

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Informatienota voortgang Kraanvogel

Kernboodschap

De afgelopen maanden heeft met een betrokken marktpartij intensieve afstemming plaatsgevonden over de herontwikkeling van de Kraanvogelstraat. In deze nota wordt u geïnformeerd over de ontwikkelstrategie die de gemeente voor ogen heeft. Samengevat:

1. De planontwikkeling vindt gefaseerd plaats waarbij de 1^e fase (circa 100 woningen) altijd als één geheel beschouwd zal worden. De 2^e fase kan in de loop der tijd organisch getransformeerd worden.
2. Gelet op de centrale ligging en in lijn met het vastgestelde visie- en ambitiedocument wordt ingezet op een levendig woongebied met slimme vormen van mobiliteit waarbij lagere parkeernormen een optie zijn..
3. In samenspraak met de marktpartij zal worden gezocht naar een haalbare businesscase met een inrichting en woonprogramma dat aansluit bij de actuele woonopgaven.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
02-06-2020	1. Het ambitie- en visiedocument Kraanvogel vast stellen. 2. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 100K ter beschikking te stellen ter afronding van de ontwikkelingsstrategie voor Kraanvogel.

Toelichting

Ten noorden van het spoor in Wijchen, ontsloten via de Kruisbergseweg, Hoefsestraat en de Kraanvogelstraat ligt een gemengd bedrijventerrein met een aantal (bedrijfs)woningen. Al langere tijd zijn er zorgen over de afnemende vitaliteit van het verouderde bedrijventerrein. Het terrein van ongeveer 2,8 hectare (verder hier genoemd: 'Kraanvogel') is toe aan verandering. In het coalitieakkoord 2018-2022 heeft ons college daarom afgesproken om aan de slag te gaan met een visie en een plan. Sinds het voorjaar van 2019 is er door een gemeentelijke projectgroep met externe ondersteuning gewerkt aan een stedenbouwkundige studie naar de (on-)mogelijkheden van transformatie van Kraanvogel. Dit heeft geresulteerd in een visie voor het gebied. Uw raad heeft deze visie op 20 juni 2020 vastgesteld.

De gemeente heeft in de periode daarna gesproken met diverse belanghebbenden over de toekomst van het gebied. Er liggen kansen voor de ontwikkeling van nieuwe woningen op loopafstand van het centrum en het station, maar er zijn ook belemmeringen:

1. de eigendomssituatie is erg versnipperd;
2. de technische toestand van de panden is erg verschillend;
3. toekomstverwachtingen en belangen van de eigenaren lopen erg uiteen.

In de afgelopen periode zijn in opdracht van de gemeente diverse inhoudelijke studies opgesteld gericht op mogelijke planvorming en de financiële effecten daarvan. Een betrokken projectontwikkelaar heeft eveneens plannen en berekeningen gemaakt. Omdat de gemeente niet de ambitie heeft (voor deze locatie) actieve grondpolitiek te bedrijven (alle panden/gronden verwerven en de transformatie volledig voor rekening en risico van de gemeente tot stand laten komen) stelt de gemeente zich faciliterend op en richt zich op het stellen van kaders en randvoorwaarden. Dientengevolge zijn partijen overgestapt naar een samenwerkingsvorm waarbij samen een inhoudelijk plan wordt gemaakt. De eerste contouren van dat plan beginnen nu zichtbaar te worden.

Nu is het niet ingewikkeld om voor het gebied een ambitieus planconcept te maken. Het is de uitdaging voor partijen om een aantrekkelijk planconcept te maken dat financieel haalbaar is. Omdat een deel van het vastgoed in goede staat is ligt een volledige transformatie nu niet voor de hand. Door de kapitaalvernietiging (aankoop en sloop van goede panden) is een businesscase voor het hele gebied niet haalbaar. Om die reden zal de transformatie altijd gefaseerd plaatsvinden. Er is een eerste fase geformuleerd die bestaat uit panden die gezamenlijk tot een planfase kunnen leiden die (onder voorwaarden) financieel haalbaar ontwikkeld kan worden. Deze eerste fase (zie afbeelding) bevat ongeveer 100 woningen. Het gaat daarbij om een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen. In lijn met de vastgestelde visie en gelet op de centrale ligging zal worden ingezet op een levendig woongebied met slimme vormen van mobiliteit waarbij lagere parkeernormen een optie zijn.



De gedachte over de tweede fase is dat mutaties gefaseerd/organisch en verspreid over de tijd gaan plaatsvinden. Steeds wanneer er een nieuwe aanleiding ontstaat kan een volgende kavel herontwikkeld worden. De door uw raad vastgestelde visie voor het gebied is uiteraard ook leidend voor toekomstige ontwikkelingen in de tweede fase. Hierbij wordt, gelijk aan de eerste fase, gestreefd naar een clustergerwijze aanpak. Over de manier waarop we dit gaan organiseren zal de gemeenteraad op een later moment worden geïnformeerd.

Volgens planning zal in het eerste kwartaal van 2022 getracht worden om de programmatische en financiële uitgangspunten samen te brengen tot een haalbare eerste planfase. Hiertoe zullen begin 2022 gesprekken plaatsvinden met alle vastgoedeigenaren die zich in de eerste planfase bevinden. Met elke partij zullen maatwerkoplossingen gemaakt moeten worden. Op basis van de huidige calculaties kan wel al de verwachting worden uitgesproken dat de businesscase onder druk staat. Het is niet ondenkbaar dat er (praktische) voorstellen zullen volgen die noodzakelijk zijn om de 1^e fase financieel rond te krijgen. Vanzelfsprekend blijven we binnen de kaders van de Woonvisie en Woondeal. Het is de opgave om de totale opbrengstpotentie in balans te brengen met de totale kosten. Het nadeel van herontwikkelingsopgaven zijn vaak de hoge verwervingskosten voor de panden. Voorop staat echter dat het college niet zal instemmen met een voorstel waarin alleen de eenvoudige onderdelen van de eerste fase tot uitvoering gebracht worden omdat daarmee onvoldoende positief effect op de rest van het gebied ontstaat. Er blijven dan vervallen panden achter aan de Kraanvogelstraat wat de woon- en leefklimaat en aantrekkelijkheid van het gebied negatief zal (blijven) beïnvloeden.

Los van het feit dat de gemeente zelf geen grondexploitatie gaat voeren voor de transformatie van Kraanvogel zal de komende periode nader bekeken worden wat onze mogelijkheden zijn om een bijdrage te leveren aan het tot stand brengen van een succesvolle planontwikkeling. Op dit moment verkennen wij onder andere de mogelijkheden van het verkrijgen van subsidies, samen met de provincie.

Op basis van de huidige informatie schatten wij in dat wij de gemeenteraad in het 2^e kwartaal van 2022 nader kunnen informeren over de inhoud en de effecten van de planvorming voor de gemeente.

Gevolgen

Eventuele gevolgen zijn nog niet te benoemen.

Communicatie

Momenteel is er een nieuwe (digitale nieuwsbrief) in voorbereiding. Deze wordt verspreid onder de eigenaren/gebruikers in het gebied. Overige stakeholders, zoals de leefbaarheidsgroep, worden ook op deze wijze geïnformeerd.

Na afronding van de planfase zal een uitgebreid participatietraject in lijn met Omgevingswet worden gestart.

Uitvoering of Vervolgstappen

Naar verwachting kan het college van B&W in het 2^e kwartaal van 2022 nadere informatie verstrekken aan de raad over inhoud en effecten van de planvorming. Indien de nadere planuitwerking soepel verloopt zou in 2023 gestart kunnen worden met de realisatie van de eerste woningen.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.