

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
5 maart 2019	D.017141 Z.005832

Voorstel ingebracht door R. Gubbens
Portefeuillehouder S.T. Klein-de Jong
Begrotingsprogramma en
taakveld

Onderwerp **Teisterbant - kaders
woningbouwontwikkeling**

Geacht raadslid,

Voorgesteld besluit

1. Het plan Teisterbant te ontwikkelen, en daarbij de volgende uitgangspunten te hanteren:
2. Het financiële eindresultaat van de ontwikkeling dient minimaal gelijk te zijn met het bij de jaarstukken 2017 genomen verwachte verlies van €181.000,--.
3. Binnen het plangebied maximaal 45 woningen toe te staan.
4. Met inwoners en mogelijke kopers de kaders uitwerken tot een stedenbouwkundig plan.

Samenvatting van het voorstel

Dit raadsvoorstel legt de uitgangspunten vast voor de ontwikkeling van Teisterbant. Hiermee geeft u het college opdracht om plannen voor de wijk onder volgende voorwaarden op te stellen:

- Het financiële eindresultaat van de ontwikkeling dient minimaal gelijk te zijn met het bij de jaarstukken 2017 genomen verwachte verlies van €181.000,--.
- en daarbij maximaal 45 woningen toe te staan.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen de bewoners betrokken worden. Hiertoe is inmiddels gevraagd aan geïnteresseerden om deel te nemen aan een klankbordgroep.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

De afgelopen jaren is er wisselend activiteit geweest rondom de woningbouwlocatie Teisterbant. Dit is de laatste grote locatie waar de gemeente op dit moment nog grondbezit heeft voor woningbouw. Gelet op de woningbehoefte is het zaak deze locatie tot ontwikkeling te brengen.

In dit voorstel vragen we u een aantal uitgangspunten vast te stellen waarbinnen de ontwikkeling plaats mag vinden.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

1. Het plan Teisterbant te ontwikkelen

Met deze uitspraak geeft u aan dat u het belangrijk vindt om plan Teisterbant in ontwikkeling te brengen. Bij de ontwikkeling nemen we de volgende randvoorwaarden mee:

- *van de woningen wordt volgens beleid ongeveer 33% goedkoop uitgevoerd waarvan minimaal de helft als sociale huur.*

De ontwikkeling van Teisterbant zal volgens het gemeentelijk woonbeleid worden ontwikkeld. Dit betekent dat ongeveer 33% van woningen goedkoop worden gerealiseerd. Concreet

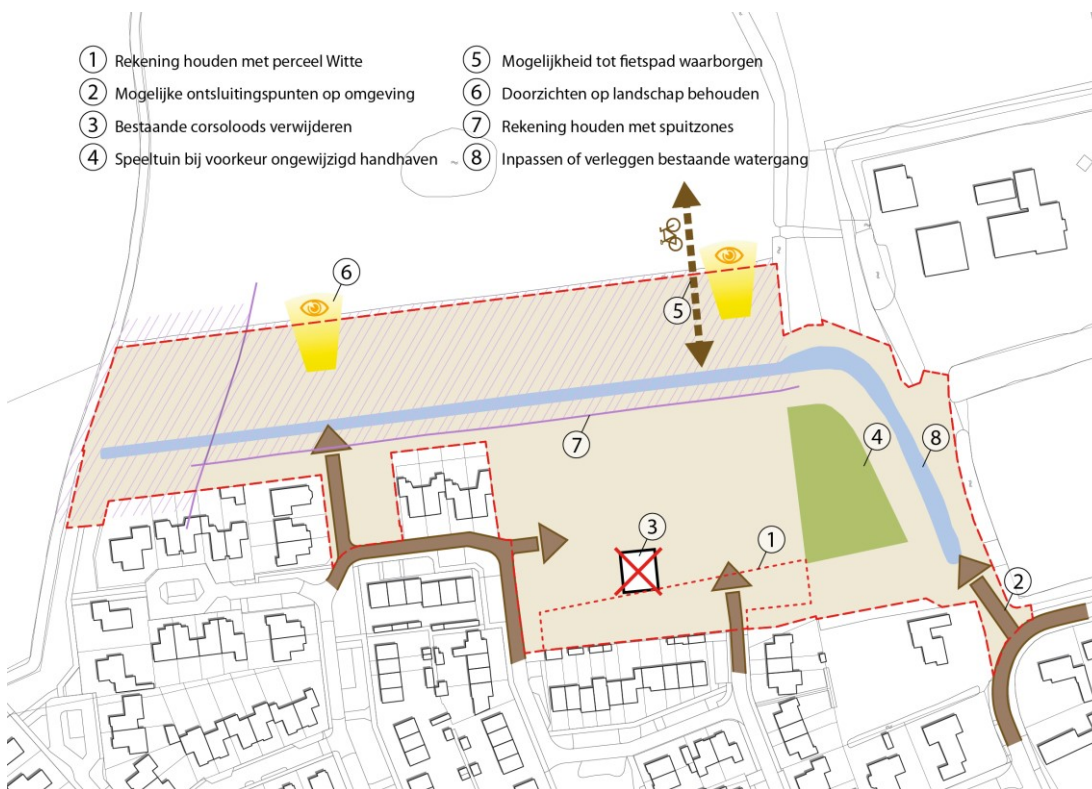
betekent dat voor deze woningen dat de huurprijs niet boven de sociale huurgrens mag komen van € 710,68 per maand en de koopprijs niet boven de € 170.000,--.

➤ **Toekomstbestendig**

Bij de bouw van nieuwe woningen is het van belang dat zij toekomstbestendig zijn. Dit houdt in dat de woningen zo veel mogelijk aanpasbaar moeten zijn. Alle primaire vertrekken moeten op een makkelijke manier op de begane grond gerealiseerd kunnen worden.

➤ **Duurzaamheid**

De woningen zullen volgens de geldende wet- en regelgeving worden gerealiseerd. Dit betekent dat Teisterbant gasloos uitgevoerd moet worden, tenzij dit onmogelijk blijkt door bijvoorbeeld ruimtelijke omstandigheden. Aangezien de projectlocatie in een waterwinningsgebied ligt, is een oplossing met aardwarmte niet mogelijk. Na het besluit zullen we onderzoeken of gasloos bouwen met welke technieken mogelijk is en financieel haalbaar. De geldende normen omtrent de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) maken dat de woningen al bijna helemaal moeten kunnen voorzien in hun eigen energiegebruik. Tot slot toetst de provincie Gelderland of binnen een nieuw bestemmingsplan ook voldoende is rekening gehouden met klimaatadaptie door middel van voldoende groenvoorzieningen en vasthoudmaatregelen voor regenwater.



Afbeelding 1: overzicht ruimtelijke, overige uitgangspunten en grondeigenaren

➤ **De ontsluiting indien ruimtelijk mogelijk ook via de Achterstraat.**

Tegen de ontwikkellocatie Teisterbant aan ligt de wijk Lutterveld II. Stedenbouwkundig en ook op het gebied van de verkeersintensiteit kan de ontsluiting via deze wijk plaatsvinden. Gelet op geluiden uit de wijk is het wenselijk om ook een ontsluiting via de Achterstraat te realiseren. Onderzoek moet uitwijzen of deze ontsluiting ruimtelijk mogelijk is. In de grondexploitatie is hiermee rekening gehouden. In de bovenstaande afbeelding is dit met het cijfer twee aangegeven.

➤ **Bestaande corsoloods verwijderen.**

Op de grond van de gemeente staat een loods van de Stichting Corsowagen Kerk-Avezaath. Deze moet verwijderd worden. Hiervoor is een gebruiksovereenkomst afgesloten. Deze kan met een opzegtermijn van één jaar beëindigd worden. De gemeente heeft een

inspanningsverplichting om mee te zoeken naar een andere locatie. In de bovenstaande afbeelding is dit met het cijfer drie aangegeven.

➤ *Speeltuin bij voorkeur ongewijzigd te handhaven.*

In het plangebied ligt speeltuin 'het Luttertje'. In de eerdere plannen is er altijd van uit gegaan dat deze plek ook bebouwd zou worden. In dit voorstel gaan we ervan uit dat de speeltuin ongewijzigd gehandhaafd kan blijven. Als de speeltuin gewijzigd moet worden, dan heeft dit financiële gevolgen en moet dit afgestemd worden met de speeltuinvereniging. In de bovenstaande afbeelding is dit met het cijfer vier aangegeven.

➤ *Rekening houden met mogelijk toekomstig fietspad Kerk-Avezaath naar voetbalvelden*

Vanuit de bewonersvereniging Kerk-Avezaath is de wens geuit voor een fietspad vanuit de bestaande woonkern rechtstreek naar de voetbalvelden. Deze wens komt voort uit de minder verkeersveilige bestaande situatie. In het voorliggende plan Teisterbant is qua ruimtegebruik rekening gehouden met de eventuele komst van dit fietspad. De voorbereiding en aanleg van het fietspad buiten het projectgebied is niet meegenomen in het project Teisterbant omdat er binnen het project hiervoor geen financiële dekking is en het grootste gedeelte van het totale fietspad buiten de projectgrenzen ligt. In de bovenstaande afbeelding is dit met het cijfer vijf aangegeven.

➤ *Zichtlijnen naar het noorden*

Ter hoogte van de westelijke ontsluiting vanuit de bestaande kern en ter hoogte van het mogelijke toekomstige fietspad zijn twee zichtlijnen gepland waar het noordelijke landschap zichtbaar moet blijven. In de bovenstaande afbeelding is dit met het cijfer zes aangegeven

➤ *Bestaande watergang*

Er loopt door het gebied een watergang die in eigendom is van het waterschap. Met het waterschap worden gesprekken gevoerd hoe om te gaan met de inpassing van de watergang. Deze kan eventueel verplaatst worden naar het noorden om zo meer afstand te creëren met het landbouwgebied. Deze keuze zal in het vervolgtraject worden gemaakt in overleg met bewoners van Kerk-Avezaath wanneer er wordt gekeken naar de stedenbouwkundige invulling. De kosten hiervoor zijn opgenomen in de grondexploitatie. In de bovenstaande afbeelding is dit met het cijfer acht aangegeven.

➤ *We moeten rekening houden met andere grondeigenaren:*

Het plan beslaat ongeveer 3 hectare. Bij de uitwerking van dit plan, moet in ieder geval rekening gehouden worden met twee andere grondeigenaren. Er ligt een perceel van 1800 m² tussen de bestaande bebouwing en de gemeentegrond. Hierover zijn in het verleden afspraken gemaakt met de eigenaar de Witte groep. Deze brengt de grond in, in ruil voor een bouwclaim voor zes woningen. De overeenkomst moet nog geactualiseerd worden, hiervoor lopen al enige tijd gesprekken. In hoofdstuk risico's wordt ingegaan op het bijbehorende risico. In de bovenstaande afbeelding is dit met het cijfer één aangegeven

En zoals eerder gemeld is de watergang in het gebied van het Hoogheemraadschap. Met hen zijn al positieve gesprekken gevoerd over inpassing van hun grondgebied in het plan.

2. *Het financiële eindresultaat van de ontwikkeling dient minimaal gelijk te zijn met het bij de jaarstukken 2017 genomen verwachte verlies van €181.000,--.*

Een financieel resultaat gelijk aan de getroffen voorziening is het hoogst haalbare gelet op de huidige boekwaarde en stand van zaken. Dit houdt in dat de eindwaarde van de grondexploitatie (woningopbrengsten minus de boekwaarde, kosten) minimaal gelijk moet zijn aan de gestelde voorziening. Door dit als uitgangspunt vast te stellen geeft u de kaders aan waarbinnen het project gerealiseerd moet worden.

De boekwaarde van de grond is € 1.095.000,-- per 1 oktober 2018. Bij de jaarrekening van 2017 is een verwachte verliespost opgenomen in het plan Teisterbant van €181.000,--. Dat betekent dat er 45 woningen verkocht moeten worden om financieel neutraal uit te komen. Als bijlage wordt er een verschillenanalyse ter inzage gelegd om dit nader te onderbouwen.

Bij de berekening van de opbrengst aan woningbouwverkoop zijn we uitgegaan van een combinatie van vrijstaande woningen, geschakeld en 2[^]1 kapwoningen, dure en goedkope rijwoningen. Als de raad kiest voor in totaal minder dan 45 woningen of meer goedkope woningen, dan ontstaat op basis van de meest actuele berekeningen een verwacht verlies van meer dan € 181.000,--.

3. *Binnen het plangebied maximaal 45 woningen toe te staan.*

In de woonvisie namen we op dat de behoefte aan woningen in het deelgebied Buren deels opgevangen moet worden in de kernen Kerk-Avezaath en Zoelen. Het plan Teisterbant valt binnen deelgebied Kerk-Avezaath en voorziet in een deel van die behoefte.

Eerder heeft het college besloten dat er in dit deel van Teisterbant maximaal 40 woningen gerealiseerd mogen worden. Gezien het financiële uitgangspunt is het noodzakelijk om 45 woningen te realiseren. Deze woningen kunnen worden gebruikt vanuit de woningbouwplanning die was gepland op de gronden ten noorden van huis Teisterbant. Zij hebben aangegeven voorlopig niet tot realisatie over te willen gaan. Hierdoor zijn er voor Teisterbant meer woningen beschikbaar.

4. *Met inwoners en mogelijke kopers de kaders uitwerken tot een stedenbouwkundig plan.*

Op 14 november 2018 heeft een informatieavond voor bewoners plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is een klankbordgroep gevormd die betrokken zal worden in het verdere proces. Zodra de raad de uitgangspunten vastgesteld heeft zal het overleg met de omwonenden geïntensiveerd worden. De insteek is dat we samen met inwoners en toekomstige kopers de kaders, een stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan gaan uitwerken. Doel is om het draagvlak voor de plannen te vergroten en de plannen zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de bestaande vraag naar nieuwe woningen.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

1.1 *We kunnen niet het hele plangebied ontwikkelen als we niet tot overeenstemming komen met de Witte groep en hiermee komt het financiële resultaat onder druk te staan*

In de beschreven uitgangspunten maken de gronden van de Witte groep deel uit van het project Teisterbant. Voor deze gronden ligt er een overeenkomst welke de gemeente gestand zal doen. Het kan zijn dat we niet tot overeenstemming komen over de actualisatie van de prijzen in de overeenkomst uit 1993, dan zal voor een gang naar de rechter worden gekozen. Mocht dit niet slagen kan daarna worden gekozen voor een onteigening. Een andere optie is om Teisterbant enkel op eigen grond te ontwikkelen. Hiervoor zal de ontsluiting via de Achterstraat de verkeerstromen mogelijk kunnen afvangen van de oostkant van het plan. Dit levert alleen stedenbouwkundig een minder goed plan op. Vooralsnog lijkt het erop dat we met de Witte tot overeenstemming komen.

1.2 *We kunnen niet het hele plangebied ontwikkelen als er geen overeenstemming bereikt wordt over de spuitzones*

Als er geen overeenstemming wordt bereikt met de grondeigenaren en hun pachters aan de noord- en westkant van het plangebied over de afkoop van de spuitzones, dan moeten de projectgrenzen aangepast worden waarbinnen woningbouw gerealiseerd kan worden. Op dit moment lopen er goede gesprekken met de grondeigenaren en pachters en wordt in de grondexploitatie rekening gehouden met een afkoopsom.

2.1 *Het kan zijn dat nader onderzoek uitwijst dat er meerkosten komen en hiermee komt het financiële resultaat onder druk te staan*

Er kan eventueel bodemvervuiling worden aangetroffen die moet worden gesaneerd of er is extra voorbelasting van de grond nodig. Vooruitlopend op de uitslagen van de onderzoeken op gebied van bodemvervuiling en geotechnische kwaliteit is in de grondexploitatie een post onvoorzien opgenomen voor een eventuele vervuiling en is er rekening gehouden met de noodzaak tot voorbelasting van de grond met zand.

2.2 *De woningen worden niet verkocht en hiermee komt het financiële resultaat onder druk te staan*

In de verkoopfase kan flinke vertraging ontstaan omdat de woningen niet verkopen. Dit kan worden veroorzaakt door een nieuwe crisis op de woningmarkt of dat de huizen niet aansluiten op de vraag uit de markt. Dit laatste risico hebben wij beheerst door aan te sluiten op de behoeftes die zijn gevonden in de woonvisie. Ook zijn de kaders voldoende flexibel om het programma aan te passen aan de toekomstige vraag.

2.3 *Risico van afwaardering*

Er bestaat een risico van afwaardering bij vertraging in de planning: als we de grondexploitatie niet herzien vóór 31-12-2019. Op dat moment moeten de gronden binnen de grondexploitatie afgewaardeerd worden naar waarderingsgrondslag verkrijgingsprijs of de duurzaam lagere marktwaarde (volgens overgangsregeling BBV voor de voormalige NIEGG). In de huidige planning gaan we ervan uit dat we de herziening van de grondexploitatie Teisterbant in april 2019 aanbieden aan de raad ter besluitvorming.

4. **Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?**

Dat er, naast eventuele particuliere initiatieven, geen woningen gerealiseerd worden in deelgebied Buren en specifiek Kerk-Avezaath. Dit betekent dat we voor de invulling van de behoefte in het deelgebied Buren naar andere locaties moeten kijken. Verder betekent dit dat we de grond niet tot ontwikkeling brengen en moeten afwaarderen.

5. **Is het een begrotingswijziging?**

Het is geen begrotingswijziging.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. **Beleidskader**

- Woonvisie
- Bouwen voor behoefte
- Nota grondbeleid

7. **Effectmeting, planning en evaluatie**

Effectmeting

Als de raad akkoord gaat met dit voorstel zal de bestemmingsplanprocedure in 2019 van start gaan.

Planning

Na het vaststellen van de projectkaders wordt de ontwikkelstrategie vastgesteld door het college. Hierin kiest de gemeente wanneer de gronden worden verkocht en wanneer een ontwikkelaar wordt betrokken bij de planvorming en op welke wijze deze partij gevonden zal worden.

Afhankelijk van hoe het proces vorm gegeven wordt (zelf ontwikkelen of de markt, geheel of gedeeltelijk) zijn de kaders uit dit voorstel de kaders die meegegeven worden aan de ontwikkelaar. Na de definitieve keuze voor een stedenbouwkundig model in de planvorming zal het bestemmingsplan worden opgesteld en aan de gemeenteraad worden voorgelegd. 15 februari zal de accountant de grondexploitatie onderzoeken. De raad zal in april middels de herziening van de grondexploitaties een besluit nemen over de herziening van de grondexploitatie Teisterbant.

Doelstelling is om de start van de woningbouw mogelijk te maken in 2021.

8. **Financiën**

Het project dient minimaal een neutraal financieel resultaat op te leveren, waarbij rekening is gehouden met het bij de jaarstukken 2017 genomen verwachte verlies van € 181.000,--.

Dit houdt in dat de totale opbrengst aan woningverkoop van Teisterbant minimaal gelijk moeten zijn aan de som van de boekwaarde van de grond € 1.095.000,-- inclusief de voorziening voor verwachte verliezen van € 181.000,-- en de projectkosten.

In de grondexploitatie staan nu een aantal risico's die de eindwaarde van het project negatief zouden kunnen beïnvloeden (zie paragraaf 3). Naar verwachting is er in februari 2019 meer zekerheid over de geprognoseerde inkomsten versus de geraamde kosten. Deze zullen we verwerken in een definitieve grondexploitatie inclusief bijbehorende risico's. Met de accountant is

afgesproken dat we hem 15 februari deze grondexploitatie ter toetsing voorleggen. In april 2019 wordt de herziening van alle grondexploitaties aan de gemeenteraad aangeboden ter besluitvorming. Teisterbant zal hier onderdeel van uit maken.

9. Communicatie

Op 12 september 2018 zijn de mogelijke kaders en uitgangspunten besproken met de werkgroep 'ruimtelijke ontwikkeling' van de raad.

Wanneer de uitgangspunten vastgesteld zijn gaat het college hier samen met inwoners en toekomstige kopers aan de slag. Hiervoor zullen we ze actief uitnodigen door makelaars te benaderen en de reguliere communicatiekanalen zoals facebook en het gemeentenieuws.

Afhankelijk van de vervolgprocedure worden de inwoners en mogelijke kopers betrokken bij het opstellen van de uitvraag voor de markt dan wel het invullen van het stedenbouwkundig plan. Waarbij voorop staat dat we uitvoering willen geven aan het coalitieakkoord door de inwoners en mogelijke kopers zo vroeg en zo uitgebreid mogelijk te betrekken.

Uw raad zullen we via het raadsjournaal op de hoogte houden van de ontwikkelingen. Uiteindelijk zal de vaststelling voor het bestemmingsplan ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. En daarbij zullen we het doorlopen proces schetsen.

10. Burgerparticipatie

Er is de afgelopen jaren en weken intensief overleg gevoerd met de bewonersvereniging van Kerk-Avezaath. Zij zijn niet altijd even blij met de trage gang van zaken rondom dit project. Positief is het te merken dat zij nog steeds betrokken zijn en willen meedenken.

Zodra de raad de uitgangspunten vastgesteld heeft zal het overleg breder getrokken worden. De insteek is dat we samen met inwoners en toekomstige kopers de kaders, een stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan gaan uitwerken. Op 14 november 2018 heeft een informatieavond voor bewoners plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is een klankbordgroep gevormd die betrokken zal worden in het verdere proces.

11. Deregulering

Niet van toepassing.

12. Achtergrondinformatie

Voor deze woningbouwlocatie is in de periode 2010 tot 2013 veel voorwerk gedaan. De raad stelde in februari 2013 een ambitiesnota vast en in december 2013 een ruimtelijke visie.

De raad gaf toen het college de opdracht om een stedenbouwkundig plan uit te werken voor een eerste fase van het plan Teisterbant van ongeveer 60 woningen. Dit deelgebied bestond toen uit twee deelgebieden: het huidige deelgebied en het deelgebied ten noorden van het huis Teisterbant. Voor het gemeentelijke grondgebied is toen uitgegaan van ca. 40 woningen. Daarnaast gaf de raad ook de opdracht om te zoeken naar alternatieven om de begrote winst van € 62.000,- te optimaliseren. Om verschillende redenen is het project na 2013 niet verder uitgewerkt. Door middel van het raadsjournaal bent u hierover geïnformeerd.

De afgelopen tijd is er uitgebreid contact geweest met alle betrokken partijen. Dit zijn ASR, Kleurrijk Wonen, de Witte groep, pachters, Waterschap Rivierenland, de speeltuinvereniging en de bewonersvereniging Kerk-Avezaath. Daarna is er een globaal stedenbouwkundig plan uitgewerkt voor alleen het deelgebied van de gemeente zelf. Op basis hiervan en de voorlopige afspraken met de betrokken partijen is een exploitatieopzet gemaakt. Hieruit bleek dat we, uitgaande van 40 woningen een tekort hadden van €181.000,- in de exploitatie, hiervoor hebt u in de jaarrekening 2017 een voorziening gevormd. Er is op dat moment geen berekening gemaakt van een model met 45 woningen.

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Ter inzage verschillenanalyse van voormalige grondexploitatie en huidige grondexploitatie Teisterbant

Inlichtingen bij:

Naam

Team

R. Gubbens

Regie & Projecten