

Raadsvoorstel

portefeuillehouder R.C. König	begrotingsprogramma 2. Wonen en woonomgeving	
b en w-vergadering 11 januari 2010	agendapunt	bijlage(n) ter inzage diversen
rol raad Ter besluitvorming	soort document Raadsvoorstel en -besluit	
informatie-avond 10 februari 2011	agendapunt	
raadsvergadering 1 maart 2011	agendapunt	
onderwerp Woningbouwontwikkeling Nimmer Dor.		

INHOUD VOORSTEL

- Vaststellen Nota van Uitgangspunten ten behoeve van woningbouwontwikkeling op Nimmer Dor;
- Besluiten tot een tussentijdse winstneming van complex De Beemd met een bedrag van €600.000,-- en deze toe te voegen aan de bufferreserve grondexploitatie;
- Besluiten tot dekking van het extra voorzienbare tekort Nimmer Dor van €525.300,-- ten laste van de bufferreserve grondexploitatie en deze toe te voegen aan de voorziening verliesgevende complexen.

1 Wat is de aanleiding?

Op 28 september jl. heeft het college ingestemd met de Nota van Uitgangspunten (NvU). Vervolgens heeft uw raad op 12 oktober jl. kennis kunnen nemen van deze Nota. Wethouder König heeft die avond de strekking van de NvU gepresenteerd en aangegeven dat het college in een kort tijdsbestek de haalbaarheid van deze nota zou onderzoeken. De vraag voor het college was: "Is er op basis van de NvU een kwalitatief en financieel haalbaar plan mogelijk?". Na een aantal reken- en tekensessies samen met Phanos blijkt dit niet mogelijk. Naar aanleiding van onder ander een behoefte- en draagvlakpeiling en uit financieel oogpunt is het college van mening dat er wel een woningbouwontwikkeling op Nimmer Dor zou kunnen en moeten plaatsvinden. Het college gaat bij de ontwikkeling van Nimmer Dor voor kwaliteit met 58-60 woningen en een maximaal taakstellende tekort van € 658.600,-- op eindwaarde. Het college heeft derhalve de NvU aangepast en stelt de raad voor deze NvU vast te stellen en dus te gaan voor een woningbouwontwikkeling op Nimmer Dor.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Het bestaande kader wordt gevormd door het collegebesluit van 16 maart 2010. Hierbij is de keuze gemaakt om over te gaan tot de ontwikkeling van het plangebied met woningbouw met een oppervlakte van maximaal 3 hectare in plaats van de oorspronkelijke 6 hectare. Tevens geldt het rijksbeleid, het wettelijke kader, het provinciaal beleid en gemeentelijke beleid, te weten de Structuurvisie (2006) en de Woonvisie (2009). Het integrale beleidskader staat voor een omslag van kwantiteit in woningbouw naar kwaliteit in ruimtelijke ontwikkeling.

Belangrijke aspecten vormen de aanwezige steenuilen (Flora en faunawet) en de spuitzone vanuit het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Brummen. Het gebied ligt op basis van het streekplan binnen de zogenaamde rode contour. Binnen de rode contouren (stedelijk gebied) geldt een soepeler ruimtelijk beleid dan binnen de groene contouren. Door het toewijzen van rode en groene contouren beschermt de provincie de openheid van het landschap.

3 Wat willen wij bereiken?

De door de raad vast te stellen NvU vormt de basis voor de woningbouwontwikkeling op Nimmer Dor.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Draagvlakpeiling, behoeftepeiling en inloopavond

Naast het onderzoeken van de kwalitatieve en financiële haalbaarheid van de NvU is de woningbehoefte en het draagvlak voor woningbouw door het college bekeken. Behoefte en draagvlak staan los van elkaar: behoefte aan woningen betekent niet dat er per definitie draagvlak voor is en andersom. Door het lage schaalniveau, de situatie op de woningmarkt en het tijdsaspect is ervoor gekozen dit in de vorm van een peiling te doen. Op die manier heeft uw college relatief snel een gevoel kunnen krijgen bij het draagvlak en de behoefte. Daarnaast is eind november 2010 een inloopavond georganiseerd waar ongeveer 80 inwoners op af zijn gekomen. Tijdens die avond bleek dat er voor- en tegenstanders van woningbouw op Nimmer Dor zijn. De laatste groep lijkt enigszins wantrouwend tegenover de gemeente te staan.

Draagvlakpeiling

De draagvlakpeiling is uitgevoerd door een onafhankelijk onderzoeksbureau. Door middel van een internetenquête en telefonisch onderzoek zijn in een korte tijd meer dan 180 complete vragenlijsten binnen gekomen. Conclusie: er is draagvlak voor woningbouw in Laag-Soeren. Van de geënquêteerden is 77% voor woningbouw in Laag-Soeren, waarvan 94% Nimmer Dor een goede locatie vindt. Uit een geografische analyse blijkt de tegenstand zich vooral rondom het plangebied te concentreren. Uit de resultaten blijkt verder dat er draagvlak is voor diverse uitgangspunten in de NvU. De resultaten van de draagvlakpeiling zijn als bijlage bijgevoegd.

Behoeftepeiling

Uit een analyse van relevante lokale, regionale en provinciale beleidsdocumenten en woningmarktonderzoeken blijkt dat er sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. In deze analyse is ook gekeken naar de toekomstige behoefte en woningmarkt op (zeer) lange termijn. Daarnaast zijn een viertal plaatselijk bekende

makelaars, Woningstichting Eerbeek en Phanos bevestigd. Zij hebben allen positief gereageerd op de vraag of er behoefte is aan woningen in Laag-Soeren en of het maximale aantal van 65 op de woningmarkt kan worden afgezet. Op basis van de analyses en gesprekken blijkt dat een ontwikkeling met maximaal 65 woningen voldoet aan een behoefte vanuit de markt en (gefaseerd) afzetbaar is. De resultaten van de behoeftepeiling zijn als bijlage bijgevoegd.

Inloopavond

Op 25 november jl. is er een inloopavond gehouden waar alle inwoners van Laag-Soeren voor waren uitgenodigd. Tijdens deze avond bleek onder andere dat er mensen zijn die graag terug willen naar Laag-Soeren, dat er vraag is naar seniorenwoningen en dat mensen verwachten dat een toevoeging van woningen goed voor het voorzieningenniveau in Laag-Soeren is. Naast positieve reacties waren er ook kritische geluiden. Deze hadden onder andere betrekking op de opzet van de draagvlak- en behoeftepeiling, de keuze voor zuidelijke plandeel, het aantal woningen en gevreesde leegstand.

Vaststelling Nota van Uitgangspunten

De NvU vormt na vaststelling door de gemeenteraad het kader voor de woningbouwontwikkeling op Nimmer Dor. Hieronder wordt ingegaan op een aantal aspecten uit de NvU.

Aantal woningen en kwaliteit

Uit de schetsessies is gebleken dat de ruimtelijke kwaliteit bij een ontwikkeling met het eerdere gestelde maximum aantal van 65 woningen leidt tot stedenbouwkundig gezochte situaties die niet passen bij het dorpse karakter en de opzet van Laag-Soeren (doodlopende straatjes, uiterst smalle profielen en woningen in de verdrinking). Een dergelijk aantal woningen in het plangebied (van maximaal 3 hectare) opnemen heeft onder andere consequenties voor de perceelgrootte en grootte van de woningen en de druk op de niet uitgeefbare grond (bijvoorbeeld parkeerplaatsen in groen) in het gebied.

Tijdens de schetsessies is gebleken dat het kwalitatieve omslagpunt bij 58 - 60 woningen ligt. Meer woningen betekent een te grote druk op de kwaliteit. Met 60 woningen is de dichtheid 20 woningen per ha. Dit komt overeen met de gemiddelde dichtheid in Laag-Soeren.

Plangebied Nimmer Dor

Bij verdere planontwikkeling zal er uitgegaan worden van een ontwikkeling geredeneerd vanuit het zuiden. Dit is onder andere ingegeven door ruimtelijke en financiële factoren.

Ruimtelijke factoren

Uit de schetsessies is gebleken dat een ontwikkeling in het zuidelijke deel met 58-60 woningen mogelijk is. Aan de voorwaarde ten aanzien het leefgebied van de steenuil, waarbij maximaal drie hectare binnen het zoekgebied daadwerkelijk mag worden ontwikkeld, wordt voldaan.

De historische groei en ontstane stedenbouwkundige structuur van Laag-Soeren kenmerken zich door een ontwikkeling van lintbebouwing langs wegen en paden. De nederzettingvorm kent zogezegd geen concentrische opzet. Op dorpsniveau is compactheid dan ook niet zonder meer een vanzelfsprekendheid. De dorpsuitbreiding op het Nimmer Dor terrein dient echter wel een compacte opzet te hebben, net als de dorpsuitbreiding in het noordelijke deel van het dorp.

De ontwikkeling op het terrein vormt dan een stedenbouwkundig geheel dat in het zuidelijke gedeelte op een natuurlijke wijze kan aanhechten op de bestaande dorpsbebouwing.

Door een zuidelijke ontwikkeling kan meer worden aangesloten bij de landschappelijke karakteristieken van het coulisselandschap waarin het dorp is gelegen. Het open landschap reikt tot in het dorp. Hierdoor behoudt het dorp de mogelijkheid tot interactie met het landschap; het landschap blijft in het dorp voelbaar en is in grote mate toegankelijk vanuit het dorp. Door een 'groene' bestemming toe te kennen aan het noordelijke gedeelte van het plangebied leent het terrein zich als uitloopgebied voor het dorp.

Het ruimtelijk functionele zwaartepunt van het dorp is zuidelijker komen te liggen door de komst van het Sprengenhuis. Tegenover het Sprengenhuis ligt de belangrijkste entree van het plangebied. Het is logisch om de ontwikkeling in te zetten vanuit dit punt.

Aan de oostzijde van het plangebied is de Prof. Talmaweg gelegen welke als ontsluiting kan worden gebruikt. Slechts het zuidelijke gedeelte van deze route is verhard en openbaar.

Financiële factoren

Het eigendom van de gemeente en Phanos (Intermed bv) ligt met name in het zuidelijke deel waarmee het resultaat financieel gunstiger is, doordat meer eigen grond ontwikkeld kan worden. Doordat alle grond in eigendom is van de gemeente en Phanos is geen overeenstemming nodig met eventuele overige grondbezitters en ligt de regie in handen van de gemeente en Phanos.

Opnemen maximaal taakstellend tekort

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is het maximaal taakstellend tekort van €658.600,- op eindwaarde. (Zie ook paragraaf 5 Wat gaat het kosten?)

Samenwerking met Phanos

Er is gekeken of er samen met Phanos (grondpositie) op Nimmer Dor ontwikkeld zou kunnen worden. Het college heeft de intentie samen met Phanos te ontwikkelen. Phanos heeft op haar beurt aangegeven samen met de gemeente het gebied te willen ontwikkelen en conformeert zich aan de NvU. Zodra de NvU is vastgesteld zal de samenwerking met Phanos worden vastgelegd in een overeenkomst.

De complete NvU is opgenomen in de bijlage.

Vervolgtraject

Met de door de raad vastgestelde NvU als basis zal het college een overeenkomst opstellen waarin wordt aangegeven onder welke voorwaarden zij bereid is met Phanos samen de locatie te ontwikkelen. Vervolgens wordt er een plan van aanpak opgesteld. Er wordt een klankbordgroep met een adviserende en constructieve rol geformeerd die nauw bij het ontwerpproces zal worden betrokken.

Zodra er een ontwerp ligt dat op draagvlak van het college kan rekenen en er is voldaan aan de gestelde voorwaarden (onderzoeken etc.) zal het ontwerpbestemmingsplan worden vervaardigd dat uiteindelijk ter vaststelling zal worden voorgelegd aan uw raad. Het streven is in de eerste helft van 2012 een vastgesteld bestemmingsplan te hebben op basis waarvan de bouwvergunning kan worden verleend.

5 Wat gaat het kosten?

De uitkomsten van de reken- en tekensessies met Phanos zijn verwerkt in de gemeentelijke grondexploitatie. Hierin is ook rekening gehouden met de in het verleden gemaakte kosten en de ontwikkeling van het Van den Brink terrein. De variant met 58 woningen komt voor de gemeente uit op een tekort van € 658.600,- op eindwaarde. Momenteel wordt in de BBG 2011 rekening gehouden met een tekort van € 133.300,- op eindwaarde. Het extra tekort wordt dan € 525.300,--. Lichte optimalisaties zijn mogelijk wanneer iets geschoven wordt tussen typen, maar dit gaat dan vrijwel zeker ten koste van het aantal sociale woningen. Een variant met minder dan 58 woningen maakt het tekort groter.

Het extra tekort op de grondexploitatie dient volgens de Nota Grondbeleid gedekt te worden uit de bufferreserve grondexploitatie. Deze bufferreserve heeft momenteel echter niet voldoende middelen om het genoemde tekort af te dekken. Wij stellen voor om de bufferreserve Grondbedrijf aan te vullen door een tussentijdse winstneming uit de grondexploitatie De Beemd met een bedrag van € 600.000,--.

Het realiseren van 65 woningen zorgt voor een kleiner tekort. Het tekort zal voor de gemeente dan uitkomen op € 408.000,-- op eindwaarde. Er wordt echter gekozen voor ruimtelijke kwaliteit in plaats van het kunstmatig minimaliseren van het verlies.

Wanneer helemaal niet meer ontwikkeld wordt (ook Van den Brink niet) zal de boekwaarde over het project van ruim € 1.600.000,- compleet als verlies genomen moeten worden. Vertraging van het proces doet de boekwaarde jaarlijks toenemen met € 65.000,-.

6 Wat zijn de risico's?

- Indien uw raad niet instemt met de NvU heeft dit vertraging (kost €65.000,00 per jaar) tot gevolg.
- Indien helemaal niet meer op Nimmer Dor ontwikkeld wordt zal er een verlies van €1.600.000,00 afgeboekt moeten worden.
- Uitgangspunt voor het college is een woningbouwontwikkeling samen met Phanos. Als blijkt dat samenwerking uiteindelijk toch niet mogelijk blijkt, zal de aanpak van Nimmer Dor opnieuw beoordeeld moeten worden.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Met name vanuit de direct omwonenden bestaat er weerstand tegen woningbouw op Nimmer Dor. Uit de draagvlakpeiling blijkt dat een ruime meerderheid voor woningbouw is in Laag-Soeren.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Het raadsbesluit zal worden gepubliceerd.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Ja.

De Steeg,

Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,
burgemeester.

A.M.H. Roolvink,
secretaris.

11.11

g



Raadsvergadering
1 maart 2011

Agendapunt

Ontwerp Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 januari 2010

b e s l u i t :

- De Nota van Uitgangspunten ten behoeve van woningbouwontwikkeling op Nimmer Dor vast te stellen.
- Tot een tussentijdse winstneming van € 600.000,-- van het complex De Beemd en deze toe te voegen aan de bufferreserve Grondexploitatie
- Tot dekking van het extra exploitatietekort van € 525.300,-- ten laste van de bufferreserve grondexploitatie en deze toe te voegen aan de voorziening verliesgevende complexen.

De Steeg,

De raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.