

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Gebiedsvisie Kraanvogel

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

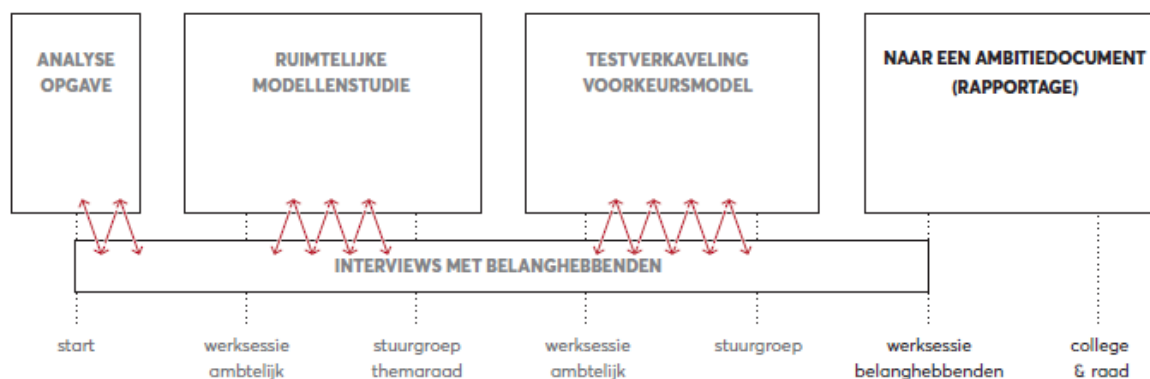
1. Het ambitie- en visiedocument Kraanvogel vast te stellen.
2. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 100K ter beschikking te stellen ter afronding van de ontwikkelingsstrategie voor Kraanvogel.
 - a. Hiervan € 50K ten laste te brengen van de algemene reserve en € 50K te dekken uit te verkrijgen subsidie.
 - b. Bij verkrijging van een subsidie die lager is dan de beoogde € 50K, het verschil eveneens te dekken uit de algemene reserve.
 - c. De genoemde budgetten als nieuw beleid af te wegen bij de perspectiefnota.

Aanleiding

In het coalitieakkoord 2018-2022 heeft ons college afgesproken om aan de slag te gaan met een visie en een plan. Sinds het voorjaar van 2019 is er door een gemeentelijke projectgroep met externe ondersteuning gewerkt aan een stedenbouwkundige studie naar de (on-)mogelijkheden van transformatie van Kraanvogel. Tijdens dit planvormingsproces zijn alle eigenaren en gebruikers van het gebied geïnterviewd en inzichten daaruit zijn meegenomen in de studie. Het heeft onder meer geresulteerd in een aantal verkavelingsmodellen, om te onderzoeken of en in welke mate (her-) ontwikkeling haalbaar is. Tijdens een informatiebijeenkomst op 23 mei 2019 hebben we uw raad geïnformeerd over de werkwijze en de stand van zaken. Ook hebben we de stedenbouwkundige studie gepresenteerd. We hebben toen uitgelegd dat we vanuit het oogpunt van zorgvuldige voorbereiding iedereen in het gebied wilde spreken.

Vervolgens is de studie ook tijdens een informatieavond met de eigenaren en gebruikers besproken. Vervolgens is de studie in samenwerking met de LBG gepresenteerd aan de inwoners van Wijchen Noord.

Mede naar aanleiding van de gesprekken met de stakeholders hebben we ervoor gekozen om het Visie- en ambitiedocument te beperken tot de hoofdlijnen. Ook zijn er ambities voor het gebied geformuleerd die uitgangspunt zijn voor de uitwerking van een ontwikkeling voor het gebied.



Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)

Gewenst resultaat

Met het vaststellen van het Visie- en ambitiedocument Kraanvogel wordt duidelijkheid gegeven over een gewenste ontwikkelingsrichting. Dit geeft duidelijkheid aan de stakeholders in het gebied.

Argumenten

- 1.1 *Het is een logische ontwikkeling om het gebied Kraanvogel te transformeren naar een levendig woongebied.*
De vitaliteit van het gebied staat onder druk. Het betreft een geïsoleerd gelegen bedrijventerreintje omgeven door woongebieden, centraal gelegen. De strategische ligging is een kans bij de transformatie naar een levendig woongebied. Het gebied kan immers gebruik maken van de aanwezige voorzieningen van het centrum en gunstige verbindingen (nabijheid station), maar kan daarnaast ook Onderscheidend zijn.
- 1.2 *Het gebied leent zich voor ontwikkeling naar een eigentijds woongebied.*
We willen samenwerken met eigenaren en gebruikers in het gebied of geleidelijk een levendige buurt te realiseren. Denk daarbij aan compact wonen dat zich onderscheidt van het centrum zonder af te doen aan kwaliteit. Levendigheid komt van een bepaalde mate van menging van passende vormen van werken en voorzieningen in de plint. Denk aan kleine ambachtelijke bedrijven, flexwerkplekken, een bloemist of dag-horeca.
- 1.3 *Kraanvogel kan een nieuw visitekaartje worden voor Wijchen.*
Het karakter van het gebied is duidelijk anders dan die van het centrum met zijn historische verwijzingen. Dit is een kans om het gebied een eigen, onderscheidende identiteit te geven. Hier past een hedendaagse moderne beeldkwaliteit bij. Het spoor verbindt Wijchen met steden als Nijmegen en 's-Hertogenbosch. Kraanvogel is een plek waar het uitzicht van de treinreiziger zich opent. Waar nu nog de achterkanten van verschillende bedrijven liggen, kan Kraanvogel met de transformatie 'een gezicht' naar het spoor krijgen.
- 1.4 *Kraanvogel ontwikkelen met oog op de toekomst.*

- Met het station op loopafstand en de goede langzaam verkeersverbindingen zijn er bovengemiddelde kansen voor het inzetten van slimme vormen van mobiliteit. Door het inzetten van slimme mobiliteit kan de parkeernorm worden verlaagd. Ook zijn er ambities geformuleerd om op het gebied van duurzaamheid en klimaatbestendigheid die verder gaan en inspelen op de norm in de toekomst.
- 1.5 *Het Ambitie- en visiedocument sluit aan bij de Woonvisie en de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen.*
De druk op de woningmarkt is groot. Er is snel behoefte aan een groot aantal nieuwe woningen in Wijchen. Deze locatie biedt een uitgelezen kans om een substantiële bijdrage te leveren aan deze opgave. Daarbij zijn er grote kansen het sociale huursegment en betaalbare huur- en koopwoningen. Daarmee willen we starters, jongeren en ouderen bedienen maar zien we ook mogelijkheden voor een aantal zorgwoningen.
- 2.1 *Het versnipperd eigendom vraagt om extra aandacht voor de ontwikkelingsstrategie.*
Uit de interviews en gesprekken met eigenaren en gebruikers komt naar voren dat er uiteenlopende belangen en intenties zijn richting de toekomst van het gebied. Sommige belanghebbenden hebben een goed lopend bedrijf dat ze liefst voortzetten op dezelfde plek. Anderen willen pas denken over herontwikkeling, als er een goede alternatieve locatie is voor hun bedrijf. En er zijn ook partijen die juist op korte termijn hun bezit zouden willen herontwikkelen naar woningbouw. Over het algemeen staat de meerderheid positief tegenover ontwikkeling, mits hun belangen voldoende worden gewaarborgd.
- 2.2 *De intentie is dat de transformatie van Kraanvogel een gezamenlijke, 'organische gebiedsontwikkeling' wordt.*
De gemeente heeft, naast de openbare ruimte nauwelijks bezit in het gebied. Gebiedsontwikkeling is geen core-business van de gemeente en daarom willen we een faciliterende rol vervullen bij de herontwikkeling van dit gebied. Samen met de stakeholders is het gebied willen we een visie neerleggen die aanleiding geeft tot transformatie. Daarbij staat voorop dat iedereen daarbij zijn eigen tempo kan volgen. Voor de ene eigenaar zal dat betekenen dat hij direct aan de slag wil, de andere zal over enkele jaren volgen. Zodoende groeit het gebied organisch naar een nieuw, eigentijds en dynamisch gebied.
- 2.3 *OHG gaat de gemeente ondersteunen in de ontwikkeling van Kraanvogel.*
OHG staat voor Ontwikkelings- en Herstructureringsmaatschappij Gelderland. OHG wordt gefinancierd vanuit topfonds Gelderland en is ondergebracht bij Oost NL, de ontwikkelingsmaatschappij voor oost Nederland. OHG levert maatwerk bij revitalisering, herstructurering en transformatie van werklocaties en beeldbepalende locaties met (dreigend) leegstaand vastgoed in Gelderland. Hierbij wordt vooral gekeken naar de maatschappelijke noodzaak om gebieden aan te pakken, OHG heeft daarbij de beschikking over kapitaal om dit revolverend in te zetten. Het geïnvesteerde geld moet weer een keer terug. Zij kunnen dit doen als het project passend is binnen de door de Provinciale Staten vastgestelde fondsvoorwaarden. Zij kunnen dus naast ondersteuning op het gebied van procesbegeleiding onder voorwaarden kapitaal inzetten. OHG is daarmee een investeringsfonds en geen subsidieverstrekker. Een businesscase moet sluitend zijn (al dan niet met behulp van subsidies). Op dit moment zijn zij betrokken bij verschillende initiatieven op het gebied van revitalisering en transformatie van bedrijventerreinen in de provincie Gelderland.
- 2.4 *Onderdeel van de ontwikkelstrategie zal zijn een financieel model voor het verhalen van gemeentelijke kosten en het verdelen van het 'zoet' en 'zuur' voor stakeholders in bijvoorbeeld een gebiedsfonds.*

Zoals bij elke ontwikkeling zullen ook hier kosten gemaakt moeten worden die niet direct op één participant verhaald kunnen worden. De openbare ruimte zal opnieuw ingericht moeten worden en mogelijk dat het nodig is om een gemeenschappelijke parkeervoorziening te realiseren. Daarnaast zijn er ook ontwikkelkosten die gezamenlijk gedragen moeten worden. Uiteraard zijn er ook opbrengsten uit bouwontwikkelingen. Ook die mogelijkheden zullen per locatie of per ontwikkeldeel verschillend zijn. Om te voorkomen dat één partij de kosten voor zijn of haar rekening moet nemen terwijl er onvoldoende opbrengsten tegenover staan willen we gaan werken met een gebiedsfonds gaan werken. Iedereen brengt zijn baten hierin onder en alle kosten worden hieruit betaald. Door OHG en de gemeente Hattum zijn hier, in een vergelijkbare casus, reeds positieve ervaringen mee opgedaan. De uitwerking van een dergelijk construct volgt in de ontwikkelstrategie die na deze fase wordt opgestart. Ook het stedenbouwkundig kader zal deel uit maken van de ontwikkelstrategie.

2.5 *Voor 50% van de kosten kan subsidie worden aangevraagd bij het programma Steengoed benutten van de provincie.*

We zijn met de provincie in overleg om een deel van de kosten via het subsidietraject Steengoed benutten te financieren. Hoewel de aanvraag nog niet is ingediend blijkt uit overleg met de Provincie dat deze ontwikkeling uitstekend past bij de doelen die het programma Steengoed benutten nastreeft. Mocht deze subsidie worden toegekend dan kan zal het voorbereidingskrediet voor dat deel niet hoeven te worden aangewend.

2.6 *Het voorbereidingskrediet voor de gebiedsvisie is opgebruikt met het opstellen van het ambitie- en visiedocument.*

Om het plan een stap verder te brengen is dus nieuw krediet nodig. Dit krediet is nodig ter dekking van interne uren (ca. 40k) en voor externe adviseurs (ca. 60k) ter begeleiding van het opstellen van een ontwikkelingsstrategie.

Tegenargumenten en risico's

1.1 *Door niets te doen zal uiteindelijk ook een organische herontwikkeling op gang komen.*

Dit moet dan wel gebeuren binnen de huidige kaders en zal ook aanzienlijk langer duren. De kansen die we voor deze locatie zien worden dan hoogstwaarschijnlijk niet benut.

Financiële gevolgen

- Het voorbereidingskrediet voor het opstellen van een ontwikkelstrategie Kraanvogel komt ten laste van de algemene reserve 2020.
- Eventuele subsidies (zie 2.6) gebruiken om de onttrekking uit de algemene reserve te verlagen.

Communicatie

Voor wat betreft de communicatie overwegen we het starten van een Webinar voor stakeholders. Dit in verband met de voortdurende Coronacrisis. Daarnaast geven we informatie de projectwebsite en via nieuwsbrieven.

Uitvoering of Vervolgstappen

Openbaar

Zaaknummer: 46928

Na vaststelling van het voorbereidingskrediet maken we een begin maken met ontwikkelstrategie. Wee verwachten dat de ontwikkelstrategie rond de zomer van 2021 gereed is.

Voorstel

Advies

Financiën, Rob Bekkering:

Advies:

Wonen, Maajke van der Mark:

Advies:

Communicatie, Chantal de Rooij