gemeente Rheden

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
R. Haverkamp

begrotingsprogramma
3 Gebiedsontwikkeling

draagt bij aan Global Goal(s)
11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering
11 januari 2022

agendapunt
5

bijlage(n) ter inzage
- Masterplan IJsseldistrict + bijbehorende bijlage
- Reactienota Masterplan IJsseldistrict
- Intentieovereenkomst gebieds-ontwikkeling IJssel District Velp

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
8 februari 222

agendapunt

raadsvergadering
22 februari 2022

agendapunt

onderwerp
Masterplan IJsseldistrict.

INHOUD VOORSTEL
De reactienota inspraak en het Masterplan IJsseldistrict inclusief bijbehorende bijlage vast te stellen volgens bijgevoegd raadsbesluit.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het college van burgemeester en wethouders stelt aan de raad voor om het Masterplan IJsseldistrict vast te stellen. Na vaststelling door de gemeenteraad biedt dit beleidsstuk voor integrale gebiedsontwikkeling een kader voor de ontwikkelende partijen per deelgebied, voor de komende 10 jaar en daarna. Het Masterplan is het basisdocument voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het geeft de ontwikkelende partijen houvast voor de op te stellen uitwerking en het inschatten van risico's. Voor de gemeente is het een toetsdocument voor de ruimtelijke en programmatische samenhang op de lange en korte termijn. Per deelgebied is vervolgens nog een planologische procedure, zoals het vaststellen van een omgevingsplan nodig, voordat de plannen gerealiseerd kunnen worden. Met het voorgenomen vertrek van het ziekenhuis Rijnstate uit Velp, is het doel om tot een nieuwe passende gebiedsontwikkeling te komen van het ziekenhuisterrein en de directe omgeving. Het onderzoeksgebied is globaal het gebied tussen Waterstraat, Broekstraat het Velperbroekcircuit en de President Kennedylaan.

2 Wat is de aanleiding?

Verschillende partijen nabij het ziekenhuis in Velp willen hun vastgoed herontwikkelen. Om tot een integraal plan te kunnen komen heeft uw raad op 2 juli 2020 de Kadernota Velp tussen Broek en Water vastgesteld, als uitgangspunt voor het op te stellen Masterplan. Met de kaders uit de Kadernota is het college in gesprek gegaan om afspraken te maken met de ontwikkelaars. Tussentijdse beleidsaanpassingen, zoals de Woonvisie 2020-2026, zijn in deze kaders meegenomen. Hiermee heeft het college volledig ingespeeld op de door de raad vastgestelde kader.

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

Het bestaande planologische kader is vastgelegd in het bestemmingsplan Velp 2016 Woongebieden-Zuid en Velp 2019, correctie woongebieden Noord en Zuid. Vanwege het voorgenomen vertrek van het ziekenhuis Rijnstate in Velp is er stap voor stap gewerkt aan een proces voor een nieuwe invulling van het ziekenhuisterrein en de directe omgeving. Hierbij heeft met name de volgende besluitvorming plaatsgevonden, die het kader vormt voor het vervolgproces van dit project:

- Raadsbesluit 29 oktober 2019: Startnotitie Velp tussen Broek en Water.
- Raadsbesluit 2 juli 2020: Kadernota Velp tussen Broek en Water.
- BenW-besluit 13 juli 2021: Afspraken Veerkracht in de gemeente Rheden.
- BenW-besluit 14 september 2021: Concept Masterplan IJsseldistrict vrijgeven voor inspraak.
- BenW-besluit 17 augustus 2021: Intentieovereenkomst gebiedsontwikkeling IJssel District Velp (ziekenhuisterrein).

Inhoudelijk en procesmatig zijn onder andere de volgende algemene kaders van toepassing:

- Samen wonen in Rheden, Woonvisie 2020-2026.
- Regelingen Woningbouwimpuls (van Rijk en cofinanciering door provincie Gelderland).

4 Wat willen wij bereiken?

Met de vaststelling van het Masterplan IJsseldistrict beogen wij om te komen tot een nieuwe stedelijke woonbuurt die een visitekaartje voor Velp zal zijn. Op basis van dit Masterplan zijn binnen 10 jaar circa 780 woningen te realiseren op de eigendommen van de ontwikkelende partijen. In een later stadium is dit uit te breiden. Het Masterplan biedt ruimte voor circa 1100 woningen in het totale onderzoeksgebied, waarbij wij een mix aan doelgroepen en woningtypen beogen. Op dit moment zijn er ca. 150 bestaande woningen in het onderzoeksgebied gesitueerd (complex Vivare en de President).
Met dit plan kan dus een substantieel aantal woningen worden toegevoegd. Dit maakt het mogelijk kansen te bieden voor onze inwoners om een stap in hun wooncarrière te zetten. Daarnaast biedt de ontwikkeling ook mogelijkheden voor voorzieningen in Velp, zoals scholen, winkels en horeca om te floreren en biedt kansen voor extra werkgelegenheid in Velp. Het Masterplan biedt daarnaast ruimte à 2400 m^2 ten behoeve van andere functies zoals maatschappelijk zorg en kleinschalige horeca voor de buurt. Ook biedt het de mogelijkheid om een kantoorprogramma te realiseren op de plaatsen die door milieuregelgeving te beperkend blijken voor gevoelige bestemmingen zoals woningbouw.
Met het Masterplan beogen wij sturing te geven aan de ontwikkelingen binnen het gebied dat ligt tussen Waterstraat, Broekstraat het Velperbroekcircuit en de President Kennedylaan. In de startnotitie en Kadernota is het volgende stappenplan geschetst:

1 Startnotitie.
2 Kadernota.
3 Masterplan.
4 Ontwikkelstramien.
5 Omgevingsplannen.
6 Realisatie.

Het nu voorliggende Masterplan bevat de stappen 3 en 4. Hiermee komen wij tot een eenduidig ruimtelijk concept voor het totale gebied dat is vertaald in ruimtelijke, kwalitatieve en programmatische spelregels (ontwikkelstramien) op basis waarvan de individuele ontwikkelaars hun eigendommen kunnen ontwikkelen. De haalbaarheid is op hoofdlijnen getoetst en partijen in het plangebied zijn een intentieovereenkomst met het college aangegaan om te komen tot een verdere uitwerking. De intentieovereenkomst Gebiedsontwikkeling IJssel District Velp is als bijlage bijgevoegd. Zoals eerder aangegeven hebben wij hierbij rekening gehouden met de door de raad vastgestelde kaders en beleid.

Op basis van de verdere uitwerking willen wij komen tot afspraken (anterieure overeenkomsten) met de individuele partijen op basis waarvan omgevingsplannen kunnen worden opgesteld. In het kader van duurzaamheid is het voorstel om bij de uitwerking de mogelijkheid te geven om te onderzoeken of de parkeernorm anders ingevuld kan worden om alternatieven van vervoer te bevorderen. Bij de uitwerking is er ook nog de mogelijkheid om in te spelen op de behandeling van het doelgroepenbeleid in de gemeenteraad, dat in juni 2022 gepland staat. Het doelgroepenbeleid heeft betrekking op onder andere verordening middenhuur, zelf bewoningsplicht, toewijzing woningen aan eigen inwoners, anti-speculatiebeding. De uitkomsten van de voors en tegens van het toepassen van mogelijke in te zetten instrumentaria voor doelgroepenbeleid komt dan aan de orde.

Ook wordt in die fase voor het gemeentelijk grondgebied een grondexploitatie opgesteld, welke ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

De in het Masterplan en de intentieovereenkomst opgenomen uitgangspuntenkaart en de hierbij behorende algemene uitgangspunten vormen de kern van het Masterplan.
De ruimtelijke mogelijkheden zijn hierin op een flexibele manier vastgelegd en gekoppeld aan een financiële prestatie. Nader onderzoek in de vervolgfase zal uitwijzen hoe de samenhang tussen ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, kwalitatieve woningbouw-programma en financiële haalbaarheid vertaald kan worden in de anterieure overeenkomsten met de ontwikkelende partijen. De gemeentelijke ambities hieromtrent zijn in dit Masterplan weergegeven en vormen de inzet voor de afspraken in het vervolgtraject. Over de hoofdlijn, zoals vastgelegd in de intentieovereenkomst bestaat overeenstemming met de ontwikkelende partijen van het plangebied. Ook voor andere grondeigenaren is het Masterplan een stimulans om met de gemeente in gesprek te gaan over de ontwikkelingsmogelijkheden. Het Masterplan sluit aan op de door de raad vastgestelde kaders (zie ook verderop in dit voorstel).

Woonvisie, sluit het plan aan op de woonvisie?

Het woningbouwprogramma in het plan IJsseldistrict is gebaseerd op de uitgangspunten van de Woonvisie 2020-2026 ‘Samen wonen in Rheden’. De bouwopgave voor de gemeente Rheden is 550 woningen t/m 2026. In de periode t/m 2026 is de verwachting dat er niet meer dan 400 woningen in IJsseldistrict worden gerealiseerd. Dit past dus goed binnen de huidige bouwopgave. Het Masterplan biedt ruimte voor meer woningen voor de periode na 2026.
In de Woonvisie 2020-2026 is vastgesteld dat er geen extra sociale huurwoningen nodig zijn in onze gemeente (in tegenstelling tot andere gemeenten in de subregio). Dit is zo in de woonvisie opgenomen naar aanleiding van behoefteonderzoek waaruit blijkt dat er in de gemeente Rheden voldoende sociale woningen aanwezig zijn. Wel willen wij meer differentiatie in de wijken en zetten daarom in op een toename van 100 sociale huurwoningen in veerkrachtige wijken gekoppeld aan een afname van 100 sociale huurwoningen in kwetsbare wijken. In het IJsseldistrict willen wij tot 2026 minimaal 50 sociale huurwoningen toevoegen gekoppeld aan een afname van 50 sociale huurwoningen in kwetsbare delen van Velp Zuid. Op dit moment is Vivare aan het onderzoeken waar deze uitruil in Velp Zuid kan plaatsvinden. Eind 2022 vindt er een nieuw regionaal woningbehoefteonderzoek plaats (opgave Groene Groei regio) waarbij de verwachting is dat er ook na 2026 nog een flinke woningbouwopgave is in onze gemeente. Wij zullen het beleid vervolgens actualiseren en het woningbouwprogramma indien noodzakelijk hierop aanpassen. Overigens is er in de conceptverstedelijkings-strategie voor de regio al sprake van een extra woningbouwopgave op de langere termijn voor de gemeente Rheden. De ontwikkeling van IJsseldistrict past binnen de concept-verstedelijkingsstrategie.

Verder zetten wij, conform de woonvisie, in op 70% betaalbare woningen, dit zijn sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (€ 650,00 - € 1.000,00 p.m.) en koopwoningen onder de NHG grens (€ 355.000,00 prijspeil 2022). Woningen moeten levensloopgeschikt en duurzaam zijn. Wij zetten in op energiebesparing en opwekking, natuurinclusief bouwen, meer biodiversiteit, circulair bouwen en duurzame mobiliteit. Omdat er in Velp al veel aanbod is van kleine woningen, zetten wij bij nieuwbouw in op woningen > 70 m^2 gbo. Een uitzondering wordt gemaakt voor de woningen in het huidige ziekenhuis. Transformatie van het pand bleek financieel niet haalbaar als er betaalbare woningen moeten komen >70 m2 gbo. In het voormalig ziekenhuispand mogen dus ook kleinere woningen worden gerealiseerd. Voor de overige woningen geldt wel de eis van >70 m2 gbo. Wij streven in de woonvisie naar een aantal kleinschalige vernieuwende woonvormen, waarbij de voorkeur uitgaat naar vernieuwende woonvormen voor ouderen of een mix van jong en oud. Tiny Houses, hofjeswoningen of verticale boswoningen zijn vanwege de stedelijkheid van het IJsseldistrict niet haalbaar. Maar het Masterplan IJsseldistrict biedt wel ruimte voor vernieuwende woonvormen gericht op geclusterd wonen voor ouderen of een mix van verschillende leeftijden. Het Masterplan beoogt namelijk een mix van typen woningen en doelgroepen met een gemeenschappelijk programma in de plinten, wat de saamhorigheid versterkt. Een aantal overige woonvormen sluit het Masterplan ook niet uit (geprinte huizen of gerecyclede materialen), maar het ligt niet voor de hand om hier in een Masterplan op te sturen, maar wel om onze ambities op duurzaamheid, natuur en ecologie voor dit gebied aan te geven. Het plan sluit goed aan op de uitgangspunten van de woonvisie.

Van Kadernota tot Masterplan

Op basis van de Kadernota heeft nader stedenbouwkundig onderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat binnen de ruimtelijke contouren van de Kadernota het mogelijk blijkt om geen 350-400, maar 750-800 woningen te realiseren, zonder te kort te doen aan alle ambities uit de Kadernota. Wij zijn blij dat wij op deze manier een nog grotere bijdrage kunnen leveren aan het terugdringen van het woningtekort in onze gemeente dan aanvankelijk gedacht. Ook hebben wij een mogelijkheid gevonden om een uitruil mogelijk te maken tussen 50 nieuw te bouwen sociale huurwoningen en het onttrekken van 50 bestaande sociale huurwoningen elders in de wijk. Dit sluit aan op de huidige woonvisie die voorziet in behoud van het aantal sociale huurwoningen en het aanbrengen van differentiatie in de wijken. Het rapport van Circusvis (zie raadsbrief van 28 juni 2021) vormt hiervoor de basis. Uiterlijk begin 2022 zal Vivare met een voorstel komen waar deze uitruil mogelijk is. Vooralsnog zetten wij in op een uitruil van minimaal 50 sociale huurwoningen bij de bouw in fase A en F. Dit is opgenomen in het Masterplan, maar ook vastgelegd in de afspraken met Vivare en in de intentieovereenkomst als inspannings-verplichting met de ontwikkelende partijen van fase A en F. Het Masterplan speelt dus in op de minimale inzet van 50 sociale huurwoningen in fase A en F, maar biedt dus ruimte om in de toekomst meer sociale huurwoningen toe te voegen als daar aanleiding toe is. Dit doen wij op basis van het meest actuele regionale woningbehoefteonderzoek en geactualiseerd beleid. Denk hierbij ook aan het regionale beleid met betrekking tot de verstedelijkingsstrategie. Het Masterplan speelt met deze aantallen nu al in op de conceptverstedelijkingsstrategie.

De kaders hebben hun plek in het Masterplan gekregen, waarbij de kaders rond water, landschap, klimaat, energie en duurzaamheid ook erg afhankelijk zijn van de wijze waarop de uitwerking in de individuele ontwikkelvelden plaats gaat vinden. Financiële haalbaarheid, maar ook slimme parkeeroplossingen en het uiteindelijke kwalitatieve woningbouwprogramma bepalen hoe deze ambities uiteindelijk vertaald gaan worden.

Hieronder vergelijken wij de Kadernota met de vertaling daarvan in het Masterplan. Hierbij houden wij de indeling per pijler uit de Kadernota aan.

Pijler 1: Beeldkwaliteit en beleving
De kwalitatieve uitgangspunten waarbij differentiatie van bebouwing, aanbrengen van hoogte accenten en aan de randen aansluiting vinden bij de omliggende bebouwing de belangrijkste zijn, hebben wij kunnen vertalen in de algemene ruimtelijk uitgangspunten-kaart in het Masterplan. Deze uitgangspuntenkaart waarborgt differentiatie in de bebouwing en in de bebouwingshoogte en is opgesteld in relatie met de omliggend bebouwing.
Kwantitatief blijkt uit nader stedenbouwkundig onderzoek dat binnen de uitgangspunten voor het bouwvolume dat ontstaat op basis van de toegestane bouwhoogte (2-4 lagen aan de Broekstraat en 4-8 lagen aan de President Kennedylaan zijde) aanzienlijk meer woningen te realiseren zijn dan de 50 woningen per hectare die in de Kadernota is genoemd. Al met al komen wij ongeveer op een verdubbeling van het aantal woningen. Hierbij worden ook de kwantitatieve eisen rond groen -zoals dat 1/3 van het plangebied onverhard/groen moet blijven- gewaarborgd.
Conclusie: het Masterplan voldoet aan de Kadernota, voor wat betreft pijler 1.
Binnen deze kaders is ruimte voor meer woningen dan oorspronkelijk gedacht.

Pijler 2: Programma en doelgroep
De kwalitatieve aspecten rond de transformatie van zorg- en kantorengebied naar een woongebied zijn vanuit de Kadernota vertaald in het Masterplan.
Voor de kwantitatieve aspecten is aangesloten op de woonvisie 'Samen wonen in Rheden 2020-2026'. Zowel Kadernota als Masterplan sluiten hierop aan. Uiteraard moet ook hier weer gewezen worden op de verdubbeling van het aantal woningen ten opzichte van de Kadernota. De in de prestatieafspraken met Vivare vastgelegde afspraak om te zorgen voor verjonging van de oude sociale huurvoorraad is vertaald in het toevoegen van 50 sociale huurwoningen in de eerste fasen van de herontwikkeling van het ziekenhuisterrein. In de intentieovereenkomst met de ontwikkelende partijen is de realisatie hiervan door Vivare als wens opgenomen. Het door Circusvis uitgevoerde onderzoek rond de veerkracht van wijken en de uitruil van sociale woningen is hiermee in dit Masterplan vertaald. Hoewel dit plan de periode van de woonvisie overstijgt houden wij vast aan het uitgangspunt om 70% van de te bouwen woningen betaalbaar te realiseren (in de regio wordt ingezet op 50%). Daarnaast voegen wij de hiervoor genoemde 50 sociale woningen toe die elders worden onttrokken. Ook dit in de lijn van de huidige woonvisie. Wij hebben uw raad hierover reeds geïnformeerd met de raadsbrief van 28 juni 2021 bij het aanbieden van het rapport van Circusvis.
Ook de voorwaarde dat de woningen groter dan 70 m^2 gbo moeten zijn is meegenomen. Voor het bestaande ziekenhuisgebouw wordt hierop een uitzondering gemaakt.
Conclusie: het Masterplan voldoet aan de Kadernota, voor wat betreft pijler 2. Wel wordt voor het bestaande ziekenhuisgebouw een uitzondering gemaakt ten aanzien van de woninggrootte.

Pijler 3: mobiliteit en verbindingen
De kwalitatieve aspecten, zoals ontsluiting via Broekstraat en President Kennedylaan, een verkeersluw binnengebied en gebouwde parkeeroplossingen zijn opgenomen in het Masterplan. Op basis van de intentieovereenkomst zal worden bekeken of optimalisatie mogelijk is.
Kwantitatief is het maximaal op de Broekstraat te ontsluiten aantal woningen vastgelegd en is de hoofdontsluiting via de President Kennedylaan op de uitgangspuntenkaart aangegeven. De 'Nota parkeernormen Rheden 2015' zijn leidend voor dit plan. Op basis van het Masterplan heeft het de voorkeur de tunnel onder de A12 open te houden. Hiermee voldoet het Masterplan aan de kwantitatieve uitgangspunten van pijler 3.
Conclusie: het Masterplan voldoet aan de Kadernota, voor wat betreft pijler 3.

Pijler 4: Water, landschap, biodiversiteit en klimaat
De kwalitatieve aspecten met het accent op een centrale groen/blauwe zone voor recreatie, verblijf wateropvang en verkoeling vormt de kern van het Masterplan.
De kwantitatieve uitgangspunten (zoals percentage schaduwplekken en verkoelende plekken) vragen nadere uitwerking in de uitwerking per ontwikkelveld, maar zijn binnen dit Masterplan te realiseren.
Conclusie: het Masterplan voldoet aan de Kadernota, voor wat betreft pijler 4. Wel vraagt dit aandacht bij de uitwerking per ontwikkelveld.

Pijler 5: Duurzaamheid en energie
De kwalitatieve uitgangspunten rond duurzaamheid en energie vinden ook hun weerslag in het Masterplan. Deze onderwerpen kennen een grote dynamiek in de ontwikkeling. Zowel technologisch als ook maatschappelijk. Concretisering van deze kaders zal vooral plaats moeten vinden in de uitwerking per ontwikkelveld.
Ook de kwantitatieve uitgangspunten zijn nog in ontwikkeling. Uit gesprekken met de ontwikkelende partijen blijkt bijvoorbeeld dat zij andere methoden gebruiken, dan de door ons voorgestelde BREEAM systematiek, om de duurzaamheidsprestaties en -doelen in beeld te brengen. Daarom staat in het Masterplan dat wij streven naar BREEAM 'Very good', of vergelijkbaar. Om die reden bieden wij in het Masterplan de mogelijkheid om via andere methoden de mate van duurzaamheid aan te tonen. Het gaat ons immers om de doelen/prestatie niet om de wijze waarop je die meet.
Ook de wijze van energievoorziening is nog in beweging. Gingen wij bij de Kadernota uit van een individuele oplossing, op dit moment wordt ook gekeken of een collectieve oplossing in de vorm van een warmtenet een alternatief is.
Door de technische en maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en energie is het wenselijk flexibel te zijn in het zoeken naar oplossingen, waarbij wel het einddoel van een moderne duurzame en energiezuinige wijk, zoals in het Masterplan verwoord, voorop moet staan.
Conclusie: de ambities voor pijler 5 krijgen hun plek in het Masterplan. Doordat de ontwikkelingen op dit gebied snel gaan is het lastig deze te concretiseren voor de looptijd van het Masterplan (minstens 10 jaar). In de uitwerking per ontwikkelveld vraagt dit de nodige aandacht.

6 Wat zijn de financiële consequenties?

Zoals in de 'Kadernota Velp tussen Broek en Water' aangegeven dienen de kosten, waaronder plankosten en investeringen in de openbare ruimte, uit de grondexploitatie te worden bekostigd. Verder staat in de nota dat het gemeentelijk grondgebied kan worden ingezet ten dienste van deze grondexploitatie. Zoals hierboven is vermeld, worden na het vaststellen van het masterplan anterieure overeenkomsten en een grondexploitatie opgesteld.

Woningbouwimpuls (WBI) en cofinanciering Provincie
Vanuit de financiële analyse die parallel aan de totstandkoming van het Masterplan is uitgevoerd wordt gekomen tot een publiek tekort. Om de woningbouw te versnellen heeft het Rijk de Woningbouwimpulsbijdrage in het leven geroepen. Voor plannen die als gevolg van een publiek tekort niet tot stand dreigen te komen is een bijdrage mogelijk, die 50% van het publieke tekort dekt. Het overige tekort moet door andere overheden worden gedekt. De provincie Gelderland heeft een cofinancieringsregeling in het leven geroepen die een deel van dat resterende publieke tekort dekt. Voor beide regelingen is een aanvraag ingediend en toegekend.

Intentieovereenkomst marktpartijen
In de intentieovereenkomst met marktpartijen is afgesproken dat zij een bijdrage van € 40,00 excl. BTW, prijspeil 2021 per m² bruto-vloeroppervlak (BVO) bijdragen in de aanleg van het openbare gebied (inclusief plan- en onderzoekskosten). Door deze bijdrage die geraamd wordt op € 2,7 miljoen daalt het publieke tekort. Daarnaast dragen zij zorg voor de realisatie van (niet kostendekkende) gebouwde parkeervoorzieningen op eigen terrein. Deze in de intentieovereenkomst gemaakte afspraken passen binnen de door de raad meegegeven kaders en het bestaande beleid op de diverse onderdelen. Bovenstaande bedragen staan i.r.t. intentieovereenkomst en de vastgestelde startnotitie en vastgestelde Kadernota.

Dekking publieke tekort
Door de verwachte bijdrage Woningbouwimpuls, subsidie vanuit de provincie en bijdrage van de gemeente vanuit haar eigen grondgebied kan het publieke tekort worden gecompenseerd en wordt tot een financieel haalbaar plan gekomen. Onderstaand het financiële plaatje zoals deze ook voor aanvraag van de Woningbouwimpuls tot stand is gekomen.

Kosten openbare ruimte (incl. plankosten, onderzoek, sloop, inbrengwaarde)	€ 10.600.000,00
Opbrengsten (inclusief bijdrage ontwikkelende partijen)	€ 5.200.000,00
Maatschappelijk tekort	€ 5.400.000,00

Dekking:	
WBI (50%)	€ 2.700.000,00
Provincie (€ 1.000,00 per woning)	€ 800.000,00
Gemeente	**€ 1.900.000,00**

De gemeentelijk cofinanciering bedraagt op basis van de uitgangspunten van het Masterplan € 1,9 miljoen. Dit bedrag kan opgevangen worden binnen de grondexploitatie. Het betreft de opbrengsten vanuit de gemeentelijke gronduitgifte die met name betrekking hebben op het bebouwen van het huidige parkeerterrein van het ziekenhuis. Op basis van de nu bekende uitgangspunten komen er 134 woningen op gemeentelijk grondgebied te staan. De vast te stellen Grondexploitatie is de basis voor het gemeentelijk kostenverhaal.

7 Wat zijn de risico's?

De gemeentelijke bijdrage wordt in beginsel gedekt uit de opbrengsten door grondverkoop op basis van het Masterplan. Wij voorzien de volgende risico's.

Planologisch: het kan zijn dat bijvoorbeeld als gevolg van inspraak het omgevingsplan niet volledig tot uitvoering komt. De opbrengstpotentie kan lager worden waardoor de gemeente haar bijdrage niet vanuit de planontwikkeling kan dekken. In dat geval kunnen waarschijnlijk andere partijen ook niet aan hun verplichtingen voldoen en zal ook het Rijk de uitkering mogelijk (deels) terugvorderen. Anderzijds, als een plandeel niet gerealiseerd kan worden hoeven de daarvoor te maken kosten ook niet worden gemaakt. Als een partij minder m2 BVO kan realiseren zal zijn bijdrage lager zijn.

Fasering: de door de gemeente aan te leggen openbare werken worden voor een belangrijk deel gedekt uit de bijdragen van de ontwikkelende partijen op basis van de met hen te sluiten anterieure overeenkomsten. Ook een deel wordt gedekt uit de verkoop van de gemeentelijke kavel. De kosten van de aanleg van de openbare ruimte en de daar tegenover staande opbrengsten lopen mogelijk niet synchroon. Dit brengt een rente en inflatierisico met zich mee, zeker als op het moment dat kosten zijn gemaakt nog niet duidelijk is of en wanneer de gemeentelijke kavel ontwikkeld kan worden.

Voorfinanciering park: plandelen vallen buiten de WBI aanvraag als het niet waarschijnlijk is dat deze de komende 10 jaar ontwikkeld gaan worden. Het centraal gelegen park moet worden toegerekend aan het totale plangebied inclusief de plandelen die niet in de WBI aanvraag zitten. Omdat het park niet los kan worden gezien van het totale plangebied maar wel binnen de planperiode van 10 jaar geheel gerealiseerd zal gaan worden, moet de gemeente een deel van het park voorfinancieren. Dit brengt het risico met zich mee dat als de plandelen die buiten de WBI aanvraag vallen niet gerealiseerd worden, omdat de eigenaren bijvoorbeeld niet wensen over te gaan tot herontwikkeling, de lasten bij de gemeente blijven. Wij realiseren dan wel een mooi park voor heel Velp.

Prijsontwikkeling: de looptijd van het plan is zeker 10 jaar. Wij weten niet hoe bouwkosten en vastgoedprijzen zich ontwikkelen. Als de bouwprijzen harder stijgen dan de verkoopprijzen van vastgoed, zal de gemeente relatief meer bij moeten dragen, omdat het resultaat van de eigen ontwikkelplot daarmee onder druk komt te staan.
Daarnaast draagt de gemeente kostenrisico voor de openbare werken, indien deze hoger uitvallen dan nu geraamd.

Bouwvolume: de bijdrage van ontwikkelende partijen wordt gebaseerd op het aantal door hen te realiseren m2 BVO. Als zij op basis van het vastgestelde omgevingsplan, marktontwikkelingen etc. straks minder kunnen bouwen wordt hun bijdrage lager, terwijl niet zeker is dat de gemeentelijke kosten dan ook lager zijn.

Niet ontvangen bijdrage WBI: om tot een financieel haalbaar plan te komen is de bijdrage WBI van Rijk en provincie noodzakelijk. Als deze bijdrage niet verstrekt wordt kan het Masterplan niet in deze vorm tot uitvoering komen, waarna een heroverweging van het plan zou moeten volgen.
Inmiddels is de subisidie beschikking verstrekt. Het ontvangen van de aangevraagde bijdrage is echter afhankelijk of aan alle subsidievoorwaarden wordt voldaan, zoals onder andere het tijdig starten met de bouw en de realisatie van het beoogde woningbouw-programma binnen gestelde termijn.

Risicobeheersing
Het plan kent een lange doorlooptijd: 10 jaar voor de in de WBI aanvraag opgenomen plandelen en nog langer voor de andere plandelen. In het Masterplan onderscheiden wij 9 fasen met verschillende startmomenten en verschillende doorlooptijden. Bij aanvang van de voorbereiding per fase vindt een toets plaats van het deelplan en kan het bijgesteld worden op programma, ruimtelijke inrichting, financiële parameters etc.
Per fase wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het doel van de overeenkomst is onder andere om de opbrengsten (bijdrage ontwikkelende partijen, verkoop grond) te verzekeren en risico's daarmee te beperken.

Tijdens de voorbereiding, maar ook tijdens de realisatie is een cyclisch proces van rekenen en tekenen gaande om zodoende de optimale mix van programma, ruimtelijke kwaliteit en financiële haalbaarheid te bewaken en te sturen.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Het afgelopen jaar is intensief met de ontwikkelende partijen gezocht naar de gezamenlijke uitgangspunten voor een ambitieus, doch haalbaar plan. Dit Masterplan biedt de uitgangspunten om te komen tot daadwerkelijk te realiseren plannen. Getuige de gesloten intentieovereenkomst met de ontwikkelende partijen wordt de hoofdlijn door alle partijen gedeeld. In de uitwerking zal het puzzelen worden om het geheel van financiële haalbaarheid, beeldkwaliteit, ruimtelijke en duurzaamheidsambities op een evenwichtige manier vorm te geven.

Na het collegebesluit d.d. 14 september 2021 om het Masterplan vrij te geven voor inspraak, heeft het Masterplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Gedurende deze periode was er de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. In totaal zijn er 17 inspraakreacties door de gemeente ontvangen, waarvan 15 inhoudelijk. In de bijgevoegde reactienota zijn de inspraakreacties samengevat en is per onderwerp een adviesreactie aangegeven. Ook staan in de reactienota de voorgestelde wijzigen op het Masterplan. Naar aanleiding van de inspraak en de ambtshalve wijzigingen is het Masterplan op hoofdlijnen ongewijzigd, maar is de tekst op een aantal punten verduidelijkt. De reactienota wordt ter vaststelling aan uw raad aangeboden en is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Het definitieve Masterplan inclusief bijbehorende bijlage wordt aan uw raad voorgelegd ter vaststelling.

Ook voor de uitwerking van de plannen wordt het draagvlak ten aanzien van deze uitwerkingen beoordeeld.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Het concept Masterplan is aan de omgeving en belanghebbenden voorgelegd.
Een inloopbijeenkomst was onderdeel van dit communicatieproces. De inloopbijeenkomst is goed bezocht. Er zijn ongeveer 35 mensen gekomen om de plannen te bekijken, vragen te stellen en hierover in gesprek te gaan tijdens de deze bijeenkomst.
Ook bij de uitwerking van de plannen wordt het contact met de buurt gezocht. Dit wordt gecommuniceerd via de nieuwsbrief.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Na vaststelling van het Masterplan is het verstandig het doorlopen proces nader te beschouwen. Is de volgorde van afspraken en documenten logisch geweest?
De totstandkoming van het Masterplan heeft ruim een jaar geduurd. Had dat sneller gekund en hoe?
Anderzijds is ruimtelijke planontwikkeling maatwerk en zijn geen twee ontwikkelingsprocessen hetzelfde.

De Steeg, 11 januari 2022

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.