GEMEENTE BEUNINGEN

Raadsvoorstel

Onderwerp : Start woningbouw Ewijk-Zuid en West
Zaaknummer : 493660
Behandelaar : Dave Alberts
Status : Beperkt openbaar

Besluit om

1. Een voorbereidingskrediet van € 450.000,-- beschikbaar te stellen om de gebiedsontwikkeling van Ewijk-Zuid en West mogelijk te maken.

2. In te stemmen met het navolgende financieringsvoorstel, zodat:
    a. De aan te leggen ontsluitingsweg Ewijk (vanaf de Van Heemstraweg tot aan de Schoenaker) in het kostenverhaal van de gebiedsontwikkeling Ewijk-Zuid en West wordt meegenomen.
    b. Het geraamde bedrag voor de ontsluitingsweg Ewijk-Zuid tot aan de Steeg van € 21,5 miljoen in de meerjarenbegroting op aangepaste wijze wordt ingezet voor de gehele ontsluitingsweg vanaf de Van Heemstraweg tot aan de Schoenaker.
    c. De opgebouwde reserve Bovenwijkse Voorzieningen per 1/1/2024 van ca. € 3,83 miljoen ingezet wordt voor de aanleg van de ontsluitingsweg vanaf de Van Heemstraweg tot aan de Schoenaker.
    d. Een nieuw te vormen reserve kapitaallasten Ontsluitingsweg Ewijk ingesteld wordt.

Inleiding

In november 2022 is door de gemeenteraad het Omgevingsprogramma 2.0 vastgesteld met daarin het Structuurmodel Ewijk. Deze visie geeft richting voor de uitbreiding van Ewijk met ca. 1.000 woningen voor de periode tot 2040 als onderdeel van de ambitie om te groeien naar een gemeente van 30.000 inwoners in 2040. Afgelopen jaar zijn de milieu-planologische randvoorwaarden, de positie en wensen van grondeigenaren en de noodzakelijke investeringen voor de gebiedsontwikkeling nauwkeurig in beeld gebracht. Op basis daarvan is de financiële haalbaarheid (gebiedsexploitatie) geactualiseerd en is een plan van aanpak uitgewerkt om de gebiedsontwikkeling met voor de gemeente aanvaardbare risico's te realiseren. Om de woningbouw van start te kunnen laten gaan is een aantal besluiten van de raad nodig.

Beoogd effect

Het beoogd effect van de besluitvorming is om in de periode tussen 2027 en 2030 in Ewijk-Zuid en West minimaal 300 woningen te bouwen (deelgebieden 1 en 2) en daarmee een gebiedsontwikkeling op te starten met als realistisch perspectief de bouw van minimaal 1.000 woningen tot 2040, op een zodanige manier dat voor het dorp Ewijk meerwaarde ontstaat op het vlak van voorzieningenniveau, verkeersafwikkeling, geluids- en geurhinder en recreatiemogelijkheden aan de dorpsranden.

Er dient een eerlijke verdeling van kosten tussen de overheid en ontwikkelaars plaats te vinden voor de kosten van de realisatie van de ontsluitingsweg Ewijk. Met als gevolg dat er minder ten laste van de gemeentelijke begroting komt.

Argumenten

1.1 Voorbereidingskosten voor woningbouwontwikkeling tot 2030 gedekt

De planuitwerking voor de beoogde woningbouwontwikkeling vraagt ambtelijke inzet en daarmee plankosten. De kosten die gemoeid zijn met de plandelen die voor 2030 ontwikkeld gaan worden, zullen via voorschotten door ontwikkelende partijen betaald worden. Hiervoor moeten intentieovereenkomsten gesloten worden (IOK's).
Om deze tot stand te kunnen brengen, is een voorbereidingskrediet nodig. Daarnaast is het voorbereidingskrediet nodig om de kosten te dekken die gemaakt worden om de deelgebied overstijgende maatregelen en investeringen te organiseren, zoals de uitbreiding van de geluidsvoorziening aan de A50, de aanpassing van het rioleringssysteem, e.d. Het voorbereidingskrediet is nodig voor de ambtelijke kosten en noodzakelijke externe ondersteuning.

2.1 Een eerlijke verdeling van de kosten van de aan te leggen ontsluitingsweg

De gemeente is wettelijk verplicht de kosten van de gebiedsontwikkeling te verhalen op degenen die profiteren van deze ontwikkelingen. Dit is onder andere van toepassing op de kosten die gemaakt worden voor de aanleg van de ontsluitingsweg vanaf de Van Heemstraweg tot aan de Schoenaker. Het doel van verplicht kostenverhaal is om een eerlijke verdeling van de kosten van ruimtelijke ontwikkelingen te borgen, zodat niet alleen de gemeenschap als geheel, maar ook de direct betrokken partijen zoals projectontwikkelaars en/of grondeigenaren, hun deel bijdragen aan de kosten die nodig zijn om de ontwikkelingen mogelijk te maken. De voorgestelde werkwijze regelt dit voor de gehele ontsluitingsweg in relatie tot de gebiedsontwikkeling Ewijk-Zuid en West.

2.2 Bijdrage aan de ontsluiting Ewijk-Zuid voor deel Steeg-Schoenaker

In de meerjarenbegroting is een raming opgenomen voor de aan te leggen ontsluitingsweg voor Ewijk-Zuid voor het deel Steeg-Schoenaker van € 21,50 miljoen. In deze opzet is geen sprake van een bijdrage van ontwikkelende partijen. De wens is de investering van dit deel van de ontsluitingsweg zoveel mogelijk te verhalen op de ontwikkelende partijen in Ewijk-Zuid en West.

2.3 Dekking voor gemeentelijke bijdrage aan ontsluiting deel Van Heemstraweg-Steeg

Voor de realisatie van de ontsluitingsweg vanaf de Van Heemstraweg tot aan de Steeg was het uitgangspunt om deze toe te rekenen aan het desbetreffende ontwikkelgebied. Bij een eerlijke verdeling van kosten tussen de deelgebieden en het bestaande dorp ontkomt de gemeente er echter niet aan om ook een deel bij te dragen op basis van de PPT-criteria ('Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid'). Hiervoor is in de meerjarenbegroting nog geen bijdrage geraamd. Met een aangepaste inzet van het geraamde bedrag van € 21,5 miljoen voor de gehele ontsluiting Ewijk is de dekking voldoende verzekerd.

2.4 Uitvoering gebiedsontwikkeling mogelijk

Binnen het wettelijke kostenverhaal geldt dat de totale kosten die worden verhaald op de ontwikkelaars en/of grondeigenaren niet hoger mogen zijn dan de opbrengsten die gegenereerd worden binnen de ontwikkeling (macroaftopping). Voor de gebiedsontwikkeling Ewijk-Zuid en West zijn bij maximale toerekening de geraamde kosten hoger dan de geraamde opbrengsten. Door de toerekening van de kosten aan de totale ontsluitingsweg van de Van Heemstraweg tot aan de–Schoenaker) ontstaat dus een negatief resultaat op de gebiedsontwikkeling en zou het plan niet uitvoerbaar zijn. De macro-aftopping is hier van toepassing wat ertoe leidt dat niet alle kosten verhaald kunnen worden op de gebiedsontwikkeling Ewijk-Zuid en West. Om het plan economisch uitvoerbaar te houden en tot ontwikkeling te brengen, dient de gemeente het bedrag dat niet verhaald kan worden op de gebiedsontwikkeling, zelf te dekken en hiervoor middelen te reserveren.

2.5 Per saldo lagere bijdrage gemeente aan ontsluitingsweg deel Van Heemstraweg-Schoenaker

De aangepaste wijze van dekking leidt per saldo tot een lagere gemeentelijke bijdrage voor de aan te leggen ontsluitingsweg.

2.6 Een duidelijk bestedingsdoel voor de Reserve bovenwijkse voorzieningen

Bij de jaarrekening 2022 is de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen ingesteld voor nog te realiseren bovenwijkse voorzieningen. De realisatie van een ontsluitingsweg (deel Van Heemstraweg – Schoenaker) is een bovenwijkse voorziening waarvoor deze reserve ingezet kan worden.

2.7 De nieuw te vormen reserve dekt de kapitaallasten op de investering van de Ontsluitingsweg

Het is wettelijk niet toegestaan om het bedrag uit een reserves direct in mindering te brengen op een investering. Vandaar het voorstel om het saldo van de reserve Bovenwijkse voorzieningen per 1/1/2024 over te hevelen naar een nieuw te vormen reserve kapitaallasten Ontsluiting Ewijk. Deze reserve wordt gevormd om een gedeelte van de kapitaallasten van de aan te leggen Ontsluitingsweg te dekken. Deze reserve heeft een zogenaamde financieringsfunctie. Een gedeelte van de kapitaallasten, bestaande uit rente en afschrijving, wordt jaarlijks door deze reserve gedekt.

2.8 Het kunnen opvangen van de financiële risico's bij de realisatie van de ontsluitingsweg

De gemeente draagt zorg voor de realisatie van de ontsluiting Van Heemstraweg-Schoenaker. De verdeling van kosten tussen de gebiedsontwikkeling Ewijk-Zuid en West en het bestaande dorp is gebaseerd op een verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng. De omvang van de kosten zijn gebaseerd op de kostenraming en vertaald naar het aandeel toerekenbaarheid en vervolgens toegerekend naar woningaantal per deelgebied. Bij gebiedsontwikkeling is er altijd sprake van onzekerheden die van invloed zijn op de financiële uitgangspunten en hierbij op de dekkingsmogelijkheid. Te denken valt aan het niet tot ontwikkeling komen van een plandeel. Door het bedrag uit de reserve Bovenwijkse Voorzieningen in te zetten in combinatie met een gefaseerde aanleg van de ontsluitingsweg, worden deze risico's ondervangen.

Kanttekeningen

2.1 Geen andere besteding meer mogelijk

Door het budget van € 3,83 miljoen uit de reserve Bovenwijkse Voorzieningen in te zetten als dekking van de kapitaallasten op de investering Ontsluitingsweg Ewijk (deel Van Heemstraweg-Schoenaker) zijn alternatieve bestedingen van deze omvang vanuit de reserve Bovenwijkse Voorzieningen niet meer mogelijk.

2.2 Nog geen sprake van vrijvallen van budget in de begroting

Voorgestelde aanpak zorgt uiteindelijk voor een verlaagde inzet van gemeentelijke middelen als de gebiedsontwikkeling verloopt conform de ambitie uit het Structuurmodel Ewijk en zoals is uitgewerkt in het plan van aanpak. Of dit daadwerkelijk zo uitpakt, is afhankelijk van vele factoren. Pas als er sprake is voldoende zekerheid (sluiten van overeenkomsten) kan de bijdrage van de ontwikkelende partijen (derden) in mindering gebracht worden op de boekwaarde van de investering van de ontsluitingsweg.

Financiën

Voorbereidingskrediet gebiedsontwikkeling

Het voorbereidingskrediet voorziet in de kosten:

- De start van de planuitwerking voor de deelgebieden (1 en 2) waar de woningbouw tot 2030 moet gaan plaatsvinden. Zodra deze gronden in eigendom zijn van partijen die in staat zijn de woningbouw te realiseren, zal een samenwerking aangegaan worden op basis van een te sluiten intentieovereenkomst (IOK). Met deze IOK wordt een voorschot gevraagd om de gemeentelijke plankosten te dekken. Voordat sprake is van IOK's zal de gemeente de kosten moeten voorschieten. Te denken valt aan uren van het ambtelijk apparaat en de inhuur van externe onderzoeksbureaus en adviseurs. Het betreft € 75.000,-- voor een periode van 3 jaar.
- De gebiedsontwikkeling vraagt een aantal gebiedsoverstijgende maatregelen en investeringen waarin de gemeente een actieve rol moet nemen. Te denken valt aan het aanpassen van het hoofdrioleringsstelsel, het versterken van de geluidsvoorzieningen aan de A50, het opheffen van geurhindercontouren door bedrijfsbeëindigingen en het realiseren van de ontsluitingsweg. Om de gebiedsontwikkeling op gang te krijgen, is hiervoor inzet nodig van het ambtelijk apparaat en inhuur van externe onderzoeksbureaus en adviseurs. De gemeentelijke kosten zullen uiteindelijk via het instrumentarium van kostenverhaal verhaald worden op de ontwikkelaars. Hiervan is echter pas sprake als de woningbouwontwikkeling in een ver gevorderd stadium is. Het voorbereidingskrediet is dan ook bedoeld om de kosten voor te schieten. Het betreft € 375.000,-- voor een periode van 3 jaar.

Reserve Bovenwijkse voorzieningen

Het voorstel is om het budget van ca. € 3,83 miljoen uit de opgebouwde reserve Bovenwijkse voorzieningen per 1/1/2024 over te hevelen naar een nieuw te vormen reserve (kapitaallasten Ewijk) ter dekking van deze jaarlijkse kapitaallasten. Dit bedrag dient mede ter dekking voor kosten aan de ontsluitingsweg en indien het kostenverhaalsmogelijkheid niet geheel benut kan worden.

Tijdspad

De besluitvorming voor de raad is het startschot voor de ontwikkeling van Ewijk-Zuid en West.
Na besluitvorming zal voor deelgebied 1 (zuidoosten) een intentieovereenkomst voorbereid gaan worden. Dit deelgebied heeft een geschatte capaciteit van 200 woningen. Het doel is in 2026 een omgevingsplan hiervoor door de raad te laten vaststellen. Voor deelgebied 2 (noordwesten) dient een deel van de grond nog door een particulier eigenaar verkocht te worden aan een ontwikkelende partij voordat hiervoor de planvorming kan worden opgestart. Na besluitvorming kan de gemeente de verkoop versnellen. Ook hier is het doel in 2026 een omgevingsplan door de raad te laten vaststellen.

Ten behoeve van de realisatie van de ontsluitingsweg Ewijk zal aan de Raad eind 2024 een voorstel aangeboden worden waarin gevraagd wordt om een krediet beschikbaar te stellen. Dit op basis van een nader uitgewerkt plan voor de ontsluitingsweg.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema voor de gebiedsontwikkeling. Vooralsnog gaan we ervan uit dat de wettelijke kaders – aangevuld met bestaand beleid – de basis is voor invulling van het thema duurzaamheid in de gebiedsontwikkeling.

Communicatie

In het kader van het plan van aanpak voor de gebiedsontwikkeling is met alle grondeigenaren in het plangebied gesproken. Dit nadat zij allen een brief van de gemeente hadden ontvangen. In het vervolg van de planontwikkeling blijft de gemeente in contact met de grondeigenaren. Op het moment dat voor een deelgebied een IOK is gesloten en de planvorming van start gaat, zullen ook omwonenden van het deelgebied betrokken worden.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlagen
- Bijlage 1 - Structuurmodel en deelgebieden
- Bijlage 2 - Nadere toelichting van het financieringsvoorstel NIET OPENBAAR

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken	Daphne Bergman
secretaris	burgemeester