

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2023-038938

Datum b&w-vergadering:

23 januari 2024

Onderwerp: Intentieovereenkomst Randwijk, gebiedsontwikkeling Kerkstraat

Te nemen besluit:

1. Instemmen met het aangaan van de intentieovereenkomst tussen Gemeente en Lagerdijk B.V. en Woningstichting Heteren inzake de gebiedsontwikkeling aan de Kerkstraat te Randwijk waarin procesafspraken en kostenverhaalsafspraken worden gemaakt over het verder uitwerken en toetsen van de ontwikkeling en realisatie van het project Randwijk gebiedsontwikkeling Kerkstraat;
2. Het tijdelijk onttrekken aan de openbaarheid van de bijlage (Intentieovereenkomst met bijlagen) op grond van artikel 5 lid 2 sub b van de Woo tot na ondertekening van de intentieovereenkomst.

Team/ behandelend ambtenaar:

TSP / Cecile Derks (projectmanager)

Status advies:

Openbaar (met niet openbare bijlage)

Portefeuillehouder:

Wethouder Wijnte Hol

Doorgeleiding naar de raad:

ja, informierend

Betrokkenen bij advies extern:

Betrokkenen bij advies intern:

TSP/
grondzakenjurist
TSP/ projectcontroller
TBF/ beleidsadviseur wonen

TIC:

Ja

Bijlagen voor B&W:

Intentieovereenkomst met bijlagen Randwijk, gebiedsontwikkeling Kerkstraat (tijdelijk NIET OPENBAAR)

Bijlagen voor raad:

Collegevoorstel intentieovereenkomst Randwijk gebiedsontwikkeling Kerkstraat

Te nemen besluit

1. Instemmen met het aangaan van de intentieovereenkomst tussen Gemeente en Lagerdijk B.V. en Woningstichting Heteren inzake de gebiedsontwikkeling aan de Kerkstraat te Randwijk waarin procesafspraken en kostenverhaalsafspraken worden gemaakt over het verder uitwerken en toetsen van de ontwikkeling en realisatie van het project Randwijk gebiedsontwikkeling Kerkstraat;
2. Het tijdelijk onttrekken aan de openbaarheid van de bijlage (Intentieovereenkomst met bijlagen) op grond van artikel 5 lid 2 sub b van de Woo tot na ondertekening van de intentieovereenkomst.

Inleiding

Op 14 februari 2023 is door het college een prioritaire status toegekend aan het plan. Daaropvolgend heeft de raad op 18 april 2023 het besluit ([link: iBabs - Vergaderen met inhoud](#)) genomen om de locatie aan de Kerstraat 31 te Randwijk aan te wijzen als toekomstige woonwagenlocatie. Daarnaast heeft de raad het college de opdracht gegeven om samen met de grondeigenaar en Woningstichting Heteren de planologische procedures voor deze locatie voor te bereiden. De partijen Lagerdijk B.V. en Woningstichting Heteren hebben het plan gezamenlijk uitgewerkt. Dit plan voldoet aan de diverse beleidsuitgangspunten en is stedenbouwkundig beoordeeld.

Het plan bestaat uit 2 woonwagenstandplaatsen en 13 grondgebonden woningen. Het plan zal gezamenlijk met de locatie Kerkstraat 26 t/m 30 en Kon. Julianastraat 2 opgepakt worden. Hier zal Woningstichting Heteren 4 twee-onder-een-kap woningen slopen om de realisatie van 16 sociale huurappartementen mogelijk te maken. Het totale plan van 31 woningen is opgenomen in het woningbouwprogramma van 2023.

Beoogd resultaat

Het doel van de intentieovereenkomst is het vastleggen van afspraken over de kaders en randvoorwaarden waaronder partijen het plan zullen gaan ontwikkelen, als ook het borgen van kostenverhaal in deze fase van het project.

Argumenten en onderbouwing

1.1 Door de realisatie van 2 woonwagenstandplaatsen draagt het project bij aan de uitvoering van het woonwagenbeleid

Binnen de gemeente Overbetuwe is de behoefte om woonwagentandplaatsen te realiseren. In januari 2023 heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar geschikte woonwagenlocaties in het westelijk deel van de gemeente Overbetuwe. Als onderdeel daarvan was deze locatie opgenomen en haalbaar geacht.

1.2 Er zijn duidelijke afspraken gemaakt met de initiatiefnemers over het proces om te komen tot een ruimtelijk besluit en de daarmee gemoeide gemeentelijke kosten.

De intentieovereenkomst ziet op de fase tot het moment waarop een planologische procedure voor het initiatief start. Dat betekent dat in de komende periode onderzoeken worden uitgevoerd door initiatiefnemers naar de belemmeringen, inpassing en haalbaarheid van de ontwikkeling. Een en ander moet leiden tot een einddocument waarin de conclusies uit deze intentiefase zijn verwoord. Indien initiatiefnemer en de gemeente samen tot de conclusie komen dat er sprake is van een haalbaar plan, zal de planologische procedure kunnen worden gestart. Op dat moment worden nadere afspraken tussen partijen gemaakt die aan u zullen worden voorgelegd.

1.3 Het plan heeft een prioritaire status en sluit aan op basis waarvan prioritering heeft plaatsgevonden.

De ontwikkeling bestaat uit 2 deelplannen met in totaal ca. 33 wooneenheden met bijbehorende voorzieningen, waarvan 58% sociale huur, zijnde 16 appartementen en 2 woonwagendplaatsen. Het overige programma als volgt is bepaald: 26% Sociale betaalbare koopwoningen (levensloopbestendig) en 16% koopwoningen in de vrije sector, een en ander zoals bepaald in de Verordening doelgroepen woningbouw Overbetuwe 2023 (zie raadsvoorstel met kenmerk 2023-041684 link: [iBabs - Vergaderen met inhoud](#)).

2.1 De bescherming van de (financiële) belangen van gemeente en/of initiatiefnemer weegt zwaarder dan het belang van openbaarmaking.

Voor besluitvorming ligt een concept van een intentieovereenkomst voor. Tot het moment van definitief maken van het concept en ondertekening zitten partijen nog in een onderhandelingsfase. In dat opzicht past het niet om het stuk openbaar te maken. Na ondertekening kan het stuk als openbaar worden beschouwd als bedoeld in de Wet open overheid.

Kanttelingen en onderbouwing

1.1 Over de voorgenomen ontwikkeling is overleg geweest met Liander en een tijdige aansluiting zal waarschijnlijk niet tot problemen leiden.

Als gevolg van netcongestie is het geen vanzelfsprekendheid dat er voldoende capaciteit beschikbaar is op het elektriciteitsnetwerk om de woningen voor 2026 aan te sluiten. De initiatiefnemer is al in overleg met de netbeheerder Liander en is zich bewust dat de bestaande aansluiting niet verloren gaat bij de nieuwbouw. Liander zal komende tijd meer in detail naar de beschikbare netcapaciteit kijken voor dit specifieke project.

Financiën

De gemeentelijk kosten voor de ontwikkeling van het plan zullen verhaald worden op de initiatiefnemers. Daarnaast zullen de kosten voor de benodigde onderzoeken en het opstellen van het omgevingsplan door de ontwikkelende partijen worden betaald. Er is in het voortraject geen voorschot in rekening gebracht. In artikel 5 van de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de betaling van gemeentelijke kosten gerekend tot einde van de intentieovereenkomstfase. Hiermee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt.

Voor het project is € 17.000,-- subsidie 'meerjarige regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen' toegekend.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente zal de initiatiefnemers Lagerdijk B.V. en Woningstichting Heteren faciliteren en zodra de haalbaarheid van het project is aangetoond overgaan tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst en de juridische procedures voor een omgevingsplan opstarten.

Door de raad zijn de volgende participatieniveaus vastgesteld:

- a. initiëren voor Woningstichting Heteren en de grondeigenaar;*
- b. adviseren voor omwonenden, woonwagendbewoners en grondeigenaren van nabije kavels;*
- c. informeren voor alle andere doelgroepen (buiten raad, college en projectgroep);*
- d. faciliteren voor de gemeente Overbetuwe.*

Gezamenlijk is op basis hiervan een participatieplan opgesteld.

Op 2 maart 2023 heeft een bijeenkomst voor de omwonenden plaatsgevonden, deze heeft niet geleid tot onoverkomelijke bezwaren. De aandachtspunten uit de omgeving zullen voor zover mogelijk meegenomen worden in de planvorming. Op 2 februari 2024 is een tweede bijeenkomst georganiseerd waarin het aangepaste plan toegelicht zal worden.

Deze bijeenkomst is bedoeld om de direct aanwonenden als goede buur te informeren over het aankomende proces als onderdeel van de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers en de gemeente rondom participatie

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

De te bouwen woningen zullen moeten voldoen aan de laatste wettelijke eisen op het gebied van duurzaamheid (aardgasvrij, beng-norm (bijna energie neutrale gebouwen)). Door de woningmix worden woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen. Het bouwplan heeft daarmee een positieve invloed op de korte en lange termijn voor de mens, de planeet en onze welvaart.

Vervolg

Planning

Op het moment dat u instemt met dit voorstel, zal initiatiefnemer worden gevraagd de intentieovereenkomst te ondertekenen. Daarna wordt deze overeenkomst bij de domeinmanager ter ondertekening aangeboden.

Na het tekenen van de intentieovereenkomst kan de intentie-/haalbaarheidsfase worden opgestart.

Communicatie

De openbaarmaking van het plan van initiatiefnemer gebeurt verder bij het volgen van de procedure voor het ruimtelijk besluit dat nodig is om het initiatief mogelijk te maken. De gemeente zal nu zelf niet actief communiceren over het plan, dat is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

Evaluatie

Evaluatie is niet noodzakelijk.