Onderwerp : Kredietaanvraag voorbereidingskosten Noordrand De Hoven
Programma :05. Aantrekkelijke stad, met een sterke economie
Forum : Oordeelsvormend
Portefeuillehouder(s) : L. Werger
Inlichtingen bij : Chantal Hofman
06 23861241
C.Hofman@zutphen.nl

Soort bevoegdheid : Kaderstellend
Beleidsvrijheid : Ruim
Programmabegrotingswijziging : Ja

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor:

1. Een voorbereidingskrediet ten behoeve van de ontwikkeling Noordrand De Hoven beschikbaar te stellen van € 460.000 en de kapitaallasten van € 11.500,00 te dekken uit de Reserve Grondzaken Exploitatieresultaten.
2. De begroting 2022 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2022-13).

Inleiding

Gezien de krapte op de woningmarkt en de woningbouwopgave willen wij aan de slag met de planvorming en de ontwikkeling van Noordrand De Hoven.

In 2019 is de Structuurvisie Noordrand De Hoven vastgesteld. Er liggen opgaven met betrekking tot woningbouw, recreatie, natuur en bedrijvigheid (o.a. glastuinbouw). Voor het herschikken van grondposities (aankopen, verkopen, afkoop (erf)pacht) is 14 december 2020 een (voorbereiding)krediet beschikbaar gesteld. Dat geeft ons de mogelijkheid te sturen op de realisatie van alle ontwikkelingen.

Op 7 december 2021 hebben wij een bestuursopdracht vastgesteld. Daarin is ons streven naar een integrale gebiedsontwikkeling ten noorden van De Hoven neergelegd, bestaande uit een verbetering van het voorzieningenniveau, kwalitatieve woonmilieus en een verbetering van de landschappelijke, economische en sociale kwaliteit.

Het gemeentebestuur wil een actieve rol spelen in deze integrale gebiedsontwikkeling, waarbij na de planvorming een grondexploitatie wordt geopend. Voor de planvorming maken we kosten: het opstellen van een stedenbouwkundig plan samen met de stakeholders (inwoners, ondernemers, verenigingen, stichtingen etc.) in De Hoven en het opstellen van een bestemmingsplan of

omgevingsplan. Maar ook denken we aan kansen voor het buurthuis, het op peil brengen van de voorzieningen, de school en overige ontwikkelingen in De Hoven. In deze fase is het belangrijk onderzoek te doen naar de mogelijkheden. Daarvoor is een voorbereidingskrediet nodig.

Beoogd effect

Starten met de planvorming voor Noordrand De Hoven.

Argumenten

1.1 Voor plan- en overige voorbereidingskosten is een aanvullend krediet nodig voor Noordrand De Hoven.
Voor het stedenbouwkundig plan, personeelskosten, onderzoeken en procedures (M.E.R. en bestemmingsplan of omgevingsplan) en overige onderzoeken is een aanvullend voorbereidingskrediet nodig van € 503.000. Van het voorbereidingskrediet voor het herschikken van de grondposities is nog € 43.000 over. Dit betekent een aanvullend voorbereidingskrediet van € 460.000. Later wordt een grondexploitatie geopend en daar worden de gemaakte kosten ingebracht.

1.2 Dit sluit aan bij onze woningbouwopgave en de regionale afspraken die zijn gemaakt voor de periode tot 2030.
In regionaal verband hebben wij afspraken gemaakt om in de periode tot 2030 circa 2700 woningen te bouwen. Een gedeelte van deze opgave voorzien wij aan de noordrand in De Hoven.

1.3 De Hoven inclusief Noordrand De Hoven heeft veel potentie en ontwikkelingsmogelijkheden.
Met de integrale ontwikkeling van het gebied Noordrand de Hoven beogen we meerdere positieve effecten:
- behoud van draagvlak voor voorzieningen in de wijk door nieuwe bewoners;
- mogelijkheden voor doorstroming in De Hoven, vanwege toenemende diversiteit van woonmilieus in de wijk;
- inwoners van De Hoven willen graag in hun wijk blijven wonen;
- een toename van de woningvoorraad in Zutphen en de wijk De Hoven;
- het bevorderen van de innovatie van een duurzame woningbouw;
- een netto-verbetering van de landschappelijke, economische en sociale kwaliteit.

Daarnaast zijn er kansen en mogelijkheden die we graag nader in beeld brengen de komende jaren:
- Energietransitie gelet op het glastuinbouwcluster en in combinatie met de aan te leggen rondweg rondom De Hoven (werk met werk maken);
- Subsidies o.a. op het gebied van energie;
- Voorzieningen met betrekking tot onderwijs en een supermarkt en de locatie hiervoor in De Hoven;
- Herstructureringsopgave Woonbedrijf Ieder1;
- De wijk in volledige samenhang bezien, waaronder het gewenste nieuwe buurthuis.

Om een en ander op te starten is krediet nodig.

2.1 De begroting wordt daarmee geactualiseerd voor 2022-2025.
Als een voorbereidingskrediet beschikbaar wordt gesteld moet de meerjarenbegroting 2022-2025 aangepast worden, zodat deze een actueel beeld geeft. De raad besluit over het jaar 2022; de voorliggende begrotingswijziging voorziet hierin.

Kanttekeningen/risico"s

Bij het niet kunnen herbestemmen naar woningbouw wordt geen grondexploitatie geopend.
Voor het herbestemmen naar woningbouw is onder andere een stedenbouwkundig plan, een MER en een omgevingsplan nodig. Dit zijn openbare procedures. Het kan zijn dat de bezwaren uit de samenleving zo zwaar zijn dat een herbestemming niet mogelijk is. Dit betekent dat de gewenste ontwikkelingen zoals genoemd in de bestuursopdracht voor Noordrand De Hoven niet worden gerealiseerd. Dan komt er geen grondexploitatie en de kapitaallasten van het voorbereidingskrediet worden, in 5 jaar tijd, ten laste gebracht van de Reserve Grondzaken exploitatieresultaten.

Financiën

Onderbouwing voorbereidingskrediet (vooruitlopend op de grondexploitatie):

Personeelskosten	€ 120.000
Bestemmingsplan	€ 60.000
MER etc	€ 140.000
Stedenbouwkundig plan	€ 125.000
Overig	€ 58.000
---	---
Totaal	€ 503.000
Restant krediet	€ 43.000
Aan te vragen	€ 460.000

De kapitaallasten van € 11.500 dekken we uit de Reserve Grondzaken Exploitatieresultaten. Na besluitvorming is de Reserve Grondzaken Exploitatieresultaten nog € 4.835.541.

Communicatie

Er komt een programmaplan Noordrand De Hoven. Met daarin onder andere een planning, communicatieplan en een participatieplan.

Uitvoering

Zie Communicatie.

Evaluatie

Het programmaplan gaat ter inzage naar de raad. Als vervolg hierop wordt een grondexploitatie opgesteld.
Het openen van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad. Hiervoor leggen wij te zijner tijd een separaat voorstel aan de raad ter besluitvorming voor. Na het openen van een grondexploitatie vindt rapportage van de voortgang plaats door middel van de Meerjaren Prognose Grondzaken (MPG). Deze bieden wij twee maal per jaar aan de raad aan. Het vaststellen van een bestemmingsplan of omgevingsplan is ook een bevoegdheid van de raad.

Naast de formele besluitvormingsmomenten, informeren we de raad actief over de ontwikkeling van de Noordrand De Hoven.

Ontwerp

Bijlagen

Griffienummer : 2022-0028

gelet op artikel(en) 186 e.v. van de Gemeentewet;

Besluit :

1. Een voorbereidingskrediet ten behoeve van de ontwikkeling Noordrand De Hoven beschikbaar te stellen van € 460.000en de kapitaallasten van € 11.500 te dekken uit de Reserve Grondzaken Exploitatieresultaten.
2. De begroting 2022 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2022-13).

Behandeld in

11-04-2022 Forum
25-04-2022 Raad