# De gemeenteraad van Wijchen

## 19 1 15734 Ruimte en milieu

**Geamendeerd aangenomen**

## Beslisnota

### CPO Bergharen

Wijchen, 18 december 2018

Geachte leden van de raad,

**Wat adviseert het college te besluiten?**

1. Voor het woningbouwproject tussen de Wijksestraat en de Molenweg een werkkrediet van 50.000 euro beschikbaar te stellen voor de eerste gemeentelijke plankosten voor het bouwrijp maken van de gronden.
   ~~Voor het CPO initiatief een werkkrediet van €50.000,- beschikbaar te stellen voor het voorfinancieren van de plankosten en een grondexploitatie te openen.~~

**Wat is de aanleiding voor dit voorstel?**
De behoefte aan, en vraag naar nieuwe woningen in de kleine kernen is een regelmatig terugkerend vraagstuk. Vanuit de leefbaarheidsgroepen en "het dorp" wordt gesteld dat er vraag naar en behoefte aan nieuwe woningen is, terwijl bevolkingsprognoses en cijfers ten aanzien van demografische ontwikkeling deze behoefte niet in die mate rechtvaardigen. Zo ook in Bergharen. Om boven deze "welles-nietes" discussie uit te stijgen is het gesprek met de leefbaarheidsgroep Bergharen-Hernen-Leur aangegaan en gekeken hoe we deze impasse kunnen doorbreken. Daarbij is enerzijds gekeken naar kleinschalige particuliere initiatieven, anderzijds naar wat grotere ontwikkelingen van rond de 10 woningen.

Eind november 2017 heeft de leefbaarheidsgroep Bergharen een discussie avond georganiseerd over de toekomst van woningbouw in het dorp. Die informatieavond was met meer dan 100 bezoekers zeer druk bezocht. Dit toonde aan dat het onderwerp leeft in het dorp. Ook werd er nadrukkelijk een behoefte uitgesproken. Daarop is afgesproken het onderwerp verder te verdiepen en de behoefte in kaart te brengen. Daarbij is wel nadrukkelijk aangegeven dat de lokale behoefte leidend is voor eventuele vervolgstappen. Het is dus niet de bedoeling dat de gemeente of een projectontwikkelaar "op risico" een woningbouwproject gaat realiseren. Waar dan vervolgens gegadigden bij gezocht worden. Het proces moet andersom: vanuit het dorp dient expliciet en aan de voorkant de behoefte helder te zijn, om daar dan vervolgens gezamenlijk invulling aan te geven.

De gemeente heeft in Bergharen een grondpositie tussen de Wijksestraat en de Molenweg. In de gesprekken met de leefbaarheidsgroep en het dorp is aangegeven dat deze locatie beschikbaar is voor woningbouw, maar dat dat geen verplichting is. Ook andere locaties kunnen in de overweging meegenomen worden.

portefeuillehouder: G.W.R. Gerrits
informatie: Job-Joris van Hal
telefoon: 024 751 71 61
e-mailadres: j.j.van.hal@drutenwijchen.nl

Vervolgens zijn er drie vervolgbijeenkomsten georganiseerd, zoals gezegd om de behoefte nader in beeld te brengen en om antwoord te krijgen op de volgende vragen:

- Wat is de behoefte: starters, senioren, doorstromers?
- Waar: welke locatie is geschikt en beschikbaar?
- Hoe: bouwen de initiatiefnemers zelf (zelfbouw), in een collectief (CPO) of met behulp van een projectontwikkelaar?

De bijeenkomsten hebben uiteindelijk geleid tot CPO vereniging De Rivierduin, bestaande uit 12 deelnemers (starters, senioren en doorstromers). Deze vereniging heeft de locatie tussen de Wijksestraat en de Molenweg benoemd als meest geschikte plek voor het project als gevolg van de ligging en het feit dat de locatie eigendom is van de gemeente en ingebracht kan worden voor woningbouw.

**Welk resultaat willen we bereiken?**
We geven invulling aan de woningbouwbehoefte in Bergharen door het project CPO Bergharen te ondersteunen, hiervoor een gemeentelijke ontwikkellocatie beschikbaar te stellen en de eerste plankosten voor te financieren.

**Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?**

*1.1 Om het proces van planbegeleiding bij de opstart te faciliteren dient een werkkrediet beschikbaar te komen waaruit de plan- en begeleidingskosten kunnen worden gefinancierd.*
Denk daarbij bijvoorbeeld aan het archeologisch vooronderzoek, een planschaderisico analyse en het opstellen van de grondexploitatie. Al deze kosten worden later in de grondexploitatie (GREX) verrekend.

*1.2 Zodra de locatie daadwerkelijk in ontwikkeling gaat dient er een Grondexploitatie geopend te worden.*
In de grondexploitatie worden de gronden ingebracht, de kosten voor bouw en woon-rijp maken en de overige (al dan niet voorgefinancierde) plankosten.

**Wat zijn tegenargumenten of risico's?**

*1.1 De gemeente neemt een (beperkte) risicodragende positie in de voorfinanciering van de plankosten.*
De gemeente zal de plankosten voorfinancieren. De plankosten kunnen later ingebracht worden in de GREX. Het risico is beperkt, omdat er reeds sprake is van een opgerichte CPO vereniging en de toekomstige kopers al in beeld zijn.

**Waar moeten we rekening mee houden?**
We a. Financiën
De gemeente zorgt voor voorfinanciering van de plankosten middels een werkkrediet van € 50.000,- Daarnaast zet de gemeente de GREX op waarin de gronden en kosten worden ingebracht en uiteindelijk verrekend met de verkoop van bouwrijpe kavels aan de deelnemers van de CPO vereniging. Wij verwachten dat de grondexploitatie een positief resultaat oplevert.

b. Communicatie
De route om te komen tot de CPO vereniging wordt getrokken door de leefbaarheidsgroep met ondersteuning van de gemeente. Er is groot maatschappelijk draagvlak voor de uitkomst van het proces. Het komt echt uit het dorp zelf. Als dit project een succes wordt is het wellicht een opmaat naar meer van dit soort constructies voor bouwen naar behoefte in met name de kleine kernen maar ook voor Wijchen.

c. Uitvoering
De eerste vervolgstap in het proces is om – na archeologisch onderzoek - samen met de CPO vereniging te komen tot een exacte locatiekeuze en een eerste stedenbouwkundige opzet. Dat is de basis voor de herziening van het bestemmingsplan en parallel daaraan de verdere uitwerking van het plan. Wanneer het plan economische rendabel is wordt er een samenwerkingsoverkomst tussen de gemeente en CPO vereniging De Rivierduin gesloten.

d. Overlegd met
Leefbaarheidsgroep Bergharen, CPO begeleiding (BIEB).

**Bijlagen**
-

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
de secretaris, de burgemeester,

# De gemeenteraad van Wijchen

## 19 1 15734 Ruimte en milieu

**Geamendeerd aangenomen**

Raadsbesluit

**CPO Bergharen**

**Samenvatting**
Wij willen het CPO initiatief in Bergharen faciliteren en daarvoor is bij de opstart financiële steun nodig die later in het project wordt teruggekregen.

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op: de reservering van 12 woningen in het woningbouwprogramma voor dit CPO initiatief,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 18 december 2018

besluit:

1. Voor het woningbouwproject tussen de Wijksestraat en de Molenweg een werkkrediet van 50.000 euro beschikbaar te stellen voor de eerste gemeentelijke plankosten voor het bouwrijp maken van de gronden.
   ~~Voor het CPO initiatief een werkkrediet van €50.000,- beschikbaar te stellen voor het voorfinancieren van de plankosten en een grondexploitatie te openen.~~

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 28 februari 2019

De voorzitter, De griffier,