

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering d.d.: 12 december 2017

Voorstelnummer:

Portefeuillehouder: G.H. van Gorkum

Voorstel tot: het instemmen met de Procesgang invulling locatie Steenhoek

Datum behandeling in B&W: 28 november 2017

Aan de Raad

Voorstel

In te stemmen met de Procesgang invulling locatie Steenhoeken daarvoor een voorbereidingskrediet van € 40.000,- beschikbaar stellen

Inleiding

In de coalitieovereenkomst is aangegeven dat het perceel op de Steenhoek, na realisatie van de nieuwbouw van de Dorpsschool aan de Bremlaan, vrij komt voor woningbouw, dat de houtwal wordt hersteld en dat onderzocht zal worden naar welk type woningen op dat moment vraag is. Op grond van de voortgang van de werkzaamheden voor de nieuwe Dorpsschool zal het schoolgebouw aan de Steenhoek zijn huidige functie als schoolgebouw eind 2018 verliezen.

Bovenstaande is voor het college aanleiding geweest om in juni 2017 in overleg te treden met de omwonenden over de wensen en ideeën die er bij hen leven.

Aan de hand hiervan heeft het college de eerste gedachten over de mogelijke invulling met de omwonenden gedeeld in een tweede bijeenkomst in oktober 2017.

Aan de hand van de input van deze bijeenkomst wordt uw raad nu gevraagd in te stemmen met een procesgang voor de verdere uitwerking van de plannen voor deze locatie. Omdat als onderdeel van de voorgestelde procesgang uitgaven gedaan worden, wordt tevens een voorbereidingskrediet gevraagd.

Argumenten

De wijze waarop de locatie ontwikkeld kan worden kan op verschillende manieren opgepakt worden, de ontwikkeling kan hierbij opgedeeld worden in het bouwrijpmaken van de grond en de ontwikkeling van de opstallen op de grond.

Doordat de gemeente geen ervaring heeft met het ontwikkelen van opstallen zal dit door een andere partij gedaan moeten worden.

Voor de keuzes die gemaakt kunnen worden in dit proces is er in 2011 door twee Ministeries, de Neprom, de IPO en het VNG, 'De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011' opgesteld.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat bij gebiedsontwikkeling een deel van de taken op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) overheidstaken zijn. Zo stelt de gemeente het bestemmingsplan vast en wordt er regionaal en provinciaal afgestemd en besloten waar welke woningen worden gerealiseerd.

Doordat de planvorming in Nederland steeds complexer wordt en de risico's toenemen wordt ook de rol van marktpartijen met hun specifieke marktkennis en eerdere ervaringen bij gebiedsontwikkeling steeds belangrijker. Ook in de nieuwe Omgevingswet zal de rol en inbreng van marktpartijen groter worden.

Het betrekken van marktpartijen gebeurt tegenwoordig al in de fase van planvorming. Juist in die fase is de inbreng van marktpartijen belangrijk. Een en ander leidt tot een vorm van samenwerking bij gebiedsontwikkeling die vaak wordt aangeduid als Publiek Private Samenwerking (PPS).

Er kunnen binnen PPS drie hoofdvormen worden onderscheiden:

- 1) De publieke grondexploitatie: het traditionele model of het bouwclaimmodel
- 2) De publiek-private grondexploitatie: de joint venture bij overeenkomst of rechtspersoon;
- 3) De private grondexploitatie: het concessiemodel, of de exploitatieovereenkomst.

In de 'De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011' is aangegeven dat als een gemeente geen of weinig risico wil nemen of onvoldoende kennis en capaciteit heeft om (delen van) het project zelf uit te voeren het concessiemodel (3) het meest interessante model is.

Bij dit model wordt de rol van de ontwikkeling van een plangebied beperkt tot het vooraf stellen van een aantal randvoorwaarden. Binnen deze randvoorwaarden kan dan de planontwikkeling (grond- én/of opstalexploitatie) worden overgelaten aan een private partij.

Wij hebben een voorkeur om voor de ontwikkeling van de locatie dit model te selecteren en hiervoor een marktpartij te selecteren die de locatie, binnen de gestelde criteria, mag ontwikkelen.

Naast de voordelen die hiervoor zijn genoemd kan de gemeente de kennis en ervaring van de marktpartij gebruiken bij de ontwikkeling. Tot slot is een projectmatige ontwikkeling beter in te plannen dan vrije kaveluitgifte (op basis van ervaringen op de Del) waardoor de overlast voor de omwonenden tijdens de bouw beperkt wordt.

Input omwonenden buurt

Nadat in juni 2017 de wensen en ideeën door de omwonenden kenbaar zijn gemaakt zijn op 26 oktober de eerste gedachten van het college over de mogelijkheden aan hen teruggekoppeld.

De omwonenden hebben aangegeven behoefte te hebben aan een verder uitgewerkt plan dat beeldend wordt weergegeven. Op deze wijze kunnen de omwonenden een concreter beeld vormen over de ideeën van de gemeente voor de invulling. Het ontwikkelen van de locatie tot woningen werd door het grootste deel van de omwonenden als positief ontvangen. Hierbij is wel aangegeven dat de nieuwe bebouwing moet passen in de omgeving.

Een aantal gaf aan de voorkeur aan een groene invulling door bijvoorbeeld een park, vanwege sociale veiligheid is een deel van de omwonenden daar echter geen voorstander van.

Tot slot is aangegeven dat de omwonenden graag betrokken willen worden bij de verdere uitwerking van de plannen.

Om hieraan tegemoet te komen wordt voorgesteld om het Gelders Genootschap te vragen aan de hand van onderstaande randvoorwaarden een ontwikkelingsvisie op te stellen die gebruikt wordt als ruimtelijke toetsingskader voor de selectie van de marktpartij.

Randvoorwaarden

Het college stelt voor om bij de verdere uitwerking van de plannen de volgende randvoorwaarden te hanteren:

- Houtwal in ere herstellen
- Parkeerdruk in de buurt verminderen
- Woningbouw
- Energiearm bouwen
- Bebouwing passend in de omgeving, maximaal 2 bouwlagen
- Wooneenheden levensloopbestendig
- Indicatie 9 appartementen of indicatie 8 woningen

Procesgang

Voorgesteld wordt de verdere planvorming aan de hand van onderstaande procesgang ter hand te nemen:

december 2017 / januari 2018	Verder uitwerken en concretiseren van de plannen door in overleg met Gelders Genootschap de plannen verder uit te werken incl. beeldmateriaal. In overleg met makelaars aan de hand van de regionale gegevens met betrekking tot de woningbehoefte de vraag naar het type woningen verder onderzoeken
januari / februari 2018	terugkoppeling met omwonenden waarbij Gelders Genootschap de randvoorwaarden beeldend presenteert.
januari / maart 2018	opstellen selectiedocument, in overleg met jurist en Gelders Genootschap.
april 2018	instellen beoordelingscommissie tbv selectie marktpartij. Hierbij wordt de volgende samenstelling voorgesteld: - verantwoordelijk wethouder - rayonarchitect welstand - één vertegenwoordiger van de omwonenden - ambtenaar van de gemeente Rozendaal Deze selectiecommissie adviseert het college. Het selectiedocument wordt ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad
mei – juni 2018	Selecteren marktpartij

Hierna zal in overleg met de geselecteerde marktpartij gestart worden met de voorbereidingen voor de vereiste bestemmingsplanherziening, hierbij zal getracht worden om in de tweede helft van 2018 de bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Raming kosten

Op basis van de voorgestelde procesgang is een raming gemaakt van de verwachte kosten die gemaakt moeten worden voordat de marktpartij geselecteerd wordt.

In de tabel op de volgende pagina is een overzicht gemaakt van de kostenposten als basis voor de kredietaanvraag.

Kosten opstellen ontwikkelingsvisie	€ 5.000,-
Kosten opstellen selectiedocument	€ 15.000,-
Kosten ambtelijke ondersteuning	€ 15.000,-
Kosten verkennend bodemonderzoek	€ 2.500,-
Onvoorzien	€ 2.500,-
Totaal	€ 40.000,-

Financiële gevolgen

Om de aangegeven werkzaamheden uit te kunnen voeren is het gewenst te beschikken over een voorbereidingskrediet.

Op basis van de geraamde kosten is daarvoor in totaal een bedrag benodigd van € 40.000,- Wij stellen voor dit bedrag als krediet beschikbaar te stellen.

Dekkingsplan

Wij stellen voor het beschikbaar te stellen krediet te dekken uit de algemene reserve. Na onttrekking van de benodigde € 40.000,- bedraagt de stand van de algemene reserve € 3.710.974,-.

Burgemeester en wethouders van Rozendaal,
de secretaris
W.G. Pieterse-Pook

de burgemeester
drs. J.H. Klein Molekamp