

Raadsvoorstel

Onderwerp	: stedenbouwkundig plan en grondexploitatie Hoge Woerd	Raadsvergadering	: 21 december 2021
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: bb21.00833	Datum	: 7 december 2021
Registratiecode	: 	Commissie 2	: Fin en AZ
Auteur	: Elsebeth de Landmeter	Datum	: 8 december 2021
Status	: Beperkt openbaar	B&W-vergadering	: 23 november 2021
Persgesprek	:	Portefeuillehouder	: S. Versluijs

Samenvatting

Voor de gebiedsontwikkeling Hoge Woerd is een aangepast stedenbouwkundig plan gemaakt. Met dat nieuwe stedenbouwkundig plan is ook de grondexploitatie geactualiseerd. Door deze twee documenten vast te stellen, leggen we de basis voor het bestemmingsplan en kunnen we met het bestemmingsplan in procedure om een positieve woonbestemming op de gronden te krijgen.

Besluit om

1. Het stedenbouwkundige plan van De Hoge Woerd vast te stellen met daarin:
 - 149 woningen verdeeld over rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en kleinschalige gestapelde woningbouw opgenomen in bijzonder woonvormen;
 - Ontsluitingslint met daaraan gelegen erven;
 - Erven die dienen als toegangswegen tot de woningen;
 - Openbaar groen, mede vorm gegeven door de onderliggende archeologie;
 - Archeologisch monument.
2. De grondexploitatie Hoge Woerd gewijzigd vast te stellen conform bijgaande vertrouwelijke financiële notitie (bijlage 1).
3. Opleggen van geheimhouding van bijlage 1 Grondexploitatie Hoge Woerd conform artikel 25 lid 2 jo.
4. 4 Gemeentewet op grond van artikel 10 leden 1 (sub c) en 2 (sub b en g) Wob.

Inleiding

Begin 2020 werd in uw raad het plan voor de Hoge Woerd gepresenteerd voor de realisatie van 85 woningen. Bij de vaststelling van dat stedenbouwkundig plan werd de opdracht meegegeven om binnen het plangebied te verdichten zodat er meer woningen gerealiseerd kunnen worden. Met die opdracht in de hand is het stedenbouwkundig plan uitgebreid tegen het licht gehouden en hebben we, met instandhouding van het concept, gezocht naar de realisatie van meer woningen. Op basis van dit nieuwe stedenbouwkundige plan hebben we de grondexploitatie geactualiseerd, wat leidt tot een haalbaar plan. We vragen u dit stedenbouwkundige plan en de grondexploitatie vast te stellen.

Beoogd effect

Het uiteindelijk effect is de realisatie van een nieuwe woonwijk in Ewijk van 149 woningen zodanig ingepast in de omgeving dat het een aanvulling is op de bestaande omgeving.

Argumenten

1.1 Optimalisatie van het plan binnen het bestaande concept van een lint met daaraan gelegen erven.

De gemeenteraad sprak begin 2020 zich positief uit over het gepresenteerde plan De Hoge Woerd. De opdracht die de wethouder toen mee kreeg was om het plan te optimaliseren en te kijken of er binnen

het concept meer woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. We hebben alle mogelijkheden bekeken en benut, niet in de laatste plaats om de grondexploitatie positief te krijgen. Immers, bij een tussentijdse doorrekening kwam aan het licht dat er verkeerde uitgangspunten waren gehanteerd in de grondexploitatie van 2020. Ook door andere inzichten ten aanzien van de bescherming van archeologische vindplaatsen in het gebied, hebben we flink wat woningen kunnen toevoegen. We komen nu uit op in totaal 149 woningen.

1.2 Het concept van een lint met daaraan gelegen erven en open ruimtes (vista's) daartussen, is passend in de omgeving.

In de omgeving van De Hoge Woerd liggen oude routes (wegen) zoals De Koningstraat en De Steeg. Langs deze routes is in de loop van de eeuwen bebouwing ontstaan. Vaak boerderijen met het woonhuis langs het lint en naar achteren toe de erfbebouwing (schuren). Later kwam daar ook hoofdbebouwing in de tweede lijn en derde lijn, achter het lint, tot stand. Het stedenbouwkundig concept van De Hoge Woerd sluit aan op dit principe. We maken een lint met hoofdwoningen en achtererven. Daarnaast zijn verder van het lint af, tweedelijs en derdelijs bebouwing gemaakt. Tussen de bebouwing door zijn er doorzichten, de zogenaamde vista's, die zorgen voor openheid en een groene beleving van het gebied.

1.3 De wijk kent een mix van verschillende woningtypes.

In de wijk is een mooie mix opgenomen van rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en kleinschalige gestapelde woningbouw in bijzonder woonvormen. Het gebied twee specials: een Hof in het groen en schuurwoningen. Deze laatste vorm is een hoofdmassa waarin 3 woningen zijn gemaakt en waarvan het 4^e deel een overdekte parkeervoorziening is. Het Hof is een gesloten bebouwingsmassa in carrévorm met een open binnenterrein. Deze bebouwing kan wat hoger en massiever zijn vanwege de ligging in een open, groen gebied.

Ook qua programma kent het plan een mix van sociale huur, betaalbare koop en vrije sector woningen. De verhouding in het plan is in totaal 42% sociaal en betaalbaar en 58% vrije sector woningen. In het vorige plan van 85 woningen was de verhouding 30% sociaal en betaalbaar en 70% vrije sector. In het nieuwe plan zijn dus niet alleen absoluut, maar ook percentueel meer sociaal en betaalbare woningen opgenomen.

1.4 De verkeersafwikkeling is zodanig dat alleen bestemmingsverkeer via de Hoge Woerd rijdt.

De Hoge Woerd ligt tussen ontsluitingsweg De Schoenaker en het nieuw te ontwikkelen gebied Ewijk zuid. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat bewoners van deze nieuwe wijk via de Hoge Woerd naar de Schoenaker gaan en daar is het lint van de Hoge Woerd niet op ontworpen. Het wordt nl. vormgegeven als een kleinschalige woonstraat waaraan woonerven liggen. Doorgaand verkeer zal ontmoedigd worden om deze route te kiezen.

1.5 Archeologie

Archeologie is een belangrijk richtinggevend element in het plan. Zoals bekend zijn er belangrijke vondsten gedaan in het plan. Een deel van het gebied zullen we, willen we er woningbouw kunnen realiseren, moeten opgraven. Een raming van de kosten die hiermee samenhangen is opgenomen in de grondexploitatie. Bij het stedenbouwkundig ontwerp hebben we rekening gehouden met delen die we in de grond willen behouden (behoud 'in situ') en willen beschermen. Dit laatste gebied krijgt een extensieve groenfunctie en we zullen passende beschermingsmaatregelen nemen. In de grondexploitatie hebben we ook rekening gehouden met de kosten die deze beschermingsmaatregelen met zich meebrengen.

2.1 Grondexploitatie Hoge Woerd

De actualisatie van de grondexploitatie Hoge Woerd leidt tot een positief saldo. Op basis van voorliggende grondexploitatie is de economische uitvoerbaarheid van het gewijzigde stedenbouwkundig plan aangetoond. In de bijgevoegde bijlage –onder geheimhouding– is een nadere toelichting gegeven.

Kanttekeningen

1. Optimalisatie is gezocht binnen het bestaande concept. Niet gekeken naar een ander concept.

In 2020 sprak u als gemeenteraad uw waardering uit voor het stedenbouwkundig ontwerp voor de Hoge Woerd. het ontwerp past ook goed in de omgeving. Om die reden hebben we naar verdichting gezocht

binnen het bestaande concept. Een andere, meer efficiënte, verkaveling, zou in theorie mogelijk kunnen leiden tot meer woningen. Dit is niet onderzocht omdat het huidige ontwerp past in de omgeving, rekening houdt met de aanwezige archeologie in het gebied en het plan voldoet aan het door de gemeenteraad vastgestelde 10 puntenplan.

2.1 Actualisatie grondprijzen en parameters

De grondexploitatie Hoge Woerd is geactualiseerd op basis van de vastgestelde Grondprijzennota 2021 van de gemeente Beuningen. In december 2021 wordt een Grondprijzennota geactualiseerd en opnieuw ter vaststelling aan college van B&W aangeboden. Bij het opstellen van de jaarrekening 2021 wordt de Hoge Woerd geactualiseerd op basis van de vast te stellen Grondprijzennota 2022. Daarnaast worden de actuele parameters (kosten- en opbrengstenstijging) doorgevoerd.

Financiën

Alle randvoorwaarden en de vertaling daarvan in het stedenbouwkundig plan zijn verwerkt in een financieel document, de grondexploitatie. De grondexploitatie sluit positief conform de eerder genoemde randvoorwaarden. In bijlage 1 is de grondexploitatie Hoge Woerd –onder geheimhouding- bijgevoegd.

Tijdspad

Na de vaststelling van het stedenbouwkundige plan en de grondexploitatie kan het bestemmingsplan gereed gemaakt worden. In het eerste kwartaal van 2022 brengen we dit plan in procedure. De periode van de terinzagelegging zal tevens benut worden voor het maken van een ontwikkelingsstrategie voor uitgifte van de grond. Op basis van huidige inzichten heeft de Hoge Woerd een doorlooptijd t/m het jaar 2029.

Duurzaamheid

Met betrekking tot woningbouw sluiten we, als het gaat om duurzaamheid, aan bij het Bouwbesluit.

Risico's

Als risico's voor de grondexploitatie Hoge Woerd is naast het reguliere marktrisico (o.a. afzet van woningen) ook het risico te benoemen dat als gevolg van de archeologische opgravingen extra werkzaamheden uitgevoerd moeten worden wat gepaard gaat met extra kosten. In de grondexploitatie is rekening gehouden met een substantiële post voor archeologische opgravingen en toepassing van beschermingsmaatregelen. Of deze post toereikend is kan pas vastgesteld worden nadat de opgravingen voltooid zijn.

Communicatie

In het bestemmingsplantraject is het gebruikelijk de omgeving te informeren en te consulteren over het plan, evenals de ketenpartners zoals de Provincie, het Waterschap, etc. Dat zullen wij ook in dit geval zo doen.

Evaluatie

De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd. De resultaten van deze actualisatie wordt opgenomen in de jaarrekening.

Bijlagen

1. grondexploitatie (INT21.0739) (NIET OPENBAAR)
2. stedenbouwkundig plan (IN21.05957)

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
Secretaris

Daphne Bergman
Burgemeester

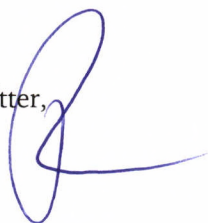
Besluit d.d. 21/12/2021

Akkoord

De griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' followed by a horizontal line and a loop.

de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, loopy 'P' followed by a horizontal line.