Raadsvoorstel

Zaaknummer 1170767

Onderwerp:

Kredietaanvraag planvorming woningbouwontwikkeling Hagestein

Vergaderdatum raad: 26 september 2024
Geheim: Nee
Steller: Tessa Ruijs
Portefeuillehouder: Wethouder Meijdam

Beslispunten

1. Een haalbaarheidsonderzoek voor woningbouwontwikkeling in Hagestein op de locatie De Eng te starten door het maken van een stedenbouwkundig schetsontwerp;
2. Hiertoe een voorbereidingskrediet van € 250.000 beschikbaar te stellen;
3. Dit voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de Algemene Reserve Grondexploitaties te brengen.

Inleiding

Op 5 juni 2024 is de dorps(woon)visie voor Hagestein vastgesteld. Hierin is de locatie van het huidige dorpshuis, basisschool, gymzaal en tijdelijke onderwijshuisvesting (hierna: THV2) én een aangrenzend perceel in het westen (in eigendom van Lekstede Wonen) aangewezen als woningbouwlocatie. Om te kijken of op deze locatie ook daadwerkelijk gebouwd kan worden, is een haalbaarheidsonderzoek nodig. De eerste stap in dit haalbaarheidsonderzoek is het opstellen van een stedenbouwkundig schetsontwerp voor de ontwikkeling van het plangebied ‘De Eng’. Een faseringsplan zal hier onderdeel van worden, omdat niet alle percelen op hetzelfde moment functievrij zullen zijn en daarom met deelplannen gewerkt zal worden.
Woningbouwontwikkeling op deze locatie is al eerder door de provincie als kansrijk bestempeld in het kader van het Provinciaal Programma Wonen en Werken.
Een deel van de locatie (THV2 en Lekstede Wonen) valt buiten de rode contour, naar verwachting kunnen hier 42 woningen gerealiseerd worden. De overige percelen vallen binnen de rode contour. Stedenbouwkundig onderzoek moet uitwijzen hoeveel woningen er op deze percelen toegevoegd kunnen worden.
De gemeente is voornemens het planvormingsproces samen met Lekstede Wonen te doorlopen.

Beoogd effect

1. Zicht op de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling op locatie De Eng;
2. Gefaseerde groei van de woningvoorraad van Hagestein en het toevoegen van gewenst type woningen;
3. Verbetering van de leefbaarheid en vitaliteit van Hagestein.

Argumenten

1.1 In de vastgestelde dorps(woon)visie wordt de voorkeur uitgesproken om woningbouwontwikkeling zoveel mogelijk te concentreren op deze locatie.
In de dorps(woon)visie is samen met de inwoners van Hagestein de beste locatie voor woningbouwontwikkeling gezocht. Deze is gevonden op de locatie van een aantal maatschappelijke voorzieningen die er momenteel nog gebruik van maken. Door de komst van een nieuw MFC verplaatsen deze functies op termijn er blijft er een woningbouwlocatie over. Tevens biedt de ontwikkeling de mogelijkheid om het door de inwoners gewenste groene hart/ontmoetingsplek te realiseren;

1.2 Haalbaarheid is de 1e stap in de ontwikkeling van een locatie.
De haalbaarheidsstudie bestaat uit verschillende componenten, maar start met een stedenbouwkundig schetsontwerp op de ontwikkeling van het gebied, waarbij in het bijzonder gekeken wordt waar en in welke fasering de woningbouw ontwikkeld zal worden. Daarnaast wordt al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding op de langere termijn ten westen van deze locatie. Hoewel dit in de Uitvoeringsagenda Wonen is benoemd, heeft hier verder nog geen besluitvorming over plaatsgevonden. Echter moet voorkomen worden dat in deze 1e fase van woningbouwontwikkeling keuzes worden gemaakt die een 2e fase belemmeren. Daarom wordt bijvoorbeeld de locatie van mogelijke ontsluitingsweg naar de Breede Sticht al meegenomen door middel van een ruimtereservering. Op basis van dit stedenbouwkundig schetsontwerp kunnen stedenbouwkundige plannen per deelgebied opgesteld worden.

2.1 Met een bedrag van € 250.000 kan het planvormingsproces tot en met het 1e stedenbouwkundig plan worden uitgevoerd.
Voor het opstellen van een haalbaarheidsstudie is een begroting opgesteld. Daarbij is uitgegaan van de kosten die de gemeente zou moeten maken in deze fase en de resultaten die in deze fase behaald moeten worden, te weten:
- Stedenbouwkundig schetsontwerp op gehele ontwikkeling
- Faseringsplan
- Onderzoek op gebied van milieuaspecten
- Stedenbouwkundig plan en verkavelingsopzet voor buitenstedelijke percelen

Daarnaast worden de uren van medewerkers die nodig zijn om bovenstaande te bereiken uit dit budget gedekt.

3.1 De Eng in Hagestein is nog geen project.
De ontwikkeling van de locatie is nog geen project. Na besluitvorming door de raad starten we met de haalbaarheidsstudie. Het opstellen van een stedenbouwkundig schetsontwerp is daarbij de eerste stap gevolgd door het opstellen van stedenbouwkundige plannen, die per deelgebied worden opgesteld. Pas na het vaststellen van het stedenbouwkundig plan kan een grondexploitatie worden opgesteld, het plan verder worden uitgewerkt en eventuele kavels/ gronden worden verkocht aan een of meerdere projectontwikkelaars. De kosten zullen dan worden verrekend uit de opbrengsten van de mogelijke ontwikkeling.

Risicoparagraaf

1.1 Lekstede wil geen gronden verkopen t.b.v. het MFC in Hagestein.
Op 5 juni is ook een locatiekeuze gemaakt voor het nieuwe MFC in Hagestein. Om realisatie van het MFC mogelijk te maken op locatie de Boomgaard, is het noodzakelijk gronden van Lekstede

Wonen te kopen. Lekstede Wonen heeft echter aangegeven deze gronden alleen te willen verkopen op het moment dat er zicht is op woningbouwontwikkeling op hun kavel bij de Achterweg (in plangebied van De Eng). Indien niet gestart wordt met de planvorming voor deze locatie, bestaat het risico dat Lekstede niet (op korte termijn) wil meewerken aan grondverkoop t.b.v. het MFC.

1.2 *Het plan blijkt niet haalbaar.*
Een plan kan om diverse al dan niet samenhangende redenen niet haalbaar blijken na deze studie:

- de gemeente kan de benodigde gronden onder het dorpshuis niet verwerven;
- de provincie verleent geen medewerking omdat de voorwaarden voor uitbreiding in de rode contour en kernrandzone niet goed worden ingevuld;
- milieuaspecten als geluid, externe veiligheid, bodem en water maken woningbouw op deze locatie niet mogelijk;
- plan blijkt financieel niet haalbaar;
- er is geen maatschappelijk draagvlak voor de ontwikkeling.

In de fase van het maken van het stedenbouwkundig schetsontwerp worden bovenstaande zaken meegenomen, zodat we deze risico's verkleinen.

2.1 De raad stelt geen krediet ter beschikking.
Op het moment dat de raad geen krediet toekent, is dat een reëel risico voor de woningbouw-ontwikkeling in Hagestein. Er is een stedenbouwkundig schetsontwerp (en vervolgens stedenbouwkundige plannen) nodig op de ontwikkellocatie, voordat er daadwerkelijk woningen kunnen worden gerealiseerd.

Gevolgen voor mensen met een beperking

Dit besluit heeft geen direct gevolg voor mensen met een beperking. Het is echter bij de verdere planvorming wel relevant om deze groep inwoners in ogenschouw te nemen, zodat een nieuw woningbouwgebied ontstaat dat voor mensen met een beperking toegankelijk is.

Betrokkenheid pers

Informeren is niet nodig.

Financiële paragraaf

Er wordt een voorbereidingskrediet van € 250.000 aangevraagd voor de haalbaarheidsfase en deze ten laste te brengen van de Algemene Reserve Grondexploitatie. Voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek van een potentiële ontwikkellocatie wordt in de begroting geen rekening gehouden. Hierdoor is er geen dekking voor de kosten opgenomen. Desondanks is het wenselijk te starten met de planvorming voor de ontwikkeling van het plangebied. Als de ontwikkeling uiteindelijk doorgang vindt, kunnen de kosten van het stedenbouwkundig schetsontwerp, bijbehorende milieuonderzoeken en stedenbouwkundig plan alsnog worden verrekend met de grondopbrengsten uit de gronduitgifte. Dit kan zowel bij een grondexploitatie als bij anterieure overeenkomst. De voordelen die daar dan uit voorkomen, worden dan weer in de Algemene Reserve Grondexploitatie gestort.

Participatieparagraaf

Inwoners van Hagestein, omwonenden en belanghebbenden, zullen betrokken worden bij de visie. Daarvoor zal aan de hand van een stakeholdersanalyse een communicatie- en participatieplan worden opgesteld.

Duurzaamheidsparagraaf

De uitgangspunten voor duurzaamheid zullen nog moeten worden opgesteld. In de afweging over de haalbaarheid zullen nadrukkelijk aspecten van bodemdaling en klimaatadaptief bouwen worden meegenomen, indien deze aan de orde zijn.

Communicatieparagraaf

We maken met het projectteam een stakeholdersanalyse en verwerken de resultaten in een communicatieaanpak.
Rol, verwachtingen en verantwoordelijkheden van de verschillende participanten moeten benoemd worden in het participatie- en communicatiedocument.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

Signed By: j.de.jonge@vijfheerenlanden.nl
20/08/2024 10:57:04 CEST
ID: cb2c9a12-9e50-43a9-969f-b601aff7fcfd
Auth: Consent

W.J. (Judith) de Jonge

de burgemeester,

Signed By: s.frohlich@vijfheerenlanden.nl
20/08/2024 11:22:06 CEST
ID: cb2c9a12-9e50-43a9-969f-b601aff7fcfd
Auth: Consent

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlage

Startnotitie voorbereidingskrediet