4	Beleid en woningbouwprogramma	15
4.1	Normen	15
4.2	Sturing raad	15
4.3	Bevindingen	16
5	Publiekrecht en bestemmingsplan	21
5.1	Normen	21
5.2	Sturing raad	21
5.3	Bevindingen	21
6	Financiën	25
6.1	Normen	25
6.2	Sturing raad	25
6.3	Bevindingen	25
7	Stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit	27
7.1	Normen	27
7.2	Sturing raad	27
7.3	Bevindingen	27
8	Organisatie	29
8.1	Normen	29
8.2	Sturing raad	29
8.3	Bevindingen	29
Deel:	Conclusies en aanbevelingen	30
9	Conclusies	31
9.1	Beleid en programma	31
9.2	Publiekrecht en bestemmingsplan	32
9.3	Financiën	32
9.4	Stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit	33
9.5	Organisatie	33
9.6	Eindconclusie	33
10	Aanbevelingen	35



10.1 Aanbevelingen	35
10.2 Handvatten	35
Bijlage 1 Normenkader	37
Bijlage 2 Lijst geïnterviewden	41
Bijlage 3 Resultaten beoordeling normen	42
Bijlage 4 Artikel 19 WRO	45



Deel: Algemeen deel



1 Inleiding

De rekenkamercommissie Wijchen ondersteunt de raad van Wijchen bij zijn controlerende taak. De rekenkamercommissie doet onderzoek naar de doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid van het gemeentelijke beleid. Dat wil zeggen dat ze nagaat of gelden zijn besteed zoals de raad heeft besloten, ontwikkelingen plaats vonden binnen de gestelde kaders en of alles volgens de wettelijke regels is gegaan.

Wijchen is een van de gemeenten die deel uitmaakt van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. In het verleden was Wijchen een groeigemeente en is inmiddels uitgegroeid tot de 3e gemeente in de regio. In het verleden heeft de gemeente ambities en doelen uitgesproken omtrent de wijze waarop de groei van de gemeente dient plaats te vinden. Deze zijn ondermeer terug te vinden in de Strategische Visie Wijchen 2025¹ uit maart 2007, maar belangrijker in dit onderzoek is de Woonvisie Wijchen 2005-2008².

Het door de rekenkamer uitgevoerde onderzoek is mede bedoeld als leidraad om te komen tot een nieuwe Woonvisie 2011-2015 en zal handvatten moeten bieden om te komen tot vaststelling van de Woonvisie eind 2011. Deze Woonvisie zal de komende jaren gelden als toetsingskader voor de vaststelling van bestemmingsplannen door de raad. De gemeente is in grote mate afhankelijk van externe partners (ontwikkelaars en woningcorporaties), waarbij met name Talis een zeer belangrijke is. De nieuwe Woonvisie zal ook in samenwerking met Talis worden opgesteld. Invulling van de Woonvisie vindt plaats middels prestatieafspraken die met Talis worden gemaakt. Deze zullen naar verwachting gelijktijdig met de nieuwe Woonvisie worden vastgesteld.³

De nieuwe Woonvisie zou de gemeente handvatten moeten bieden om regie te houden op de toekomstige ontwikkelingen. Dit is te meer van belang nu de economische crisis een aantal projecten heeft vertraagd, de gemeente nog maar weinig capaciteit aan woningen nodig en/of over heeft en inbreiding en seniorenwoningen belangrijke aandachtspunten zijn. In de ambtelijke reactie wordt aangegeven dat levensloopbestendig bouwen en flexibiliteit belangrijke aandachtspunten van de Woonvisie zullen zijn.

1.1 Doel van het onderzoek door de rekenkamercommissie

De rekenkamercommissie heeft onderzoek uitgevoerd naar de regierol die de gemeente de afgelopen tien jaar heeft gehad in de besluitvorming over en de uitvoering van woningbouwprojecten en wat de Woonvisie de gemeente heeft opgebracht. Het doel van het onderzoek is het formuleren van concrete verbeterpunten voor de nabije toekomst. De rekenkamercommissie wil graag inzicht in de (on)mogelijkheden van de gemeente in deze situatie om de doelen die in de Woonvisie staan vastgelegd te realiseren. Niet onbelangrijk zijn de afspraken die met de Stadsregio Arnhem Nijmegen zijn gemaakt, waaronder de afspraak dat de gemeenten elkaar niet op grote schaal beconcurreren met woningbouwplannen.

Centraal in het onderzoek staat de regierol van de raad. De reden daarvoor is dat het immers de raad is die de bestemmingsplannen vaststelt en deze zal dienen te toetsen aan zijn eigen kaders zoals ze die heeft vastgelegd in de Woonvisie. Belangrijk in het onderzoek staat tevens het proces van totstandkoming van de woningbouwplannen. Is de raad op de juiste momenten betrokken en geïnformeerd in het proces?

¹ Zie hoofdstuk 2 Strategie en hoofdstuk 3 Wijchen in 2025

² Zie hoofdstuk 3 Groei in kwaliteit en kwantiteit

³ In de ambtelijke reactie wordt aangegeven dat de prestatieafspraken volgen op het traject Woonvisie en voor het zomerreces van 2012 aan de gemeenteraad ter besluitvorming zullen worden aangeboden.



1.2 Centrale vraagstelling

De centrale vraagstelling van het onderzoek is verwoord in de uitvraag van de rekenkamer en luidt als volgt:

Heeft de raad voldoende inzicht in en regie over het proces dat plaats vindt tussen het vaststellen van de bestemmingsplannen en de uitvoering daarvan?

In de uitvraag is deze vraag uiteengezet in een aantal deelvragen. Het onderzoeksbureau heeft in overleg met de rekenkamer daaraan een aantal deelvragen toegevoegd. Gelet op de betreffende deelvragen, blijkt het onderzoek zich te richten op een vijftal facetten⁴ die kaderstellend en toetsbaar zijn uitgelijnd. De in het onderzoek betrokken facetten zijn:

1. Beleid en programma.
2. Publiekrecht en bestemmingsplan.
3. Financiën.
4. Stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit.
5. Organisatie.

Onderstaand volgen de vragen die op basis van het onderzoek beantwoord dienen te worden.

1. Welke woningbouwplannen zijn er in de periode 2002 – 2011 in de gemeente Wijchen vastgesteld?
 - a. In hoeverre zijn deze plannen in april 2011 gerealiseerd?
 - b. Welke wijzigingen hebben er plaatsgevonden in deze woningbouwplannen ten opzichte van het originele plan?
 - c. Zijn deze plannen in overeenstemming met de (op dat moment geldende) Woonvisie van Wijchen, de Strategische visie en de normen van de Stadsregio? Past het woningprogramma zowel qua aantal als qua woningtype binnen de kaders van de Strategische visie?
 - d. Zijn in de afspraken met derden de uitgangspunten van de Woonvisie in voldoende mate gezekerd?
 - e. Speelt de economische crisis een rol bij de verwezenlijking van het woningbouwprogramma?
 - f. Wordt met de plannen ingespeeld op de zichtbare toekomstige ontwikkelingen?
2. Welke rol hebben de raad en het college gespeeld in de vast- en bijstelling van deze woningbouwplannen?
 - a. Hoe heeft de raad zijn kaderstellende en controlerende rol ingevuld ten aanzien van (de voortgang van) de woningbouwplannen?
 - b. Welke afspraken hebben college en raad gemaakt over rol- en taakverdeling?
3. Op welke wijze heeft de raad de hem ter beschikking gestelde instrumenten van grondbeleid (Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening) ingezet om meer grip dan wel meer regie te krijgen op een door hem gewenste ontwikkeling?
4. In hoeverre heeft de raad financiële kaders gesteld voor de realisatie van het woningbouwprogramma?
 - a. Worden de projecten minimaal budgetneutraal uitgevoerd?
 - b. Wordt rekening gehouden met de doelstellingen omtrent het grond(prijs)beleid?
 - c. Worden de grondexploitaties vastgesteld door de raad?
 - d. Wordt de raad betrokken bij de financiële gevolgen van de wijziging van de programma's?
5. Zijn de voorgehouden beelden bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad ook gerealiseerd, dan wel heeft de raad aan het begin niet het juiste beeld

⁴ Onderwerpen



meegekregen of had hij dat wel kunnen hebben? Dat nog aangevuld met de vraag of de ontwikkelde plannen kwaliteit hebben gelet op meer algemeen gangbare normen.

1.3 Leeswijzer

De rapportage is opgebouwd uit een drietal delen, namelijk een algemeen deel, de Nota van bevindingen en de conclusies en aanbevelingen. In het algemene deel wordt in hoofdstuk 2 de onderzoeksaanpak nader toegelicht. Hoofdstuk 3 gaat in op de woningbouwplannen van de afgelopen 9 jaar. In het deel Nota van bevindingen wordt per hoofdstuk ingegaan op de bevindingen per omschreven facet. Hoofdstuk 4 gaat in op het beleid en de woningbouwprogramma's, hoofdstuk 5 gaat in op publiekrecht en bestemmingsplannen, hoofdstuk 6 behandelt het facet financiën, hoofdstuk 7 het facet stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit en in hoofdstuk 8 komt tot slot de organisatie aan bod. In het laatste deel worden in hoofdstuk 9 de conclusies beschreven en in hoofdstuk 10 worden de aanbevelingen gedaan.



2 Verantwoording en aanpak

2.1 Onderzoeksprotocol

De rekenkamercommissie heeft onderstaande stappen gezet om het onderzoek uit te voeren:

2.1.1 Stap 1: Projectvoorbereiding

Ter voorbereiding op het onderzoek heeft een startgesprek plaatsgevonden tussen de rekenkamercommissie en de onderzoekers over de nadere invulling van het onderzoek. Het doel hiervan was een aangescherpt onderzoeksplan.

Resultaat stap 1: Aangescherpt onderzoeksplan

2.1.2 Stap 2: Opstellen normenkader

De basis van rekenkameronderzoeken is om vooraf aan te geven langs welke "meetlat" de onderzoeksobjecten worden gelegd. In deze fase is dit normatieve kader vastgelegd. Dit normenkader is opgenomen als bijlage 1.

In eerste instantie is een aantal nota's en stukken van de gemeente geraadpleegd:

- Woonvisie Wijchen 2005-2008;
- Prestatieafspraken Talis Woondiensten;
- Prestatieovereenkomst Talis – Gemeente Wijchen 2005-2008;
- Strategische Visie Wijchen 2025;
- Nota Grondexploitatie Gemeente Wijchen 2010;
- Eindrapport Inbreiding voor Uitbreiden d.d. april 2002;
- Woonverkenning Stadsregio Arnhem Nijmegen;
- Visiedocument Klimaatbeleid Wijchen;
- Milieubeleidsplan 2009-2012 d.d. 31 juli 2009;
- Groenstructuurplan Wijchen;
- Nota grondbeleid Wijchen 2006;
- Herijking nota Grondbeleid;
- Kernpublicatie Woon 2009 Stadsregio Arnhem Nijmegen;
- Delegatieverordening 2007 en 2008;
- Raadsbesluit en voorstel delegatie vrijstelling artikel 19 lid 1 WRO (03 RZ 085).

Naast deze bronnen is gebruik gemaakt van informatie van de website van de gemeente en van eerdere in opdracht van de rekenkamercommissie uitgevoerde onderzoeken. Tevens is gebruik gemaakt van de ervaringsdeskundigheid van de onderzoekers op een aantal specifieke onderdelen.

Resultaat stap 2: Een uitgewerkt normenkader

2.1.3 Stap 3: Dataverzameling

Het onderzoek richt zich op de uitvoering en realisatie van alle woningbouwplannen vanaf 2002 en de rol die de raad daarin heeft gespeeld. Voor het verzamelen van data is een lijst opgesteld met alle woningbouwplannen in de gemeente Wijchen in de periode 2002-2011. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Nota Grondexploitatie Gemeente Wijchen 2010 alsmede de jaarrekeningen van de gemeente Wijchen vanaf 2006.

In het volgende hoofdstuk zal nader worden ingegaan op de lijst van projecten en op welke wijze deze in de dataverzameling zijn betrokken. Aan de projectleiders van deze projecten is een vragenlijst ter beantwoording opgestuurd waarin alle aspecten van het normenkader zijn opgenomen. Tevens is een aantal interviews gehouden. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de personen met wie een interview is gehouden. Tot slot is een vijftal projecten betrokken in een dossieronderzoek. In bijlage 3 zijn de resultaten daarvan -weergegeven in de vorm van de beantwoording van het



normenkader- opgenomen. In hoofdstuk 4 zal, voordat de bevindingen aan bod komen, iets worden gezegd over de door de onderzoekers onderzochte dossiers.

Resultaat stap 3: Beschrijving van de feiten met betrekking tot het uitgevoerde beleid

2.1.4 Stap 4: Uitvoering analyse en opstellen Nota van bevindingen

Nadat de dataverzameling heeft plaatsgevonden zijn deze gehouden tegen het normenkader. Op basis van deze analyse is een Nota van bevindingen opgesteld welke ook de basis is voor het trekken van conclusies en het doen van aanbevelingen.

Resultaat stap 4: Inzicht in doeltreffendheid en doelmatigheid van de werkwijze

2.1.5 Stap 5: Technische reactie

Na het opstellen van de Nota van bevindingen is deze ter wederhoor zowel aan de ambtelijke organisatie als het bestuur voorgelegd. De reacties zijn verwerkt in het rapport.

Resultaat stap 5: Een volledige en bestuurlijk geaccordeerde Nota van bevindingen

2.1.6 Stap 6: Opstellen conclusies en aanbevelingen

Nadat het feitenonderzoek en de analyse zijn uitgevoerd is het conceptrapport aan het college aangeboden voor een technische reactie. Na de technische reactie omtrent de juistheid en volledigheid zijn de conclusies en aanbevelingen door de rekenkamercommissie opgesteld.

2.1.7 Stap 7: Opleveren eindrapportage

N.a.v. de ambtelijke en bestuurlijke reacties en de conclusies en aanbevelingen is het definitieve rapport opgesteld.



3 Woningbouwplannen

In het voorgaande is reeds aangegeven dat deel van het onderzoek is om na te gaan welke woningbouwplannen er vanaf 2002 zijn geweest. Reeds is aangegeven welke bronnen zijn gebruikt om deze te achterhalen. In verband met de dataverzameling en het opsturen van de vragenlijsten is de lijst van plannen voorgelegd aan de gemeente.

Doel van het onderzoek was om alle woningbouwplannen uit de periode 2002 tot en met 2011 in het onderzoek te betrekken. Naast de lopende projecten zijn er ook projecten die al zijn afgerond of na de start zijn stopgezet. Onderstaand zal nader worden ingegaan op de wijze waarop deze projecten in het onderzoek zijn betrokken.

Afgeronde projecten

Ten aanzien van een aantal afgeronde projecten is gebleken dat de projectleider daarvan niet meer werkzaam is bij de gemeente. De dossiers van deze projecten zijn opgenomen in het archief van de gemeente. In overleg met de rekenkamercommissie is besloten om een schifting te maken en om niet op deze projecten te focussen, vanwege de hoeveelheid werk die het de gemeente zou kosten en vanwege de tijdsplanning van het onderzoek.

Het gaat daarbij om de projecten:

- Akkerstraat (Bergharen);
- Balgoij / Den Bogerd;
- Complex Centrum;
- De Geer 11e straat;
- Hanuman;
- Kloosterpark (Tienakker);
- Kraanvogel (onderdeel appartementen);
- Niftrik;
- Oosterweg / Centrum;
- Tunnelweg;
- Veenhof 17e straat (Woezikse Molen).

De gemeente heeft in eerste instantie aangegeven dat het project Villa Mes (Oude Meshallen) tot bovenstaande lijst behoort. Onderzoekers hebben echter wel een interview met de betreffende projectleider gehad, zodat het project alsnog in het onderzoek is betrokken.

Niet in uitvoering gebrachte projecten

Naast de bovengenoemde projecten is een aantal initiatieven uiteindelijk geen project geworden. In eerste instantie zouden deze niet in het onderzoek worden betrokken, maar de onderzoekers zijn van oordeel dat het van groot belang voor het onderzoek is om in ieder geval te weten wat de oorzaak van het stopzetten was. Immers het kan zo zijn dat juist de invloed van de raad oorzaak is geweest van het stopzetten van een project. In dat kader is één van de stopgezette projecten (Passerot) betrokken in het dossieronderzoek om zodoende te bekijken op welke wijze de raad een rol heeft gespeeld.

Van de zijde van de ambtelijke organisatie is de reden van het stopzetten aangegeven. De niet in uitvoering gebrachte projecten zijn inclusief de reden van het stopzetten, als volgt:

Project	Reden stopzetten
Acaciastraat	De reden is gelegen in het feit dat het programma steeds als te intensief werd beoordeeld.
Aquahotel	De initiatiefnemer van het project kreeg de financiën niet rond. De



	raad is hierover geïnformeerd.
Batenburg	Uiteindelijk bleek dat er voor de woningen minder animo was, dan uit de enquête was gebleken. ⁵
Passerot	De raad oordeelde in eerste instantie dat het programma niet passend was. Nadien heeft de raad wel de deur opengezet voor een herontwikkeling, doch nadien is het project alsnog stopgezet aangezien deze geen deel meer uitmaakte van de "harde" projecten/plannen.
Westflank	In het kader van de bezuinigingen heeft de raad in 2009 besloten niet verder te gaan met het project.

Noemenswaardig is wel dat een interview is gehouden met de projectleider van Batenburg, maar dat in het betreffende interview niet is aangegeven dat het project niet meer is uitgevoerd.

Projecten betrokken in het onderzoek

Na aftrek van bovengenoemde projecten zijn de overgebleven woningbouwplannen betrokken in het onderzoek. Deze zijn onderstaand opgenomen. Aan alle projectleiders van deze projecten is een vragenlijst toegezonden. In deze vragenlijst is het normenkader verwerkt. Tevens heeft met een aantal van deze projectleiders een interview plaatsgevonden (zie bijlage 2) en is een aantal dossiers betrokken in een dossieronderzoek.

In onderstaand schema is een overzicht opgenomen van de in het onderzoek betrokken woningbouwplannen. Aangegeven is voorts van welke projectleider de vragenlijst retour is ontvangen. Tevens is aangegeven met welke projectleider een interview is gehouden en welke projecten in het dossieronderzoek zijn betrokken.

Van de 24 woningbouwplannen is ten aanzien van 16 plannen de vragenlijst retour ontvangen. Bij 3 plannen van de 16 bedoelde plannen heeft tevens een interview met de projectleider plaatsgevonden. Van de overblijvende 8 bouwplannen heeft t.a.v. van 3 plannen een interview met de projectleider plaatsgevonden. Een en ander brengt met zich mee dat ten aanzien van 8 woningbouwplannen geen informatie van de ambtelijke organisatie is ontvangen. Ten aanzien van het project (Strik) Beuningsesteeg dient te worden aangegeven dat deze nog in een opstartfase verkeert waardoor nog heel veel zaken (programma etc.) niet bekend zijn.

Projectnaam	Vragenlijst retour	Interview projectleider	Dossieronderzoek
Alverna			
Beuningsesteeg	Ja, nagezonden		
De Groen Bergharen	Ja (Leo Arets)		Ja
Donkerstraat/Paschalishof	Ja, nagezonden		
Dorpshuis Bergharen	Ja (Theo Wüpping)		
Groenen / Kerkeveld	Ja, nagezonden		
Groenestraat / Lambrasse	Ja (Leo Arets)		Ja
Hofsedam / Zesweg		Ja	
Hoge Rot fase 1	Ja (Theo Wüpping)		
Hoge Rot fase 2	Ja (Leo Arets)		
Huurlingsedam		Ja	Ja
Klapstraat	Ja, nagezonden		
Kraanvogel (inclusief Slahomaterrein)	Ja (Theo Wüpping)	Ja	Ja
Meshallen / Villa Mes		Ja	

⁵ In de ambtelijke reactie wordt aangegeven dat het project Batenburg niet is stopgezet, maar alleen "on hold" staat tot er een geïnteresseerde marktpartij is. De gemeente blijft in overleg met woningbouwvereniging De Kernen. Vanuit de zijde van de ambtelijke organisatie is echter ook meegedeeld dat het project geen project is geworden vanwege de afgenomen animo.



MOB-Complex			
Oostflank 1e fase	Ja	Ja	
Randgebied Woezik / Bijsterhuizen			
Ravensteinseweg			
Sportpark Noord			
Sterrebosweg/Kasteeltuin	Ja (Leo Arets)		
Teersmortelweg	Ja, nagezonden		
Terrein Martens	Ja (Leo Arets)		
Tuin van Woezik	Ja, nagezonden	Ja	
Waalborg	Ja, nagezonden		



Deel: Nota van bevindingen



4 Beleid en woningbouwprogramma

De gemeente heeft in zijn Woonvisie normen gesteld omtrent de realisatie van woningbouwprogramma's. Deze normen hebben betrekking op de te realiseren woningen, qua aantallen, typen en verdeling per kern.

Het uitgangspunt is dat de woningbouwplannen voldoen aan de in de Woonvisie gestelde normen. De gemeente zal gedurende de uitvoering van het woningplan de regierol dienen te hebben, zodat het door hem gewenste programma ook als zodanig wordt uitgevoerd en dat de woningbouwplannen blijven voldoen aan de uitgangspunten. Gedurende de uitvoering kan het voorkomen dat zich een wijziging voordoet in vergelijking met de basisplannen. Als zich een wijziging voordoet dan zal deze zowel moeten passen binnen de gestelde planologische kaders als binnen de kaders van onder meer de Woonvisie, de Strategische visie en de normen die door de Stadsregio zijn gesteld. Het kan voorkomen dat een wijziging niet passend is binnen het vastgestelde planologische kader. In dat geval dient de raad te worden gehoord en heeft hij zijn oordeel mogen geven omtrent de voorgestelde wijziging.

Naast de gestelde eisen in de Woonvisie, zijn er aanvullende normen gesteld in de Strategische visie en de afspraken zoals gesteld door de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Daarbij wordt rekening gehouden met het feit dat Wijchen een groeigemeente was.

4.1 Normen

- De gemeente heeft prioriteit gegeven om zijn positie in de regio te verstevigen door te groeien.
 - 1500 woningen tot en met 2009, waarvan 500 binnen het bestaande gebied en 1000 woningen op de uitbreidingslocaties Kerkeveld en Huurlingsedam;
 - tot 2025 een geleidelijke groei met 3500 woningen.
- De gemeente heeft voldaan aan de in de Woonvisie gestelde normen ten aanzien van:
 - de aantallen;
 - de typen;
 - de verdeling per kern;
 - de bediening van de doelgroepen.
- De gemeente heeft daarbij zijn regierol ten aanzien van de verwezenlijking van het door hem gewenste programma uitgevoerd, dit ook in verband met samenwerkingspartners als Talis en ontwikkelaars.
- De daadwerkelijke uitvoering van het woningbouwprogramma is conform de basisplannen.
- In het geval sprake is van een afwijking van het woningbouwprogramma, na de vaststelling van het basisplan, dan dient de afwijking wel te passen binnen het door de gemeenteraad vastgestelde planologische kader.
- Afwijkingen kunnen plaats vinden, maar voldoen aan de normen uit de Strategische visie en de normen van de Stadsregio.
- Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met de woonmilieus van de Strategische visie in relatie tot groei:
 - Centrum kleinstedelijk;
 - Groen kleinstedelijk;
 - Kleinstedelijk.

4.2 Sturing raad

In het kader van het hebben van regie zou de gemeenteraad in het begin van de planvorming op de hoogte moeten zijn gesteld van de voorgenomen realisatie van een woningbouwplan. De gemeenteraad zou daarbij kunnen beoordelen in hoeverre het



plan voldoet aan de normen van de Woonvisie en zijn oordeel kunnen geven omtrent het (basis)woningbouwplan. Gedurende de uitvoering van een woningbouwproject kan het voorkomen dat afwijkingen van het basisplan aan de orde komen. De gemeenteraad zou dan op de hoogte moeten worden gesteld van deze afwijkingen van het basisplan en zo nodig zou de gemeenteraad het planologisch kader gewijzigd moeten vaststellen.

De raad had in de beleidsstukken als de Woonvisie voldoende mogelijkheden om te sturen en om in regionaal verband zijn inbreng te leveren en daarmee de beleidskaders van de Woonvisie te effectueren.

4.3 Bevindingen

Aantallen en typen

In de Woonvisie staat dat de gemeente tot 2025 circa 5.000 woningen nodig heeft, waarvan er ca. 1.500 in de periode tot 2009 worden gerealiseerd (pagina 11 van de Woonvisie). Nadien heeft de raad aangegeven niet te willen groeien naar 50.000 inwoners zodat de capaciteit van ca. 5.000 achterhaald is. Nieuwe behoeftecijfers (ook vanuit de Stadsregio) laten zien dat in Wijchen in de periode 2010-2019 nog 1.900 woningen benodigd zijn.

Een overzicht van de aantallen woningen die vanaf 2002 op basis van de Woonvisie gerealiseerd hadden moeten worden is niet beschikbaar⁶. Toetsing van de aantallen in relatie met de Woonvisie is niet mogelijk. In de jaarrekeningen vanaf 2006⁷ worden weliswaar aantallen aangegeven van de opgeleverde woningen, maar pas in de jaarrekening van 2008 wordt een onderverdeling gemaakt in type woningen. Deze verdeling is afwijkend van die in de Woonvisie (zie pagina 14 van de Woonvisie).

In 2006 zijn 121⁸ woningen opgeleverd, in 2007 160⁹ woningen, in 2008 350¹⁰ woningen, en tot slot in 2009 zijn 304¹¹ woningen opgeleverd. De meeste van deze woningen zijn gerealiseerd in de kern Wijchen, maar in 2007 zijn 25 woningen in het plan De Hoge Rot fase 1 (Hernen) opgeleverd, terwijl in de Woonvisie wordt uitgegaan van 0 woningen in Hernen.

Uit de interviews blijkt dat vanaf ca. 2009 ieder kwartaal een woningmonitor wordt opgesteld; dit is een overzicht van alle type woningen die zijn gerealiseerd.

Voorgaand is al aangegeven dat de gemeente vanaf 2010 tot 2019 nog ca. 1.900 woningen nodig heeft. In 2010 zijn hiervan al 450 opgeleverd en in 2011 zullen nog eens 200 woningen worden opgeleverd. In de ambtelijke reactie wordt aangegeven dat dit aantal niet zal worden gehaald. In 2011 zijn 54 woningen opgeleverd en 246 in aanbouw, waarvan de meeste in 2012 zullen worden opgeleverd. In 2011 zal voorts met de bouw van 300 woningen worden gestart. Rekening houdend met Oostflank (200 woningen) en Huurlingsedam (600 woningen) is inmiddels sprake van 1.750 "zekere" woningen zodat de gemeente niet veel mogelijkheden meer heeft.

In de regionale afspraken is opgenomen dat niet-stedelijke gemeenten, zoals Wijchen, binnen de bebouwde contour een norm dienen aan te houden van 50% betaalbaar en 50% vrije sector. Inzake vrijkomende huurwoningen (met een huur tot de

⁶ In de ambtelijke reactie is aangegeven dat in de Woonvisie 2005-2008 het nieuwbouwprogramma 2004-2009 is samengevat. De aantallen zijn niet verdeeld per jaar. Het totaal geplande aantal is zoals altijd hoger dan de gerealiseerde aantallen, aangezien nooit alle projecten uit de planvoorraad ook daadwerkelijk binnen de verwachte termijn tot uitvoering komen.

⁷ Deze zijn digitaal beschikbaar via de website van de gemeente

⁸ Pagina 33 van de jaarrekening 2006

⁹ Pagina 2 van Programma 2 Wonen en leefbaarheid van de jaarrekening 2007

¹⁰ Pagina 3 van Programma 2 Wonen en leefbaarheid van de jaarrekening 2008

¹¹ Pagina 3 van Programma 2 Wonen en leefbaarheid van de jaarrekening 2009



huurtoeslaggrens) is vanuit de Stadsregio¹² aangegeven dat 90% daarvan moet worden toegewezen aan huishoudens met een maximaal inkomen van € 33.000,- (bruto op jaarbasis). In alle projecten worden de aantallen en normeringen in acht genomen en vormen deze bij de projecten die nog niet gestart zijn of in een onderhandelingsfase verkeren, het uitgangspunt in de onderhandelingen met ontwikkelaars. De aantallen worden daarbij bezien in relatie tot de lokale behoefte. De conclusie is dat de normen worden gehaald en dat gebouwd wordt voor de plaatselijke behoefte. Uit de interviews blijkt dat de projectleiders de Woonvisie beschouwen als een door de gemeenteraad vastgesteld kader waaraan ze zich bij de onderhandelingen, het vaststellen van de programma's en de realisatie van woningbouwplannen dienen te houden.

Het project Lambrasse is bijvoorbeeld voor 90% bedoeld voor starters die de ouderlijke woning verlaten. In het geval van het project Zesweg/Hofsedam heeft deze norm geen rol gespeeld, aangezien de gemeente had verwacht dat de ontwikkeling niet zo'n vaart zou lopen en derhalve deze normen niet heeft gesteld. De 50/50 norm is niet gehaald bij de projecten Groenen-Kerkeveld en Teersmortelweg. Ten aanzien van het eerste project kan worden gesteld dat deze op projectniveau niet voldoet aan de normen maar doordat het project Lambrasse meer betaalbare woningen had, wordt op gemeenteniveau wel voldaan. Het project Teersmortelweg is een centrumlocatie waar bewust is gekozen voor een hoog marktsegment, waardoor niet kan worden voldaan aan de norm.

Ten aanzien van de woningtypen is niet altijd duidelijk in hoeverre daarop wordt ingezet. In de plannen wordt wel altijd ingezet op en uitgegaan van een differentiatie in woningbouwcategorieën en wordt gekeken naar de lokale behoefte aan type woningen. Zo wordt gekeken naar typen voor zowel starters als ouderen. Alleen in Kerkeveld zijn relatief weinig ouderenwoningen, maar dat is een gevolg van de ligging en het ontbreken van voorzieningen. Bij het project Klapstraat is gefocust op zorg en welzijn en zijn alle woningen in fase 1 sociale woningen.

Regierol en samenwerking

Indien de gemeente eigenaar is van de gronden, dan heeft de gemeente uiteraard de regierol in handen, zoals in Batenburg. In een aantal andere gevallen had de gemeente het eigendom van de gronden, doch heeft zijn grondpositie overgedragen, zoals bij Villa Mes. De gemeente heeft echter wel randvoorwaarden gesteld. In een aantal projecten is op basis van een visiedocument een prijsvraag uitgeschreven waarin onder meer een programma is opgenomen, zoals bijvoorbeeld bij Oostflank 1^e fase en Kraanvogel.

In de meeste gevallen stelt de gemeente vooraf echter een aantal documenten op, op basis waarvan hij de regie houdt en zijn eisen ten aanzien van de ontwikkeling kenbaar maakt. In de voorkomende gevallen gaat het onder meer om:

- Het stellen van voorwaarden en uitgangspunten (volkshuisvestelijke en/of ruimtelijke);
- Stedenbouwkundig plan met uitgangspunten en randvoorwaarden;
- Beeldkwaliteitplannen;
- Globale plannen met uit te werken bestemmingen, waarin voorwaarden staan;
- Ontwerpbestemmingsplannen waar de bouwplannen aan getoetst worden;
- Ontwikkelingsvisies (zoals bij het project Klapstraat).

De afspraken worden verder in een samenwerkings- dan wel realisatieovereenkomst vastgelegd. In het project Oostflank is de 50/50 norm van toepassing. Voorafgaand aan de selectie zijn met Talis afspraken gemaakt over de afname (inclusief prijs en kwaliteitsniveau) van 15% van de woningen (sociale huur). Ten aanzien van het betaalbare segment heeft Talis zich nog niet willen binden. Het risico daarvan ligt nu bij de ontwikkelaar. De ontwikkelaar dient deze te "slijten" bij Talis alvorens verder

¹² Besluit Stadsregioraad nr. 2010.014



gegaan kan worden. In de Tuin van Woezik is de 50/50 norm ook van toepassing. Tevens is bij dit project in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen dat Talis 61 woningen zal afnemen.

Uitvoering conform basisplannen

Uitgaande van de vragenlijsten en de interviews blijkt dat in principe moet worden gesteld dat de gedachtegang is dat de daadwerkelijke programma's conform de basisplannen zijn. Uit deze gegevens blijkt maar in een beperkt aantal gevallen een afwijking aanwezig te zijn. In het project Kraanvogel ging het om de hoogte van het aantal bouwlagen. In het programma (op basis waarvan de realisatieovereenkomst is gesloten) was een toren met 8 bouwlagen opgenomen. De raad heeft echter uitgesproken een maximale hoogte van 4 bouwlagen¹³ te accepteren, hetgeen uiteindelijk in de plannen is verwerkt. In het project Kerkeveld is het aantal bouwlagen teruggebracht van 6 naar 3 bouwlagen. In beide gevallen is het terugdringen een gevolg van besluitvorming door de raad. In het project Huurlingsedam heeft een wijziging plaatsgevonden ten aanzien van de hoofdontsluiting. Bij het project Teersmortelweg is gedurende de planologische voorbereiding er voor gekozen om het aantal woningen bij te stellen van 18 naar 6 met de toevoeging van commerciële doeleinden op de begane grond. Via collegeadviezen en een toelichting is dit aan de raad gecommuniceerd. In het project Donkerstraat/Paschalishof is gedurende de planologische procedure het aantal woningen bij de Paschalishof teruggebracht van 18 naar 13. In de Tuin van Woezik werd oorspronkelijk uitgegaan van 138 woningen. Dit is ook zo kenbaar gemaakt aan de raad in een informatiebrief in 2007. In een volgende informatiebrief uit 2010 staat een aantal van 146 opgenomen. In de ruimtelijke onderbouwing bij het projectbesluit staat een aantal opgenomen van 144 stuks. Uit het interview is gebleken dat dit aantal neerwaarts zal worden bijgesteld. Na overleg met omwonenden en belangstellenden zullen in hof D geen 46 woningen (appartementen en grondgebonden), maar 26 grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

In het project Lambrasse hebben wijzigingen plaatsgevonden tijdens het planvormingsproces en n.a.v. de uitkomsten van de inspraakprocedure. Het programma is bijgesteld en er heeft een uitbreiding plaatsgevonden met de Poort van Leur.

In het dossier van Lambrasse is informatie te vinden omtrent het feit dat de gemeente met een ontwikkelaar een realisatieovereenkomst heeft gesloten en dat een ontwerp bestemmingsplan aan de raad zal worden voorgelegd. Uit het dossier valt te halen dat nadien het project wordt uitgebreid doordat een andere ontwikkelaar de ontwikkeling van 40 parkwoningen heeft overgedragen aan de ontwikkelaar van Lambrasse. Het plan is daardoor anders dan in eerste instantie is aangenomen. Hierover zijn door de VVD-fractie vragen gesteld, waarop door het college is geantwoord. De toevoeging van de Poort van Leur is door het college met de commissie Ruimtelijke Zaken gecommuniceerd, maar de naam Poort van Leur is pas later aan de toevoeging gegeven. Het totale plan (inclusief toevoeging) heeft ter inzage gelegen.

Uit het dossieronderzoek komt naar voren dat in de periode tussen de eerste ontwikkelingen binnen een project en bijvoorbeeld een presentatie aan de raad zich wel wijzigingen kunnen voordoen die een gevolg zijn van de onderhandelingen. Vanaf het moment dat de raad wordt geïnformeerd, doen wijzigingen zich niet meer op grote schaal voor. Opmerking verdient wel dat als gevolg van de huidige marktsituatie ontwikkelaars creatiever acteren met betrekking tot de plannen om zodoende de afzetmogelijkheden te vergroten. Het gaat daarbij om kleine verschillen zoals de wijziging van een complex van 3x3 appartementen naar 6 appartementen en 3 kantoorunits. Het wordt telkens lastiger om de gemaakte afspraken te kunnen

¹³ Het aantal van 4 bouwlagen met een eventuele 5^e terugliggende laag wordt ook gezien als passend bij de Wijchense identiteit, zie pagina 49 van de Strategische Visie Wijchen 2025



nakomen en de plannen als zodanig te realiseren. Vanuit de ambtelijke organisatie is wel het beeld dat de gemeenteraad op de hoogte wordt gesteld van dergelijke varianten.

Uit de gevoerde gesprekken komt naar voren dat de raad zelf het idee heeft dat hij in de "grote" projecten zijn ideeën en visies naar voren kan brengen en dat de betreffende projecten conform de visie van de raad worden uitgevoerd. In dat kader dient wel rekening te worden gehouden met de informatie die de raad voorgespiegeld krijgt. Verhoudingsgewijs wordt de raad pas laat betrokken in de visievorming van projecten en worden projecten pas gepresenteerd indien bijvoorbeeld een masterplan gereed is. De raad kan in die gevallen zeker zijn mening geven en met name bij de grote projecten worden de oordelen van de raad gevolgd. Uit de gesprekken met de commissie Ruimtelijke Zaken blijkt overigens dat het probleem zich met name voordoet bij de inbreidingsplannen. Deze worden te massaal geacht voor de beschikbare locaties. Met name het aantal bouwlagen geeft een probleem. De raad heeft hierover zijn mening gegeven en bij nieuwe projecten wordt met die visie rekening gehouden en zo niet dan zal de raad invloed uitoefenen.

Afwijkingen binnen normen

Uit de vragenlijsten en de interviews blijkt dat er tussen de "oorspronkelijke plannen" en de daadwerkelijke uitvoering maar weinig verschillen bestaan. Hierbij moet wel, zoals in het voorgaande aangegeven, worden aangemerkt dat met name in het planvormingsproces zich wijzigingen voordoen. Nadat een bestemmingsplan is vastgesteld dan wel vrijstelling is verleend, worden de plannen daadwerkelijk conform uitgevoerd.

Afhankelijk van het moment waarop de raad in de voorkomende projecten is geïnformeerd, kunnen er verschillen bestaan tussen hetgeen de raad verwacht en hetgeen is gerealiseerd. Uit het dossieronderzoek kan dit niet worden achterhaald, simpelweg vanwege het feit dat deze informatie (met name informatie omtrent planologie) ontbreekt. In de ambtelijke reactie wordt aangegeven dat in de dossiers van de lopende zaken, alle planologische gegevens zijn opgenomen.¹⁴

Uit het dossier Kraanvogel blijkt bijvoorbeeld dat gedurende de onderhandelingen het programma wordt aangepast en dat nadien een presentatie heeft plaatsgevonden aan de raad. Hetgeen aan de raad is gepresenteerd (113 woningen) is daadwerkelijk gerealiseerd, doch is in afwijking van de plannen op basis waarvan de bieding door Slokker is gedaan (76 woningen). Na de bespreking van de realisatieovereenkomst wordt door de raad een besluit genomen omtrent het aantal bouwlagen. Nadien wordt het programma nogmaals gewijzigd, deze keer meer ingrijpend, zeker in een aantal bouwblokken, en wordt aan het programma het Shaloma-terrein toegevoegd. De overeenkomst wordt hierop aangepast. In 2008 wil de ontwikkelaar met Talis een overeenkomst sluiten met een gewijzigd programma ten aanzien van de huurwoningen. Niet is na te gaan wanneer en welk programma planologisch is verankerd en aan de raad is gepresenteerd. Deze informatie is niet in het dossier opgenomen.

In het dossier omtrent Passerot blijkt wel de invloed van de raad. Na de presentatie van het plan heeft de raad besloten om eerst een beslissing omtrent de nota Inbreiding voor Uitbreiden af te wachten. Het project kwam hierdoor even in de koelkast te liggen. De raad heeft vervolgens besloten niet meer te willen uitbreiden, doch in verband met de aankoop is het project als herstructurering aan de raad voorgelegd. De raad vond in eerste instantie de plannen van Talis niet passend, doch heeft aangegeven dat ze op de locatie wel iets willen toestaan. Daartoe is een aantal condities door de raad aangegeven.

¹⁴ De ambtelijke reactie wordt op dit punt niet geheel correct geacht. In de aan de onderzoekers ter beschikking gestelde dossiers is bij de projecten Kraanvogel en Tuin van Woezik geen planologische informatie gevonden.



Als gevolg van nieuwe afspraken binnen de Stadsregio is gebleken dat Passerot geen deel uitmaakt van de harde plancapaciteit van de gemeente en heeft de raad op voorstel van het college besloten de stekker volledig uit dit project te trekken.

Gebleken is dat de wijzigingen die zich voordoen op zich geen invloed hebben op de gestelde normen uit de Woonvisie en normen van de Stadsregio.

In principe moet worden gesteld dat de mogelijke afwijkingen ook binnen de gestelde planologische kaders passen. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat onderhandelingen leiden tot een programma welke vervolgens planologisch wordt verankerd. Vanaf dat moment zijn verschillen slechts minimaal aanwezig of zijn reeds verwerkt in de verleende vrijstelling.

Woonmilieus

In het voorgaande is reeds aangegeven dat de projectleiders de Woonvisie als "spoorboekje" gebruiken voor de ontwikkelingen binnen de gemeente. Dit heeft tot gevolg dat in principe de ontwikkelingen passen binnen de normen uit de Woonvisie en dat projectleiders daarvan niet willen afwijken en de Woonvisie gebruiken als "harde" uitgangspunten bij de onderhandelingen. Uit de vragenlijsten komt naar voren dat bij de ontwikkeling van de bouwplannen rekening wordt gehouden met de bedoelde woonmilieus.

Slechts in geval van het project Hofsedam blijkt hiervan afgeweken te worden, doch de redenen daarvan is verklaarbaar. De gemeente had, mede vanwege de eigendomsverhoudingen, niet het idee dat de realisatie van het project zo'n vaart zou lopen en was van oordeel dat het stellen van normen, m.u.v. een visiedocument, niet echt nodig zou zijn. Als reden wordt gesteld dat indien bekend werd dat het geen grote locatie was, ontwikkelaars geen haast zouden hebben; in de praktijk bleek dit anders. De gemeente heeft de visiedocumenten echter wel gebruikt als toetsingskader zodat hij wel zijn stempel op de ontwikkeling heeft kunnen drukken, doch van normen is geen sprake. Bij de Huurlingsedam is de projectleider van oordeel dat het een ideale mix is van diverse woningtypen van 4 verschillende architecten die door elkaar heen worden gebruikt.

Sturing door de raad

Uit het onderzoek blijkt dat de raad in voorkomende en gewenste gevallen zeker zijn invloed heeft uitgeoefend om te kunnen sturen op de gewenste woningbouwontwikkeling, zo blijkt immers uit het dossier Passerot, maar ook de beslissingen van de raad inzake de hoogbouw (Kerkeveld en Kraanvogel) zijn gehonoreerd. Een structurele informatievoorziening is zeker niet in alle gevallen aanwezig of blijkt in ieder geval niet uit de dossiers. Uit het gesprek met de commissie RZ komt naar voren dat de raad de meeste informatie verkrijgt door het stellen van vragen.

Een aantal projecten (Oostflank Huurlingsedam, Kasteeltuin, Lambrasse, Kraanvogel en Passerot) wordt in het beginstadium aan de raad gepresenteerd. Vanaf dat moment en nadat de raad zijn visie heeft gegeven, worden de projecten gerealiseerd zoals ze zijn gepresenteerd.

Mede door het planologisch verankeren middels vrijstellingen is de rechtstreekse invloed van de raad buiten spel gezet. Hierop wordt later teruggekomen. Uit de interviews blijkt overigens ook dat de raad zeker wel invloed heeft en ook soms tegenstrijdig aan zijn eigen kaders beslissingen neemt. Een voorbeeld daarvan is de uitbreiding van het industrieterrein Bergharen. Het college heeft de raad voorgesteld om geen medewerking te verlenen aan het verzoek, onder andere omdat in eerdere besluitvorming is aangegeven niet in westelijke richting uit te breiden, het gebied in de Ecologische Hoofdstructuur is gelegen en het plan niet past binnen het Streekplan en de Regionale plannen. De gemeenteraad heeft het verzoek van het college echter verworpen (raadsvergadering 25 februari 2010).



5 Publiekrecht en bestemmingsplan

De gemeente heeft zich ten doel gesteld om een actief grondbeleid te voeren.¹⁵ Hierbij behoren het verkrijgen van niet alleen de regierol bij ontwikkelingen, maar ook de inzet van de hem ter beschikking gestelde instrumenten zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten en de onteigeningswet.

Naast deze instrumenten heeft de gemeente van oudsher de mogelijkheid om via een exploitatieovereenkomst kosten/bijdragen te verhalen.

Sinds 1 juli 2008 komt daarbij dat de gemeente verplicht is exploitatieplannen op te stellen om de kosten gepaard gaande met een ontwikkeling te verhalen. Mede gelet op het feit dat per fictie de gemeente de grondexploitatie voert, is de gemeente ook verantwoordelijk voor de negatieve effecten daarvan.

5.1 Normen

- De gemeente heeft rekening gehouden met afwijkingen in de oorspronkelijke planvorming door gebruik te maken van de mogelijkheden die de WRO/Wro¹⁶ hem biedt.
- De gemeente heeft conform de Nota Grondbeleid gebruik gemaakt van de instrumenten Wvg¹⁷ en onteigening.
- Voor 1 juli 2008 heeft de gemeente exploitatieovereenkomsten gesloten om er zorg voor te dragen dat kosten van ontwikkelingen verhaald worden aan de marktpartijen.
- Na 1 juli 2008 heeft de gemeente voldaan aan het opstellen van exploitatieplannen om ondermeer kostenverhaal af te dwingen en er zorg voor te dragen dat ontwikkelingen minimaal budgetneutraal worden uitgevoerd; dan wel ze heeft een anterieure overeenkomst¹⁸ gesloten.

5.2 Sturing raad

De raad stelt de bestemmingsplannen vast, B&W heeft gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan bood ook voldoende mogelijkheden om te sturen. Hetzelfde geldt voor de inzet van het overige publiekrechtelijk instrumentarium.

5.3 Bevindingen

De methode van planologisch verankeren van de bouwplannen past binnen de mogelijkheden van de WRO/Wro maar ontnemt de raad tevens de mogelijkheid tot het stellen van kaders. De raad kan alleen achteraf reageren maar heeft in principe geen idee hoe de vertaling van bijvoorbeeld een masterplan naar een planologisch kader plaats vindt. Aan het eind van dit hoofdstuk zal hier nader op worden ingegaan.

¹⁵ In de ambtelijke reactie wordt aangegeven dat dit inderdaad zo in de Grondnota Wijchen 2006 is opgenomen, maar dat in de praktijk al snel bleek dat een meer passief grondbeleid is gevoerd.

¹⁶ Tot 1 juli 2008 was de Wet op de Ruimtelijke Ordening (afkorting: WRO) van toepassing en vanaf 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (afkorting: Wro) van toepassing geworden.

¹⁷ Wet voorkeursrecht gemeenten

¹⁸ Een anterieure overeenkomst is een overeenkomst die de gemeente met een ontwikkelaar van gronden kan sluiten voordat een exploitatieplan is vastgesteld. Een exploitatieplan is een instrument op basis waarvan de gemeente onder meer kosten van een ontwikkeling kan verhalen, een fasering aan een ontwikkeling kan geven en/of nadere eisen en regels kan stellen. Sinds de invoering van de Wro heeft de gemeente dit instrument ter beschikking gekregen.



Slechts in het geval van De Groen Bergharen en Groenen-Kerkeveld zijn deze middels een bestemmingsplan mogelijk gemaakt. In De Groen Bergharen had het door de raad vastgestelde bestemmingsplan voor de locatie een uit te werken bestemming. In het geval van Groenen-Kerkeveld had het bestemmingsplan uit 2005 eveneens een uit te werken bestemming. Een dergelijke bestemming dient door het college te worden uitgewerkt middels de reeds in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels. De uitwerking door het college dient derhalve plaats te vinden binnen de door de raad gestelde regels. In Groenen-Kerkeveld zijn de uitwerkingsplannen in 2001 vastgesteld en is het programma hierin globaal vastgesteld.

Uit het onderzoek komt tevens naar voren dat de gemeente in de voorkomende gevallen gebruik maakt van het instrument Wvg. In de projecten Passerot, De Groen Bergharen en Huurlingsedam, wordt op de gronden een voorkeursrecht gevestigd. Een doorzet naar het onteigeningsinstrument ontbreekt in alle gevallen. Niet in alle gevallen is dat overigens noodzakelijk omdat een deel van de projecten initiatieven zijn van de particuliere ontwikkelaars.

Positief is het verhaal van kosten van de gemeente. In alle gevallen kan worden gesteld dat de gemeente vooraf afspraken met de ontwikkelaars maakt omtrent het verhaal van zijn ambtelijke kosten. In de gesloten overeenkomsten zijn deze afspraken vervolgens verankerd. Aan de voorkant zijn de zaken goed geregeld door de gemeente en zijn er mogelijkheden om extra kosten te verhalen. Aan de achterkant lukt dat zeker niet altijd. Dit is een gevolg van de huidige economische situatie. De gemeente was met name gewend om te sturen op kwaliteit. Op dit moment is echter sturing op financiën daar bijgekomen. De huidige situatie brengt met zich mee dat het realiseren van de projecten meer ambtelijke kosten (overleggen etc.) met zich meebrengen dan vooraf ingeschat. Deze kosten zijn niet altijd verhaalbaar, zodat dit voor rekening van de gemeente kan komen. Dit speelt thans bij de Huurlingsedam, hetgeen mogelijk met zich meebrengt dat het resultaat negatief kan worden.

In principe blijkt dat alle projecten voor de gemeente minimaal budgetneutraal worden uitgevoerd. In het verleden werden woningbouwplannen door de gemeente gezien als een middel om geld te genereren en werd er minder op financiën gestuurd, aangezien ieder project wel een winst met zich meebracht. Bij Donkerstraat/Paschalishof wordt aangegeven dat de opbrengsten integraal ten goede zijn gekomen aan de herinrichting van Sportpark Woezik. In de huidige markt is dat niet meer vanzelfsprekend en is het besef ontstaan dat iedere euro er een is. Op dit moment heeft naast de Huurlingsedam alleen het project Tuin van Woezik een negatief resultaat, hetgeen onder meer een gevolg is van vertraging in het project.

Sturing raad

Behalve de projecten De Groen in Bergharen en Groenen-Kerkeveld en de recente wijzigingen bij de Huurlingsedam zijn alle andere onderzochte projecten via vrijstellingen ex artikel 19 lid 2 WRO mogelijk gemaakt. Sinds de invoering van de Wro op 1 juli 2008 is deze bevoegdheid niet meer mogelijk.

Op basis van de WRO heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen alsmede projecten mogelijk te maken via een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 1 WRO. Het planologisch mogelijk maken van projecten middels vrijstellingen op basis van artikel 19 lid 2 en lid 3 WRO is een bevoegdheid van het college.

In de gemeente is voorts een Delegatieverordening van toepassing. Reeds in het jaar 2000 heeft de gemeenteraad de bevoegdheid ex artikel 19 lid 1 WRO aan het college gedelegeerd. Nadien is besloten het bedoelde delegatiebesluit in te trekken (28 februari 2002). Op 18 november 2003 wordt door de gemeenteraad besloten om alle eerdere delegatiebesluiten in te trekken en de bevoegdheid ex artikel 19 lid 1 WRO aan het college te delegeren. Vanaf dat moment heeft het college slechts de bevoegdheid om toepassing te geven aan artikel 19 lid 1 WRO mits het gaat om maximaal 4 woningen die zijn gelegen binnen de bebouwde kom. In de toelichting geeft het college aan dat het gaat om projecten die ruimtelijk gezien een geringe impact hebben op de omgeving. Tevens wordt aangegeven dat, indien het gaat om



een afwijking van het bestemmingsplan Buitengebied, de bevoegdheid aan de raad blijft voorbehouden. Deze bevoegdheid zal voorts door het college worden uitgevoerd volgens het door de raad gevoerde beleid, zijnde (ontwerp)bestemmingsplannen en de Strategische visie. Het is daarbij tevens de bedoeling dat in de loop van 2004 en 2005 de bestemmingsplannen zullen worden geactualiseerd en dat nadien van deze bevoegdheid geen gebruik meer wordt gemaakt. In de Delegatieverordening 2007 is in gelijke zin opgenomen dat de bevoegdheid inzake artikel 19 lid 1 WRO aan het college is gedelegeerd, in geval het (voor zover van belang) gaat om het bouwen van maximaal 4 woningen binnen de bebouwde kom. In de Delegatieverordening 2008 is de bevoegdheid ex artikel 3.10 Wro voor projecten voor woonfuncties binnen de bebouwde kom niet meer aan een aantal woningen gekoppeld.

Bij het mogelijk maken van projecten bestaat er de keuze om dit middels een vrijstelling te doen en dus de bevoegdheid over te laten aan het college of de vaststelling middels een bestemmingsplan en dus de bevoegdheid over te laten aan de raad. Hierbij komt dat het college projecten kan verankeren middels een vrijstelling op basis van artikel 19 lid 2 WRO in het kader van de tempoversnelling woningbouw. Het planologisch verankeren brengt dus een spanningsveld met zich mee aangezien het college door het toepassen van haar bevoegdheden de gemeenteraad een mindere rol geeft.

Sec gezien houdt het college zich aan haar bevoegdheden al dan niet via delegatie verkregen. Immers de bevoegdheid ex artikel 19 lid 2 WRO is een aan haar wettelijk toegekende bevoegdheid. De vraag is echter of het gebruik maken van die bevoegdheid wel strookt met de doelstelling van de delegatieverordening. Immers uit de besluitvorming omtrent de delegatiebevoegdheid kan worden gehaald dat het college alleen een bevoegdheid heeft als het gaat om ruimtelijk minder ingrijpende projecten en dat de raad derhalve zelf de besluitvorming wil hebben omtrent de ruimtelijk ingrijpende projecten. In het geval van de Hofsedam is weliswaar een algeheel delegatiebesluit genomen, maar in de overige projecten is daarvan niet gebleken. Het college beslist derhalve, weliswaar op basis van een haar toekomstige bevoegdheid, omtrent de majeure projecten, terwijl de raad hierover zou hebben moeten beslissen.

Uit het gesprek met de commissie RZ blijkt wel dat het college informatie geeft doch slechts op vragen die tijdens het vragenuurtje worden gesteld. Uit het gesprek komt daarbij tevens naar voren dat ondanks de delegatiebevoegdheid van het college, het college wel zaken voorlegt en dat de raad ook mag meedenken en reageren. Als nuancering daarop moet wel worden aangegeven dat in de dossiers dit niet zozeer blijkt. In de ambtelijke reactie is aangegeven dat tijdens het Tempo KAN de portefeuillehouder de raadscommissies steeds actief heeft geïnformeerd.

Uit de interviews blijkt wel dat een en ander is geconstateerd en dat is getracht om alle nieuwe plannen middels bestemmingsplannen te verankeren en de rol van de raad te vergroten. Vanaf begin 2009 is een veranderde werkwijze waar te nemen die de rol van de raad dient te vergroten en waarbij de kaderstellende rol van de raad continu de aandacht blijft houden. Ook een geprofessionaliseerde aanpak van de projecten behoort daartoe. Een en ander is een gevolg van zowel de sinds 2001 ingezette reorganisatie, de terugblik van het college in het najaar van 2008 op de collegeperiode, het concernplan 2009-2012 met de daaraan gekoppelde jaarplannen, maar zeker ook de door de rekenkamercommissie uitgevoerde onderzoeken, zoals die naar het grondbeleid.

Uit de interviews volgt dat als eerste wordt ingezet op de grote projecten en als dat naar behoren loopt dan zal deze veranderde werkwijze bij alle projecten worden toegepast.

Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat de raad, zoals reeds gesteld, indien hij sturing wil geven op een ontwikkeling of een ontwikkeling niet dan wel anders wil, hij zijn zeggenschap en invloed weet te gebruiken. Voorbeelden daarvan zijn onder meer het aantal bouwlagen in het project Kraanvogel, het nieuwe gemeentehuis in het project Oostflank, alsmede het stopzetten van het project Passerot.



Uit het interview met de commissie Ruimtelijke Zaken blijkt dat de raad de beleving heeft dat hij met name bij de inbreidingsplannen sturing lijkt te missen en voor voldongen feiten staat. In de nota Inbreiding voor Uitbreiden heeft ze echter de kaders voor inbreiding geschapen en is na het project Passerot besloten niet meer in te breiden.¹⁹

¹⁹ In de ambtelijke reactie is aangegeven dat alle eventuele inbreidingsplannen via een bestemmingsplan-procedure aan de raad worden voorgelegd en dat de raad een besluit kan nemen. De meest recente projecten worden via een bestemmingsplan aan de raad voorgelegd, hetgeen ook is geconstateerd, maar bij de in het onderzoek betrokken projecten, blijkt dat zo goed als in alle gevallen de projecten via een vrijstellingsprocedure mogelijk zijn gemaakt.



6 Financiën

De financiële kaders van de nota grondbeleid en het onderzoek naar grondbeleid van de rekenkamer worden gevolgd.

6.1 Normen

- Alle kosten die de gemeente maakt zijn verhaald.
- De opgegeven grondprijzen in de paragraaf grondbeleid worden gerealiseerd.
- Als er spanning was tussen financiën en programma/kwaliteit dan is de raad daar ook in gekend.

6.2 Sturing raad

De raad heeft de grondexploitaties met de programma's vastgesteld. Het grondbeleid van de raad is zo ingericht dat de plannen ook zijn aan te passen conform de Woonvisie.

6.3 Bevindingen

In het voorgaande is reeds aangegeven dat de gemeente in principe alle door hem gemaakte en te maken kosten in de vorm van de door het apparaat gemaakte uren in de gesloten dan wel te sluiten overeenkomst met de ontwikkelaar meeneemt en zodoende zijn kosten verhaald. Wel is inmiddels gebleken dat in voorkomende gevallen dit achteraf onvoldoende blijkt te zijn, aangezien in de huidige economische situatie het meer moeite (dus ambtelijke uren) kost om plannen gerealiseerd te krijgen, waarmee oorspronkelijk geen rekening was gehouden.

Ten aanzien van het realiseren van de grondprijzen in de paragraaf grondbeleid kan worden gesteld dat dit in de meeste gevallen niet aan de orde is. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat in de meeste gevallen het gaat om initiatieven van de ontwikkelaars en dat de gemeente derhalve geen zeggenschap heeft over de door de ontwikkelaars te realiseren grondprijzen. In de andere gevallen heeft de gemeente de vastgestelde grondprijzen los moeten laten of heeft hij op basis van een residuele benadering²⁰ de grondprijzen vastgesteld. In die gevallen is sprake van een marktconforme grondprijzberekening op basis van het programma.

Uit de interviews volgt dat ten aanzien van de sociale huurwoningen rekening wordt gehouden met een standaardprijs van € 15.000,- per kavel. In de projecten waar Talis een rol speelt wordt voorts conform de prestatieafspraken de onrendabele top door Talis voor eigen rekening genomen.

Als uitkomst van de vragenlijsten zou geconcludeerd moeten worden dat er zich zo goed als geen spanningen hebben voorgedaan tussen kwaliteit en financiën. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat in principe blijkt dat alle projecten worden uitgevoerd zonder afwijking van het basisprogramma. In het project Oostflank is er door ondermeer het niet doorgaan van het gemeentehuis wel de vraag in hoeverre de gewenste kwaliteit nog wordt gehaald. Tussen de gemeente en de ontwikkelaar worden thans onderhandelingen gevoerd en wordt nagedacht over alternatieven. In het project Huurlingsedam blijkt er ook sprake te zijn van enige spanningen. De ontwikkelaar wil verdichting van het plangebied om zodoende de gewenste kwaliteit te kunnen betalen. De gemeente is niet bereid om aan dat verzoek medewerking te verlenen. In de Tuin van Woezik is mogelijk ook bijstelling aan de orde. In dat geval zal de raad hierover worden geïnformeerd.

²⁰ De residuele benadering van de grondprijs is een benadering waarbij van de te behalen opbrengsten van de gronden de te maken kosten worden afgehaald en het residu is dan de grondwaarde.



Het bovenstaande zou met zich mee brengen dat er slechts incidenteel sprake is van spanningen tussen de kwaliteit en financiën. Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de interviews is een nuancering op zijn plaats, met name waar het gaat om de spanningen die zich in het voortraject voordoen.

In de Woonvisie (pagina 12) heeft de gemeenteraad aangegeven dat, ondanks het uitgangspunt dat projecten minimaal budgetneutraal moeten zijn, de grondexploitaties, in het geval wordt gebouwd voor specifieke behoeften in de kleine kernen, niet per se sluitend moeten zijn. Het budgetrecht is echter aan de gemeenteraad voorbehouden en dat brengt met zich mee dat indien er spanningen zijn tussen kwaliteit en financiën of in geval de grondexploitatie niet sluitend is, deze ter beoordeling aan de gemeenteraad voorgelegd moeten worden. Zeker nu in Wijchen de reserve grondexploitaties niet meer bestaat en tekorten derhalve uit de algemene middelen dienen te komen, is dit van belang.

Uit de gehouden gesprekken blijkt echter dat in het geval zich in het traject spanningen voordoen tussen bijvoorbeeld kwaliteit of programma en financiën deze onderwerp van gesprek zijn tussen de projectleider van de gemeente en de afdeling financiën. De insteek die wordt gekozen om de spanningen weg te nemen hebben in principe een financiële insteek, waarbij wordt getracht om het project budgetneutraal te laten zijn. Het budgetrecht van de gemeenteraad brengt echter met zich mee dat de gemeenteraad eerst een beslissing dient te nemen omtrent de te kiezen insteek, zijnde aanpassen van het programma dan wel het tekort financieren.

Uit het gesprek met de commissie Ruimtelijke Zaken komt naar voren dat de gemeenteraad geen "keuzemogelijkheden" heeft maar de oplossingen te hapklaar worden aangeboden. De leden geven aan dat zij juist meer varianten aangeboden willen krijgen die naast een financiële insteek, tevens een ruimtelijke insteek hebben. Het is dan aan de raad om zijn kaderstellende rol te vertolken.

Hierbij dient tot slot wel te worden opgemerkt dat het afdwingen van varianten bij projecten van een ontwikkelaar niet zonder meer mogelijk is, maar dat in overleg alleen varianten voorgelegd kunnen worden ingeval de gemeenteraad de ontwikkeling niet in die vorm wenselijk acht. Bij ontwikkelingen op gronden van de gemeente is dit uiteraard wel vanaf het begin mogelijk.

Sturing raad

De raad heeft het budgetrecht. Dit zou met zich mee moeten brengen dat ten behoeve van de projecten in beginsel een werkkrediet wordt aangevraagd en dat op het moment dat een project zal starten de grondexploitatie aan de raad wordt voorgelegd. Wijzigingen en veranderingen zullen vervolgens via de begroting worden meegenomen en als het noodzakelijk is dan via een tussentijdse begrotingswijziging.

Zowel uit de gevoerde gesprekken als de vragenlijsten komt naar voren dat het hier nogal aan schort. Zeker in het verleden zijn grondexploitaties niet aan de raad voorgelegd en is ook zeker niet in alle gevallen aan de raad een werkkrediet gevraagd. Slechts bij 2 projecten (Teersmortelweg en Klapstraat) wordt expliciet aangegeven dat de raad de grondexploitatie niet heeft vastgesteld. Bij het project Donkerstraat/Paschalishof wordt aangegeven dat de grondexploitatie als onderdeel van de ontwikkelingsvisie Sportpark Woezik is vastgesteld. In het rapport Gegronde Regie van de Rekenkamer komt reeds naar voren dat het hieraan schort. Een van de aanbevelingen is dat grondexploitatie aan de raad wordt voorgelegd zodat het budgetrecht niet wordt geschonden. Hoewel een aantal projectleiders blijkbaar van oordeel is dat zij dat doen via de Nota Grondexploitaties, is dit niet hetzelfde als vooraf werkkrediet aanvragen en de eerste grondexploitatie laten vaststellen door de gemeenteraad.

Uit de interviews komt naar voren dat sinds 2009 vanuit de ambtelijke organisatie zowel een werkkrediet wordt aangevraagd, als de grondexploitaties afzonderlijk ter beoordeling worden voorgelegd. Tussentijdse wijzigingen zijn echter nog niet aan de raad voorgelegd.



7 Stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit

De plannen voldoen aan de ruimtelijke kaders rond duurzaamheid, groen en stedenbouw die gemeente heeft en, daar waar dit ontbreekt, aan de gangbare kaders zoals die ten aanzien van de prijs van kwaliteit.

7.1 Normen

- Bij de bestemmingsplannen zijn beeldkwaliteitplannen vastgesteld. De plannen zijn gerealiseerd met inachtneming van de beeldkwaliteitplannen.
- Bij de planvorming zijn programma's van eisen opgesteld waarin duurzaamheidsaspecten zijn opgenomen conform het klimaatbeleid van de gemeente. In bestekken zijn aspecten van duurzaam bouwen opgenomen.
- In de plannen wordt ingezet op meer woningen met een verscherpte energienorm.
- De plannen zijn conform de stedenbouwkundige plannen die aan de basis van de ontwikkeling hebben gelegen uitgevoerd.
- In de toelichting van het bestemmingsplan staan de plannen beschreven die uiteindelijk zijn gerealiseerd.
- Bij de realisatie van de plannen is rekening gehouden met het groenstructuurplan en de gemeente zet in op versterking van het groen.
- De kwaliteit van de architectuur is voldoende en ingezet wordt op allure t.a.v. de kern Wijchen.

7.2 Sturing raad

De raad wordt gekend in de bereikte resultaten in relatie tot de normen zoals de groennorm zowel bij het vaststellen van de plannen als bij de uitvoering.

7.3 Bevindingen

Op basis van de vragenlijsten kan worden gesteld dat de projecten zijn gerealiseerd met inachtneming van de beeldkwaliteitplannen, de uiteindelijke realisatie conform de toelichting van het bestemmingsplan is en dat programma's van eisen zijn opgesteld ten aanzien van duurzaamheidseisen.

In een aantal dossiers wordt melding gemaakt dat de raad ook op de hoogte is gesteld van bijvoorbeeld stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitplannen, doch deze informatie volgt alleen uit bijvoorbeeld een raadsvoorstel, maar is weer niet opgenomen in de dossiers, zoals Kraanvogel en Huurlingsedam. Vermeldenswaardig is wel dat bijvoorbeeld bij de Tuin van Woezik vooraf geen kaders zijn gesteld, maar dat is gekozen om als experiment welstandsvrij te bouwen. Hierdoor werd bereikt dat in dat project "iets nieuws" voor Wijchen wordt gebouwd. Bij het project Klapstraat is vooraf ook geen beeldkwaliteitplan opgesteld.

Ten aanzien van de duurzaamheidseisen moet worden aangegeven dat dit zonder meer de aandacht heeft van de gemeente, maar in een aantal gevallen ook rekening moet worden gehouden met de tijdsperiode waarin de onderhandelingen plaats vinden en wanneer de overeenkomsten worden gesloten. Immers de eisen waren in 2002 van een andere aard dan in 2011. Waar mogelijk zet de gemeente in op "extra" duurzaamheidseisen. In Kraanvogel is bijvoorbeeld sprake van parkeren ondergronds, maar ook van zonnecollectoren, terwijl bij de Oude Meshallen zowel rekening is gehouden met warmteopslag, zonnecollectoren als Dubonormen (Duurzaam Bouwen).



In de meeste projecten wordt voorts aan de ontwikkelaar een verscherpte energienorm opgelegd, zo is in Oostflank een EPC²¹ van 0,6 gehanteerd, in Kraanvogel een EPC van 0,75 (project gestart in 2000) en werd in Huurlingsedam gevraagd voor een EPC van 0,65 terwijl 0,8 de norm was. Uiteindelijk is 0,68 gehaald. De ontwikkelaar had hiermee moeite en uiteindelijk hebben partijen overeenstemming bereikt voor een EPL²² van 7,1. De projectleiders geven wel aan dat het stellen van extra normen alleen geschiedt als dit redelijk is. Het heeft in ieder geval wel de aandacht van de gemeente en zal waar mogelijk zeker een rol spelen in de onderhandelingen.

Ten aanzien van de norm dat de plannen conform de toelichting in het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, het volgende. In principe wordt de projectleiders aangegeven dat de plannen conform de toelichting in het bestemmingsplan zijn.

Groen en architectuur hebben bij de ontwikkeling van de bouwplannen zeker voldoende aandacht en worden meegenomen in de planvorming. Een uitzondering daarop is het project Kraanvogel. In dit project heeft de realisatie van groen minder aandacht gekregen, daar er meer woningen per hectare (dan gebruikelijk in Wijchen) gebouwd moesten worden. De reden daarvoor was dat de wijk een meer stedelijk karakter moest krijgen.

Onderzoekers willen wel aangeven dat rekening moet worden gehouden dat bouwplannen zeker in de eerste jaren er niet hetzelfde uitzien als de plaatjes die bij bijvoorbeeld masterplannen worden gepresenteerd. Immers bij de realisatie van een project zal vaak gebruik worden gemaakt van jonge aanplant die enige jaren de tijd nodig heeft om tot volle aanwas te worden, zodat zeker in de beginjaren een wijk minder groen lijkt dan bedoeld.

Waar mogelijk blijkt rekening te worden gehouden met de bestaande omgeving en worden bouwplannen passend in de directe omgeving geplaatst. Een voorbeeld is het project Villa Martens waar rekening is gehouden met de voorname uitstraling van de Kasteellaan. In het project Huurlingsedam zijn 4 architecten uitgenodigd om ontwerpen voor woningen te ontwikkelen. Die ontwerpen worden door het gehele gebied door elkaar heen gebruikt.

Sturing raad

Niet is gebleken in het onderzoek dat op enigerlei wijze de raad een resultaat van de bereikte normen krijgt, anders dan hetgeen de raad zelf in de praktijk kan waarnemen.

²¹ Energie Prestatie Coëfficiënt

²² Energie Prestatie op Locatie. Dit is een instrument dat een rol speelt bij de energiebesparing op locatie-/wijkniveau. 10 is de ideale situatie waarin geen fossiele brandstoffen meer worden gebruikt.



8 Organisatie

De prestatieafspraken geven voldoende houvast om de Woonvisie te realiseren. Overeenkomsten met partijen haken aan op de Woonvisie.

8.1 Normen

- De partijen waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt voldoen aan de in de Woonvisie gestelde normen ten aanzien van de aantallen, de typen, de verdeling per kern en de bediening van de doelgroepen.
- In de afspraken met ontwikkelaars zitten voldoende afspraken om de uitgangspunten t.a.v. de Woonvisie zoals t.a.v. de norm 50% betaalbaar en VON-prijzen te waarborgen.

8.2 Sturing raad

De raad heeft voor de dualisering zelf de contracten ondertekend. Thans krijgt de raad vanuit B&W voldoende terugkoppeling en/of worden in contracten opschortende voorwaarden opgenomen om te sturen.

8.3 Bevindingen

In beginsel geldt dat, zoals ook al uit het voorgaande blijkt, dat voldaan wordt aan de gestelde norm (50% betaalbaar en 50% vrije sector). Met de woningcorporaties, met name Talis, worden afspraken gemaakt om te kunnen voldoen aan de gestelde normen.

Talis is voor de gemeente een dermate belangrijke partij dat minimaal maandelijks overleg plaats vindt, waarin alle projecten en pijnpunten worden besproken, waardoor Talis in de gelegenheid wordt gesteld de afspraken na te komen. Talis is zodanig van belang dat de nieuwe Woonvisie met Talis wordt opgesteld en dat invulling van deze Woonvisie gestalte wordt gegeven door het maken van prestatieafspraken met Talis.

Naast het feit dat Talis, al dan niet succesvol, eigen initiatieven heeft (zoals Passerot), speelt Talis in veel projecten een rol, zoals de Huurlingsedam, maar ook de Oostflank. In het project Klapstraat is de 1^e fase (102 woningen) zelfs volledig sociale woningbouw.

Ten aanzien van de contracten kan worden gesteld dat deze alle door het college zijn ondertekend en dat in een aantal gevallen (de oorspronkelijke overeenkomst Kraanvogel, Huurlingsedam en Tuin van Woezik) de raad op de hoogte is gesteld van de betreffende contracten dan wel van het voornemen van het sluiten van een overeenkomst. Bij de projecten Huurlingsedam, Tuin van Woezik en Kraanvogel is de raad op de hoogte gesteld van het sluiten van de overeenkomst. Noemenswaardig is bijvoorbeeld wel dat bij het project Kraanvogel wel de oorspronkelijke overeenkomst aan de raad is gemeld, maar het feit dat deze overeenkomst door de toevoeging van het Slahoma-terrein wordt herzien, wordt niet aan de raad voorgelegd.



Deel: Conclusies en aanbevelingen



9 Conclusies

Wijchen is in de loop van de afgelopen jaren uitgegroeid tot de 3^e gemeente van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Een groei die de gemeente wenste te realiseren met een aantal ambities en doelen. Doelen en ambities die ondermeer zijn neergelegd in de Woonvisie.

Met de nieuwe Woonvisie in zicht heeft de rekenkamer onderzocht in hoeverre deze ambities en doelen zijn gerealiseerd en hoe de Woonvisie heeft gegolden als toetsingskader voor de vaststelling van de bestemmingsplannen door de gemeenteraad. Het is immers de raad zelf die de bestemmingsplannen dient te toetsen aan de kaders die hij heeft vastgelegd in de Woonvisie.

De centrale vraag in het onderzoek was:

Heeft de gemeenteraad voldoende inzicht in en regie (sturing) over het proces tussen het vaststellen van de bestemmingsplannen en de uitvoering daarvan?

Het antwoord op de centrale vraag is in principe:

Nee, omdat de gemeenteraad uiteindelijk geen bestemmingsplannen heeft vastgesteld en er bestaat een spanningsveld ten aanzien van het budgetrecht.

Om tot deze conclusie te komen heeft het onderzoek zich toegespitst op een vijftal facetten; te weten:

- Beleid en programma.
- Publiekrecht en bestemmingsplan.
- Financiën.
- Stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit.
- Organisatie.

9.1 Beleid en programma

In de Woonvisie 2005 -2008 staat dat tot 2025 5.000 woningen moeten worden gerealiseerd. De nieuwe prognosecijfers laten echter zien dat vanaf 2010 tot 2019 nog 1.900 woningen nodig zijn. Rekening houdend met de reeds in 2010 opgeleverde woningen en de harde plannen voor de jaren erna zijn al 1.750 woningen "zeker". De nieuwe norm wordt hiermee gehaald.

Bij de uitvoering van de projecten wordt door de ambtelijke organisatie de Woonvisie beschouwd als een door de gemeenteraad vastgesteld kader waaraan de organisatie zich dient te houden. De aantallen worden daarbij bezien in relatie tot de lokale behoefte. Bij de plannen wordt voorts rekening gehouden met de uit de regionale afspraken geldende norm van 50% betaalbare en 50% vrije sector woningen voor projecten binnen de bebouwde contour. Deze normen blijven ook van toepassing indien er afwijkingen zijn vanaf de "basisplannen". Ten aanzien van de woningtypen blijkt dat niet altijd duidelijk is hoe dat in de projecten is opgenomen. Ingezet wordt wel op woningdifferentiatie en op de lokale behoefte aan type woningen. Slechts bij één project is daarmee geen rekening gehouden, namelijk Hofsedam.

Bij de uitvoering van de projecten, zeker waar de gemeente de gronden in eigendom heeft, voert hij de regierol. De gemeente stelt vooraf documenten op zoals ontwerpbestemmingsplannen, stedenbouwkundige of beeldkwaliteitplannen of randvoorwaarden op basis waarvan de plannen van ontwikkelaars worden getoetst. Nadien worden dergelijke voorwaarden en afspraken vastgelegd in de overeenkomsten met de ontwikkelaars en de woningcorporaties.

In principe moet worden gesteld dat de uitvoering van de projecten conform de basisplannen is. Uit het onderzoek volgt wel dat er afwijkingen zijn, maar deze vinden



plaats in het voortraject/planvormingsproces. Gebleken is dat de gemeenteraad vanaf het moment waarop hij plannen gepresenteerd krijgt, bijvoorbeeld een masterplan of een visie, hij zijn oordeel kan geven en dat in de planvorming hier zeker rekening mee wordt gehouden. Een voorbeeld daarvan is het terugbrengen van het aantal bouwlagen bij het project Kraanvogel en Kerkeveld en de invloed die hij heeft uitgeoefend in het project Passerot. Vanaf het moment dat de raad is geïnformeerd en het plan planologisch is vastgelegd, doen zich geen grote wijzigingen meer voor in aantal en typen, met uitzondering van het project Kraanvogel.

De raad heeft zeker wel mogelijkheden tot sturing met name door informatieavonden waarin de raad wordt bijgepraat over het ontwerp. Een gestructureerde informatievoorziening om de raad bij te laten sturen gebeurt tot het punt van de vaststelling van de plannen.

9.2 Publiekrecht en bestemmingsplan

Uit het onderzoek komt naar voren dat de gemeente in alle gevallen zijn kosten, in de vorm van gemaakte uren, via overeenkomsten (zowel voor als na 1 juli 2008) verhaalt op de marktpartijen. De inzet van het instrument exploitatieplan was daarbij niet nodig.

Om een ontwikkeling te sturen maakt de gemeente, in de voorkomende gevallen, gebruik van het instrument Wvg, maar een doorzet naar een onteigening heeft niet plaatsgevonden. Het was niet nodig, aangezien de gemeente altijd minnelijk tot overeenstemming is gekomen.

Behalve in de projecten De Groen Bergharen en Groenen-Kerkeveld werden alle onderzochte plannen mogelijk gemaakt door het toepassen van de collegebevoegdheid ex artikel 19 lid 2 WRO. De raad speelt hierbij geen rol. Niet alleen wordt door deze keuze de raad de kans ontnomen om kaders te stellen, maar tevens kan hij hierdoor zijn toetsende en sturende rol ten aanzien van zijn eigen kaders uit de Woonvisie niet uitoefenen. Hij stelt namelijk de bestemmingsplannen niet vast, maar het college heeft om de woningbouwplannen te verankeren vrijstelling verleend. Dit lijkt niet in de lijn te liggen met de delegatieverordening. Het doel van de delegatieverordening was dat het college de bevoegdheid kreeg een vrijstelling te verlenen als het ging om maximaal 4 woningen binnen de bebouwde kom. Dat kon op grond van artikel 19 lid 1 WRO. Voor zover het ging om majeure projecten, ruimtelijk ingrijpende projecten en de projecten buiten de bebouwde kom, wilde de raad zelf de besluitvorming hebben. Het college heeft zich hier aan gehouden, maar heeft vervolgens gebruik gemaakt van artikel 19 lid 2 WRO, waarbij ze alsnog, zonder naar de raad te gaan, er voor zorgde dat de bestemming kon worden gerealiseerd.

9.3 Financiën

In de afspraken met de ontwikkelaars worden de door de gemeente gemaakte kosten (uren) aan de voorkant verhaald. Mede door de economische crisis maakt de gemeente echter meer uren dan vooraf ingeschat. De inzet is volgens de projectleiders in ieder geval ook deze uren te verhalen.

Daarnaast geldt dat het realiseren van de grondprijzen uit de paragraaf grondbeleid in de meeste gevallen niet aan de orde is; niet omdat de gemeente niet wil, maar omdat ze er geen zeggenschap over heeft. Het gaat namelijk vaak om initiatieven van ontwikkelaars, die zelf hun prijs kunnen vaststellen. In andere gevallen moest de grondprijs toch worden losgelaten en week men dus af van het kader van de raad. Na 2008 is het kader bijgesteld en moest er een marktconforme prijs worden bepaald middels een bepaalde methode. Dat is gebeurd.

Uit het onderzoek blijkt ook dat het budgetrecht van de gemeenteraad in geding is als het gaat om werkkredieten. De raad zou vooraf werkkrediet ter beschikking moeten stellen en de grondexploitatie vooraf moeten goedkeuren alvorens een project start. Wijzigingen dienen via de begroting of via een tussentijdse begrotingswijziging plaats



te vinden. Zeker in het verleden heeft het hier aan geschort aangezien niet altijd werkkrediet werd aangevraagd en de grondexploitaties niet van te voren maar via de Nota Grondexploitaties werden voorgelegd; ook tussentijdse wijzigingen zijn niet voorgesteld. Aangezien dit reeds naar voren is gekomen in het rekenkameronderzoek Gegronde Regie en de daaruit voortkomende aanbeveling door het college ter hand is genomen, zal hier niet verder op worden ingegaan.

Wel is het relevant om te wijzen op spanningen tussen kwaliteit/programma en financiën. De raad heeft in de Woonvisie aangegeven dat ondanks dat projecten budgetneutraal moeten zijn, dit niet verplicht is als wordt gebouwd voor specifieke behoefte in de kleine kernen. De raad dient hieromtrent te beslissen, daar hij het budgetrecht heeft. In geval van spanningen tussen financiën en kwaliteit/programma blijkt echter dat binnen de ambtelijke organisatie eerst wordt gekeken naar oplossingen om het project weer budgetneutraal te krijgen en dat deze vervolgens worden voorgelegd aan de raad. De raad heeft dus niet zijn keuzes kunnen maken.

9.4 Stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit

Als uitkomst van het onderzoek kan worden gesteld dat ten aanzien van stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit aan de normen wordt voldaan. Vooraf worden eisen en voorwaarden gesteld omtrent ondermeer beeldkwaliteit en duurzaamheid en deze worden vervolgens meegenomen in de planvorming. Waar mogelijk wordt ook ingezet op extra duurzaamheidseisen en in veel gevallen worden ook "extra's" gerealiseerd.

Groen en architectuur hebben, zoals in de Woonvisie wordt gevraagd, zeker de aandacht en worden ook gerealiseerd conform de wensen. In het geval van Kraanvogel heeft groen een mindere rol gespeeld, maar dat kwam omdat deze wijk een meer stedelijk karakter moest krijgen.

Er moet opgemerkt worden dat de raad rekening dient te houden met het feit dat bij de presentatie van plannen dit er vaak fraaier uitziet dan het moment dat een plan gereed is. Immers het duurt enige tijd voordat jonge aanplant tot wasdom is gekomen.

Er is echter niet gebleken dat de raad omtrent het resultaat van de bereikte normen een terugkoppeling krijgt.

9.5 Organisatie

In de projecten wordt rekening gehouden met de prestatieafspraken die zijn gemaakt. In alle gevallen blijkt dat aan het uitgangspunt 50% betaalbaar/50% vrije sector is voldaan. De kaders vanuit de Woonvisie vormen vanuit de gemeentelijke organisatie het uitgangspunt waarop wordt onderhandeld en die uiteindelijk ook worden gerealiseerd.

Alle contracten die in het kader van de realisatie van de projecten worden gesloten zijn ondertekend door een vertegenwoordiger van de gemeente.

Terugkoppeling en informatievoorziening aan de raad blijkt echter maar in een aantal gevallen te hebben plaatsgevonden, althans volgens de informatie die uit de dossiers en het onderzoek is gehaald.

9.6 Eindconclusie

Op basis van het onderzoek kan als conclusie worden getrokken dat de uitvoering van de bouwplannen conform de door de raad in de Woonvisie gestelde kaders plaats vindt. De bouwplannen die zijn gerealiseerd passen binnen deze kaders en hebben ervoor gezorgd dat de gestelde doelstellingen en ambities voor de groei naar de 3^e gemeente in de regio zijn gerealiseerd.



Dit neemt echter niet weg dat het antwoord op de gestelde centrale vraag over sturing door de raad met een mits en een maar beantwoord dient te worden. De gemeenteraad wil (gelet op het interview met de commissie RZ) sturing en regie hebben op de ontwikkelingen. Die sturende en regisserende rol heeft de raad echter maar beperkt gehad. De bouwplannen zijn namelijk niet mogelijk gemaakt middels bestemmingsplannen die door de raad zijn vastgesteld, maar door het verlenen van vrijstellingen door het college. Deze mogelijkheid was weliswaar juridisch toegestaan (op basis van artikel 19 lid 2 WRO), maar deze methode is in afwijking van de doelstelling die de raad heeft vastgesteld in de delegatieverordening. Het college heeft daarbij de bevoegdheid om te beslissen omtrent de ruimtelijk minder ingrijpende projecten. De raad wilde zelf de bevoegdheid houden omtrent de majeure projecten. Dat is middels het gebruik van vrijstellingen ex artikel 19 lid 2 WRO niet gebeurd. Hierbij dient wel te worden toegevoegd dat de gemeenteraad omtrent de planvorming wel zijn mening heeft kunnen geven.

De raad heeft ook niet altijd zijn budgetrecht kunnen uitoefenen. Werkkredieten zijn in het verleden niet aangevraagd en grondexploitaties zijn niet afzonderlijk aan de raad aangeboden, maar in één keer via de Nota Grondexploitaties. Op deze wijze heeft de raad niet kunnen toetsen of de exploitatieresultaten passen bij de ambities uit de Woonvisie. Zo heeft de raad geen invloed gehad op keuzes in verband met gewenste kwaliteit en tekorten. Hetzelfde geldt voor keuzes in verband met bouwen in kleine kernen, waar expliciet als beleidskader was gesteld dat wanneer voor een bepaalde doelgroep werd gebouwd dit mocht samengaan met een negatief grondexploitatieresultaat. Dergelijke keuzes zijn in de onderzochte projecten niet voorgelegd.

De raad is wel geïnformeerd over de ontwerpen tot het moment van vaststelling van de plannen. De beleidskaders ten aanzien van de prestatieafspraken zoals 50% betaalbaar/50% vrije sector zijn wel gehaald.

10 Aanbevelingen

In het voorgaande hoofdstuk zijn de conclusies uit het onderzoek verwoord. In de basis geldt dat de bouwplannen conform de Woonvisie tot uitvoering komen en dat de door de raad gestelde kaders worden gerealiseerd.

10.1 Aanbevelingen

Uit het onderzoek komt echter ook naar voren dat de raad niet altijd zijn kaderstellende rol heeft kunnen spelen. Enerzijds is dat een gevolg van het niet kunnen beslissen omtrent de planologische verankering en anderzijds is dat een gevolg van het feit dat het budgetrecht van de gemeenteraad niet geheel op juiste wijze is ingevuld. De gemeenteraad mist een aantal momenten waarop hij kaders kan stellen dan wel toetsend en beoordelend kan optreden.

Om de door de gemeenteraad gewenste sturing en regierol in handen te krijgen, worden de navolgende aanbevelingen gedaan:

- In de opstart van het proces/project dient bij ieder project een werkkrediet te worden aangevraagd;
- De basisgrondexploitatie dient ter beoordeling en vaststelling aan de gemeenteraad te worden aangeboden. In het geval van een wijziging of verandering dient deze indien noodzakelijk via een tussentijdse begroting te worden voorgelegd;
- De informatievoorziening voor en tijdens het gehele proces dient verbeterd en meer gestructureerd te worden;
- In het geval van spanningen gedurende het proces dient de gemeenteraad te kunnen oordelen omtrent een aantal varianten waarbij naast de insteek van ruimtelijke kwaliteit tevens een financiële insteek mag worden gekozen;
- De bouwplannen dienen planologisch verankerd te worden middels bestemmingsplannen met daaraan gekoppeld de wettelijke mogelijkheden zoals bedoeld in de afdeling grondexploitatie van de Wro.

10.2 Handvatten

De nieuwe Woonvisie zou de gemeenteraad handvatten moeten bieden om de regie te houden op de toekomstige ontwikkelingen. De kaders omtrent de onderwerpen die de gemeenteraad in de Woonvisie opneemt, zoals:

- Gewenste aantallen;
- Typen;
- Ruimtelijke kwaliteit;
- Doelgroepen;
- Etc.

dienen voor de gemeenteraad toetsbaar te zijn gedurende planvormingsprocessen van bouwplannen en tevens dient de gemeenteraad de mogelijkheid te hebben daarop te sturen. Deze handvatten/instrumenten heeft de gemeenteraad wel, maar om deze te kunnen gebruiken is een gewijzigde aanpak van de uitvoering van de projecten nodig. Als nadere uitwerking kan de onderstaande tabel gebruikt worden.

Activiteit	Toetsing en beoordeling
Aanvragen werkkrediet	Bij de start van een project dient een werkkrediet te worden aangevraagd. De gemeenteraad kan beslissen in hoeverre ze de ontwikkeling in beginsel wenselijk vindt en kan een afweging maken in hoeverre dit past binnen de Woonvisie.
Masterplan of stedenbouwkundig plan	Na de start wordt een initiële visie verder uitgewerkt in een masterplan of stedenbouwkundige visie. Indien deze ter beoordeling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, heeft de gemeenteraad een toetsmoment om te bezien in



	hoeverre deze voldoet aan zijn kaders.
Grondexploitatie	Op basis van een masterplan of andere visie wordt aan de gemeenteraad een eerste grondexploitatie voorgelegd ter beoordeling. De gemeenteraad kan dan tevens beslissen in hoeverre hij aanpassingen wil, in verband met de ruimtelijke kwaliteit, type woningen, doelgroepen etc. en in hoeverre de grondexploitatie sluitend moet zijn.
Tussentijdse wijzigingen	In het geval er sprake is van tussentijdse wijzigingen dan dienen deze aan de raad te worden voorgelegd. Minimaal dient een variant met een ruimtelijke insteek aan de gemeenteraad te worden voorgelegd. Indien noodzakelijk zal via een tussentijdse begrotingswijziging een bijstelling van de exploitatie plaats moeten vinden.
Informatievoorziening gedurende het traject	De gemeenteraad dient structureel op de hoogte te worden gehouden van de stand van zaken met betrekking tot de projecten. Enerzijds gebeurt dat al via de jaarlijkse Nota Grondexploitaties en de jaarrekeningen, maar een extra moment in dezen kan worden ingebouwd zodat een meer gestructureerde informatievoorziening tot stand komt. Dan is er ook een breder afwegingskader mogelijk om alle aspecten van de Woonvisie hierin mee te laten wegen. Tevens kunnen daarbij de regionale afspraken een plaats krijgen.
Vaststellen bestemmingsplan en exploitatieplan, inclusief stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan	Het laatste moment voor dat een project een aanvang neemt is het vaststellen van het bestemmingsplan met het bijbehorende exploitatieplan, stedenbouwkundige en beeldkwaliteitplan. De gemeenteraad kan uitiem toetsen in hoeverre het te realiseren bouwplan op alle onderdelen voldoet aan de in de Woonvisie neergelegde kaders.
Exploitatieplan	Het instrument exploitatieplan geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om de realisatie van een bouwplan in de tijd te faseren.

De gemeenteraad kan voorts flexibiliteit inbouwen door gebruik te maken van een globaal bestemmingsplan met uit te werken bestemmingen. Dergelijke bestemmingen worden vervolgens nader uitgewerkt door een door het college vast te stellen uitwerkingsplan. De gemeenteraad geeft in de uitwerkingsregels de kaders aan waarbinnen het college de bestemming moet uitwerken. Het bestemmingsplan wordt voorts gekoppeld aan een exploitatieplan waardoor tevens het uitspreiden van de ontwikkeling in de tijd middels een fasering mogelijk is.



Bijlage 1 Normenkader



Tekst

Onderwerp en doel	Omschrijving	Normen
Beleid en Woningbouwprogramma	<p>De gemeente heeft in zijn Woonvisie normen gesteld omtrent de realisatie van woningbouwprogramma's. Deze normen hebben betrekking op de te realiseren woningen, qua aantallen, typen en verdeling per kern. Het uitgangspunt is dat de originele plannen als zodanig zijn uitgevoerd. De mogelijkheid bestaat echter dat woningbouwplannen tussentijds een wijziging ondergaan. Indien er mogelijk afwijkingen zijn tussen de basisplannen en de gewijzigde uitvoering dan dienen deze niet alleen planologisch mogelijk te zijn maar ook te passen binnen de geschepte planologische kaders. In het geval de afwijkingen niet passen binnen de gestelde planologische kaders, dan is de raad gehoord en heeft ze een oordeel moeten geven omtrent de afwijkingen.</p> <p>Naast de gestelde eisen in de Woonvisie, zijn er aanvullende normen gesteld in de Strategische visie en de afspraken zoals gesteld door de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Daarbij wordt rekening gehouden met het feit dat Wijchen groeigemeente is.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente heeft prioriteit gegeven om zijn positie in de regio te verstevigen door te groeien. <ul style="list-style-type: none"> ◦ 1500 woningen tot en met 2009, waarvan 500 binnen het bestaande gebied en 1000 woningen op de uitbreidingslocaties Kerkeveld en Huurlingsedam; ◦ tot 2025 een geleidelijke groei met 3500 woningen. • De gemeente heeft voldaan aan de in de Woonvisie gestelde normen ten aanzien van <ul style="list-style-type: none"> • de aantallen; • de typen; • de verdeling per kern; • de bediening van de doelgroepen. • De gemeente heeft daarbij zijn regierol ten aanzien van de verwezenlijking van het door hem gewenste programma uitgevoerd, dit ook in verband met de samenwerkingspartners als Talis en ontwikkelaars. • De daadwerkelijke uitvoering van het woningbouwprogramma is conform de basisplannen. • In het geval van afwijkingen van het woningbouwprogramma dan passen deze afwijkingen binnen het door de raad gestelde planologische kader. • Afwijkingen kunnen plaats vinden, maar voldoen aan de normen uit de Strategische visie en de normen van de Stadsregio. • Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met de woonmilieus van de Strategische visie in relatie tot groei: <ul style="list-style-type: none"> • Centrum kleinstedelijk; • Groen kleinstedelijk; • Kleinstedelijk. <p>sturing raad</p> <p>De raad is op de hoogte gesteld van de afwijkingen van dan wel het woningbouwprogramma dan wel het planologische kader en heeft daaromtrent een oordeel gegeven, dan wel een gewijzigd planologisch kader moeten vaststellen. De raad had in de beleidsstukken als de Woonvisie voldoende mogelijkheden om te sturen en om in regionaal verband zijn inbreng te leveren en daarmee de beleidskaders van de Woonvisie te effectueren.</p>
Publiekrecht en bestemmingsplan	<p>De gemeente heeft zich ten doel gesteld om een actief grondbeleid te voeren. Hierbij behoren het verkrijgen van niet alleen de regierol bij ontwikkelingen, maar ook de inzet van de hem ter beschikking gestelde instrumenten zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten en de onteigeningswet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente heeft rekening gehouden met afwijkingen in de oorspronkelijke planvorming door gebruik te maken van de mogelijkheden die de WRO/Wro hem biedt. • De gemeente heeft conform de Nota Grondbeleid gebruik gemaakt van de instrumenten Wvg en onteigening.

	<p>Naast deze instrumenten heeft de gemeente van oudsher de mogelijkheid om via een exploitatieovereenkomst kosten/bijdragen te verhalen.</p> <p>Sinds 1 juli 2008 komt daarbij dat de gemeente verplicht is exploitatieplannen op te stellen om de kosten gepaard gaande met een ontwikkeling te verhalen. Mede gelet op het feit dat per fictie de gemeente de grondexploitatie voert, is de gemeente ook verantwoordelijk voor de negatieve effecten daarvan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Voor 1 juli 2008 heeft de gemeente exploitatieovereenkomsten gesloten om er zorg voor te dragen dat kosten van ontwikkelingen verhaald worden aan de marktpartijen. • Na 1 juli 2008 heeft de gemeente voldaan aan het opstellen van exploitatieplannen om ondermeer kostenverhaal af te dwingen en er zorg voor te dragen dat ontwikkelingen minimaal budgetneutraal worden uitgevoerd; dan wel hij heeft een anterieure overeenkomst gesloten. <p>sturing raad De raad stelt de bestemmingsplannen vast, B&W heeft gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan bood ook voldoende mogelijkheden om te sturen. Hetzelfde geldt voor de inzet van het overige publiekrechtelijk instrumentarium.</p>
Financieel	<p>De financiële kaders van de nota grondbeleid en het onderzoek naar grondbeleid van de rekenkamer worden gevolgd²³.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Alle kosten die de gemeente maakt zijn verhaald. • De opgegeven grondprijzen in de paragraaf grondbeleid worden gerealiseerd. • Als er spanning was tussen financiën en programma/kwaliteit dan is de raad daar ook in gekend. <p>sturing raad De raad heeft de grondexploitaties met de programma's vastgesteld. Het grondbeleid van de raad is zo ingericht dat de plannen ook zijn aan te passen conform de Woonvisie.</p>
Stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit	<p>De plannen voldoen aan de ruimtelijke kaders rond duurzaamheid, groen en stedenbouw, die gemeente heeft en daar waar dit ontbreekt aan de gangbare kaders zoals die ten aanzien van de prijs van kwaliteit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bij de bestemmingsplannen zijn beeldkwaliteitplannen vastgesteld. De plannen zijn gerealiseerd met inachtneming van de beeldkwaliteitplannen. • Bij de planvorming zijn programma's van eisen opgesteld waarin duurzaamheidsaspecten zijn opgenomen conform het klimaatbeleid van de gemeente. In bestekken zijn duurzaam bouwen aspecten opgenomen. • In de plannen wordt ingezet op meer woningen met een verscherpte energienorm. • De plannen zijn conform de stedenbouwkundige plannen die aan de basis van de ontwikkeling hebben gelegen. • In de toelichting van de bestemmingsplannen staan de plannen beschreven die uiteindelijk zijn gerealiseerd. • Bij de realisatie van de plannen is rekening gehouden met het groenstructuurplan en de gemeente zet in op versterking van het groen. • De kwaliteit van de architectuur is voldoende en ingezet wordt op allure t.a.v. de kern

²³ Rekenkameronderzoek Gegronde regie uit 2009

		<p>Wijchen.</p> <p>sturing raad De raad wordt gekend in de bereikte resultaten in relatie tot de normen zoals de groennorm zowel bij het vaststellen van de plannen als bij de uitvoering.</p>
Organisatie	De prestatieafspraken geven voldoende houvast om de Woonvisie te realiseren. Overeenkomsten met Partijen haken aan op de Woonvisie	<ul style="list-style-type: none"> • De partijen waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt voldoen aan de in de Woonvisie gestelde normen ten aanzien van <ul style="list-style-type: none"> • de aantallen; • de typen; • de verdeling per kern; • de bediening van de doelgroepen. • In de afspraken met ontwikkelaars zitten voldoende afspraken om de uitgangspunten t.a.v. de Woonvisie zoals t.a.v. % sociaal en VON-prijzen te waarborgen. <p>sturing raad De raad heeft voor de dualisering zelf de contracten ondertekend, thans krijgt de raad vanuit B&W voldoende terugkoppeling en/of worden in contracten opschortende voorwaarden opgenomen om te sturen.</p>

Bijlage 2 Lijst geïnterviewden

Onderstaand een overzicht van de personen met wie de onderzoekers een interview hebben gehouden.

Datum	Naam	Functie
22 juni 2011	Henk Derks	Projectleider Zesweg
22 juni 2011	Henri Elands	Projectleider Tuin van Woezik
22 juni 2011	Leo Arets	Projectleider Villa Mes
22 juni 2011	Léon Kamps	Projectleider Kerkeveld en Kraanvogel
22 juni 2011	Marc Janssen	Projectleider Huurlingsedam, Passerot en Groenen-Kerkveld
22 juni 2011	Rob Bekkering	Adviseur afdeling Financiën
22 juni 2011	Theo Wüpping	Projectleider Batenburg
22 juni 2011	Titus Meijer	Projectleider Oostflank
22 juni 2011	Ton van Wezel	Afdelingshoofd Financiën
30 juni 2011	Commissie RZ (afvaardiging)	Geert Gerrits (Kernachtig Wijchen) Gerard Hendriks (CDA) Johan de Kievit (PvdA) Gerrie Toonen (Lokale Dorpspartijen) Dick Sommerdijk (VVD) Toon van Dreumel (D66)
26 juli 2011	Arjen Wennink	Afdelingshoofd Ruimte, Milieu en Economie



Bijlage 3 Resultaten beoordeling normen

Verklaring kleuren

Beoordeling normen	Kleur
Geheel conform de norm	Groen
Incidenteel niet conform de norm	Geel
Deels niet conform de norm	Oranje
Niet conform de norm	Rood

Norm	
Beleid en woningbouwprogramma	
De gemeente heeft prioriteit gegeven om zijn positie in de regio te verstevigen door te groeien. <ul style="list-style-type: none"> 1500 woningen tot en met 2009, waarvan 500 binnen het bestaande gebied en 1000 woningen op de uitbreidingslocaties Kerkeveld en Huurlingsedam. tot 2025 een geleidelijke groei met 3500 woningen. 	Geel
<ul style="list-style-type: none"> De gemeente heeft voldaan aan de in de Woonvisie gestelde normen ten aanzien van <ul style="list-style-type: none"> de aantallen; de typen; de verdeling per kern; de bediening van de doelgroepen. 	Groen
De gemeente heeft daarbij zijn regierol ten aanzien van de verwezenlijking van het door hem gewenste programma uitgevoerd, dit ook in verband met de samenwerkingspartners als Talis en ontwikkelaars.	Groen
De daadwerkelijke uitvoering van het woningbouwprogramma is conform de basisplannen.	Groen
In het geval van afwijkingen van het woningbouwprogramma dan passen deze afwijkingen binnen het door de raad gestelde planologische kader.	Groen
Afwijkingen kunnen plaats vinden, maar voldoen aan de normen uit de Strategische visie en de normen van de Stadsregio.	Groen
Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met de woonmilieus van de Strategische visie in relatie tot groei: <ul style="list-style-type: none"> Centrum kleinstedelijk; Groen kleinstedelijk; Kleinstedelijk. 	Groen
Publiekrecht en bestemmingsplan	
De gemeente heeft rekening gehouden met afwijkingen in de oorspronkelijke planvorming door gebruik te maken van de mogelijkheden die de WRO/Wro hem biedt.	Rood
De gemeente heeft conform de Nota Grondbeleid gebruik gemaakt van de instrumenten Wvg en onteigening.	Geel



Voor 1 juli 2008 heeft de gemeente exploitatieovereenkomsten gesloten om er zorg voor te dragen dat kosten van ontwikkelingen verhaald worden aan de marktpartijen.	
Na 1 juli 2008 heeft de gemeente voldaan aan het opstellen van exploitatieplannen om ondermeer kostenverhaal af te dwingen en er zorg voor te dragen dat ontwikkelingen minimaal budgetneutraal worden uitgevoerd; dan wel hij heeft een anterieure overeenkomst gesloten.	
Financieel	
Alle kosten die de gemeente maakt zijn verhaald.	
De opgegeven grondprijzen in de paragraaf grondbeleid worden gerealiseerd.	
Als er spanning was tussen financiën en programma/kwaliteit dan is de raad daar ook in gekend.	
De raad heeft de grondexploitaties met de programma's vastgesteld.	
Stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit	
Bij de bestemmingsplannen zijn beeldkwaliteitplannen vastgesteld. De plannen zijn gerealiseerd met inachtneming van de beeldkwaliteitplannen.	
Bij de planvorming zijn programma's van eisen opgesteld waarin duurzaamheidsaspecten zijn opgenomen conform het klimaatbeleid van de gemeente. In bestekken zijn duurzaam bouwen aspecten opgenomen.	
In de plannen wordt ingezet op meer woningen met een verscherpte energienorm.	
De plannen zijn conform de stedenbouwkundige plannen die aan de basis van de ontwikkeling hebben gelegen.	
In de toelichting van de bestemmingsplan staan de plannen beschreven die uiteindelijk zijn gerealiseerd.	
Bij de realisatie van de plannen is rekening gehouden met het groenstructuurplan en de gemeente zet in op versterking van het groen.	
De kwaliteit van de architectuur is voldoende en ingezet wordt op allure t.a.v. de kern Wijchen.	
De raad wordt gekend in de bereikte resultaten in relatie tot de normen zoals de groennorm zowel bij het vaststellen van de plannen als bij de uitvoering.	
Organisatie	
De partijen waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt voldoen aan de in de Woonvisie gestelde normen ten aanzien van <ul style="list-style-type: none"> • de aantallen; • de typen; • de verdeling per kern; • de bediening van de doelgroepen. 	



In de afspraken met ontwikkelaars zitten voldoende afspraken om de uitgangspunten t.a.v. de Woonvisie zoals t.a.v. % sociaal en VON-prijzen te waarborgen.	
De raad heeft voor de dualisering zelf de contracten ondertekend, thans krijgt de raad vanuit B&W voldoende terugkoppeling en/of worden in contracten opschortende voorwaarden opgenomen om te sturen.	

Bijlage 4 Artikel 19 WRO

Onderstaand is de wettekst inzake artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen zoals deze op 30 juni 2008 vigerend was.

Artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening

1. De gemeenteraad kan, behoudens het gestelde in het tweede en derde lid, ten behoeve van de verwezenlijking van een project vrijstelling verlenen van het geldende bestemmingsplan, mits dat project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en vooraf van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt bij voorkeur een gemeentelijk, intergemeentelijk of regionaal structuurplan verstaan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld, wordt bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt er gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied. De gemeenteraad kan de in de eerste volzin bedoelde vrijstellingsbevoegdheid delegeren aan burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan in door gedeputeerde staten, in overeenstemming met de inspecteur, aangegeven categorieën van gevallen. Gedeputeerde staten kunnen daarbij tevens bepalen onder welke omstandigheden vooraf een verklaring van gedeputeerde staten dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben, is vereist. Het bepaalde in het eerste lid met betrekking tot een goede ruimtelijke onderbouwing is van overeenkomstige toepassing.
3. Burgemeester en wethouders kunnen eveneens vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan in bij algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen. Het [derde lid van artikel 15](#) is van overeenkomstige toepassing.
4. Vrijstelling krachtens het eerste lid wordt niet verleend voor een project dat wordt uitgevoerd in een gebied waarvoor
 - a. het bestemmingsplan niet tijdig overeenkomstig [artikel 33, eerste lid](#), is herzien of
 - b. geen vrijstelling overeenkomstig [artikel 33, tweede lid](#), is verleend, tenzij voor het gebied een voorbereidingsbesluit geldt of een ontwerp voor een herziening ter inzage is gelegd.

