

## Beslisnota voor de Gemeenteraad

### Onderwerp:

Ontwikkeling project 'Tussen Heuvel en Van Heemstraweg' in Druten.

### Voorgesteld besluit

De Gemeenteraad besluit:

1. Het ambitiesdocument voor het ontwikkelingsgebied tussen de Heuvel en de Van Heemstraweg vast te stellen.
2. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 275.000,- beschikbaar te stellen.
3. Dit bedrag te dekken uit de nog vast te stellen bouwgrondexploitatie.

### Aanleiding

Volgens het collegeprogramma 'Druten daagt uit!' realiseert de gemeente Druten in de periode 2018-2022 een ambitieus woningbouwprogramma. Ook bestaande woningbouwprojecten worden versneld.

Eind 2019 is het Regionale Woningmarktonderzoek verschenen. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek is de Woonvisie Druten op 26 maart 2020 aangevuld met het streven om in de periode 2019-2030 970 woningen te bouwen. Hiervan moet 70% in de periode tot 2025 worden gerealiseerd (versnelling woonagenda).

De regio Arnhem-Nijmegen, de provincie Gelderland en het Rijk hebben op 4 maart 2020 de Woondeal ondertekend. Deze overeenkomst is onder andere bedoeld om de toenemende woningtekorten gezamenlijk aan te pakken. Hierover is in de Woondeal de ambitie vastgelegd om tot 2025 versneld 20.000 woningen in de regio te bouwen. Dit moet gebeuren op versnellingslocaties, waarvan het gebied tussen de Heuvel en de Van Heemstraweg er één is.

Om invulling te geven aan deze versnellingsopgave is het wenselijk om de ontwikkeling van dit gebied voortvarend op te pakken.

### Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
6-12-2018	Najaarsnota 2018: Het eerder beschikbaar gestelde krediet van € 100.000,- voor de invulling van de locatie Raadhuisstraat 2 ('De Dijk') activeren en afschrijven volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (hierna: BBV).
19-12-2019	Najaarsnota 2019: Beschikbaar stellen van € 100.000,- voor het versnellen en het garanderen van de voortgang van het project 'Tussen Heuvel en Van Heemstraweg'.

### Gewenst resultaat

Door uw raad vastgestelde ambities en een aanvullend voorbereidingskrediet voor de ontwikkeling van het gebied tussen de Heuvel en de Van Heemstraweg.

**Argumenten****1.1** *De hierin geformuleerde ambities bieden voldoende basis voor het opstellen van een vernieuwend stedenbouwkundig plan.*Wat is er aan het ambitiedocument voorafgegaan?

In maart 2019 hebben wij een Plan van Aanpak opgesteld voor een hoogwaardige en innovatieve invulling van het gebied tussen de Heuvel en de Van Heemstraweg. Hierop is in november 2019 een aantal aanvullingen vastgesteld. Het belangrijkste doel van dit Plan van Aanpak is om de entree van 'oud Druten' en het centrum van Druten een kwaliteitsimpuls te geven.

Momenteel ligt het terrein van de eind 2017/begin 2018 gesloopte basisschool 'De Dijk' braak. Ook de woningen van de corporatie Woonwaarts aan de Klokkenslagstraat zijn inmiddels afgebroken. Samen met de wens om de sporthal aan de Heuvel af te breken en te verplaatsen naar De Gelenberg, biedt dit kansen om in het hele gebied tussen de Heuvel en de Van Heemstraweg een kwaliteitsslag te maken. Hiermee kan dit gebied 'de toegangspoort van Druten' worden en wordt voorkomen dat het gebied verrommelt door allerlei losstaande ontwikkelingen.

Het Plan van Aanpak hebben wij vervolgens vertaald in een integrale visie voor het gebied tussen de Heuvel en de Van Heemstraweg.

Waarom nu een ambitiedocument?

In april jl. kwamen wij tot het inzicht dat de gewenste hoogwaardige en innovatieve invulling van het ontwikkelingsgebied niet met deze visie zou worden verkregen. Wij realiseerden ons namelijk dat de visie niet het optimale 'uit de markt' haalt, omdat de visie de gewenste ontwikkeling als het ware 'voorschrijft'.

Dit inzicht heeft ons college ertoe gebracht om voor de ontwikkeling van het gebied tussen de Heuvel en de Van Heemstraweg een ambitiedocument op te stellen. Dit document is (mede) gebaseerd op het hierboven genoemde Plan van Aanpak. De betrokken beleidsmedewerkers van de WDW hebben voor hun beleidsterrein een inhoudelijke bijdrage aan het ambitiedocument geleverd. Ook de opmerkingen van de stakeholders in het ontwikkelingsgebied over het concept van het ambitiedocument zijn meegewogen in de nu voorliggende versie van dat document. Verder heeft het Gelders Genootschap een notitie geschreven over de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het ontwikkelingsgebied. Deze notitie vormt een bijlage bij het ambitiedocument. De ambitienotitie ruimtelijke kwaliteit wordt te zijner tijd vastgesteld als beeldkwaliteitsplan, waardoor deze notitie/dit plan onderdeel uit gaat maken van de welstandsnota. Deze vaststelling gebeurt tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan voor de gebiedsontwikkeling.

Op deze manier is er een integraal document tot stand gekomen, waarin de ruimtelijke, programmatische en financiële kaders voor de gebiedsontwikkeling als ambities zijn geformuleerd. De belangrijkste doelen hierbij zijn het verbeteren van de entree van Druten, de bouw van minimaal 125 woningen -afgestemd op de actuele behoefte- en een gebiedsontwikkeling die maximaal duurzaam en maximaal klimaatbestendig is. Voor het zuidelijk deel van de Raadhuisstraat zijn veel ambities geformuleerd. Daardoor is de herinrichting van dit deel van deze straat complex. Om deze reden moet het herinrichtingsplan onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig plan. Zodoende wordt de ontwerpogave integraal benaderd.

Met het ambitiedocument kan de creativiteit van 'de markt' worden geprikkeld om de gemeentelijke ambities voor het ontwikkelingsgebied tussen de Heuvel en de Van Heemstraweg te vertalen in een vernieuwend stedenbouwkundig plan.

Om kort te zijn verwijzen wij uw raad verder naar het ambitiedocument (bijlage 1).

Openbaar

Zaaknummer: 29507

*2.1/3.1 Dit bedrag is nodig voor het vervolgtraject.*

Wat is de huidige stand van de budgetten?

Voor het project 'Tussen Heuvel en Van Heemstraweg' heeft uw raad twee kredieten beschikbaar gesteld. In de Najaarsnota 2018 is voor de investering € 100.000,- beschikbaar gesteld. Daarnaast is in de Najaarsnota 2019 voor de versnelling van het project ook € 100.000,- toegekend.

De stand van deze budgetten bedraagt per 1 september 2020:

Omschrijving	Krediet	Uitgaven	Restant
1. Sloop schoolgebouw en aanleg tijdelijke parkeerplaatsen (investering)	€100.000,-	€47.652,-	€52.348,-
2. Opstellen integrale visie, tijdelijke inhuur projectleider, verzorgen vergunning Wet natuurbescherming en opdracht Gelders Genootschap (incidentele kosten)	€100.000,-	€51.412,-	€48.588,-

1. Het betreft hier geraamde investeringskosten van € 100.000,- die conform het BBV in 20 jaar moeten worden afgeschreven. Omdat de werkelijke kosten € 47.652,- bedragen zijn de jaarlijkse kapitaallasten in werkelijkheid lager dan geraamd. Het restant van dit investeringsbudget kan op grond van het BBV niet meegenomen worden in het vervolgtraject.
2. Dit betreft een incidenteel budget en daarom kan het restant van dit bedrag wel worden ingezet voor het vervolgtraject.

Welke kosten worden er na de vaststelling van het ambitiedocument gemaakt?

Als uitvloeisel van het ambitiedocument moeten wij op enig moment een stedenbouwkundig plan beoordelen. Verder moeten er financiële stukken worden beoordeeld en moet er een realisatieovereenkomst worden opgesteld. Voor deze werkzaamheden is externe deskundigheid/ondersteuning nodig op de onderdelen stedenbouw, planeconomie en contractering/aanbestedingsrecht. Daarnaast moeten er taxaties en proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Ook de uren van de ambtelijk projectleider en die van het team Voorbereiding & Uitvoering moeten op dit project worden geboekt. Tot slot zullen zich ongetwijfeld onvoorziene zaken aandienen. Wij schatten in dat er tot de vaststelling van een bouwgrondexploitatie nog voor een bedrag van € 321.000,- voorbereidingskosten worden gemaakt. Van het versnellingskrediet is hiervoor nog € 48.000,- beschikbaar (afgerond), zodat er een aanvullend voorbereidingskrediet van € 273.000,- (afgerond € 275.000,-) nodig is. Alle voorbereidingskosten worden ingebracht in de bouwgrondexploitatie en komen via de opbrengsten weer terug naar de gemeente.

**Tegenargumenten en risico's**

Niet van toepassing.

**Financiële gevolgen**

In paragraaf 5.2 van het ambitiedocument ('Voorwaarden bij uitvoering') en hierboven onder argument 2.1/3.1 zijn de financiële gevolgen van dit voorstel beschreven.

**Uitvoering/Vervolgstappen**

In verband met de urgente woningbouwopgave zijn wij voornemens voor de invulling van het ontwikkelingsgebied tussen de Heuvel en de Van Heemstraweg geen tijdrovende selectieprocedure te volgen. In plaats hiervan willen wij de KlokGroep uit Nijmegen uitnodigen om op basis van het ambitiedocument een stedenbouwkundig plan op te stellen. Dit bedrijf is namelijk een belangrijke stakeholder in het ontwikkelingsgebied, omdat het exclusieve afspraken met Woonwaarts heeft gemaakt over de aankoop van de locatie Klokkenslagstraat en de bouw van 40 sociale huurwoningen. Bovendien heeft dit bedrijf in de afgelopen jaren bewezen moeilijke woningbouwlocaties tot ontwikkeling te kunnen brengen met een goede prijs-kwaliteitverhouding.

Het project omvat zowel woningbouw als (her)inrichting van de openbare ruimte. Over de realisatie van deze onderdelen willen wij nadere inhoudelijke, financiële en procedurele afspraken maken met de KlokGroep. Deze afspraken moeten passen binnen de aanbestedingsrechtelijke voorwaarden die gelden voor een één-op-één contractering en worden vastgelegd in een realisatieovereenkomst. Hierbij laten wij ons bijstaan door een ter zake gespecialiseerd advocatenkantoor.

Wij realiseren ons dat 'de markt' met meerdere inschrijvende partijen meer uitgedaagd wordt om vernieuwende stedenbouwkundige plannen in te dienen. Wat dit betreft hebben wij er echter het volste vertrouwen in dat dit van origine Drutense bedrijf haar spreekwoordelijke visitekaartje af zal geven op de ontwikkelingslocatie tussen de Heuvel en de Van Heemstraweg.

De te sluiten realisatieovereenkomst heeft ingrijpende gevolgen voor het ontwikkelingsgebied en daarmee voor de gemeente. Om deze reden stellen wij uw raad op dat moment in de gelegenheid om uw wensen en bedenkingen over het concept van de realisatieovereenkomst aan ons college kenbaar te maken. Op deze manier kunt u uw controlerende taak uitoefenen. Deze procedure is gebaseerd op artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet.

Wij streven er in de hierboven geschetste opzet naar om de realisatieovereenkomst in het vierde kwartaal van 2021 te sluiten. Daarna kan ook de bouwgrondexploitatie worden vastgesteld.

Momenteel verkennen wij samen met de provincie de subsidiemogelijkheden voor het project 'Tussen Heuvel en Van Heemstraweg' (Steengoed Benutten, Actieplan Wonen). Van belang hiervoor is onder andere dat er sprake is van een tekort en dat aangetoond kan worden dat is geprobeerd om dat tekort zo laag mogelijk te houden. Zodra er meer bekend is over de subsidiemogelijkheden informeren wij uw raad met een informatienota.

**Communicatie**

Volgens het ambitiedocument voert de marktpartij in de fase tussen het stedenbouwkundig plan en het opstellen van het bestemmingsplan een omgevingsdialoog. Dit gebeurt op basis van hun stedenbouwkundig plan. Met deze dialoog haalt de marktpartij ideeën, wensen en verbeteringen voor dit plan op bij de inwoners van Druten, de stakeholders in het ontwikkelingsgebied en de gemeente. Deze worden vervolgens verwerkt in dat stedenbouwkundig plan. Op deze wijze wordt het plan geoptimaliseerd en het draagvlak ervoor vergroot. Het aangepaste stedenbouwkundig plan is vervolgens de basis voor het bestemmingsplan.

Openbaar

Zaaknummer: 29507

**Geheimhouding**

Niet van toepassing.

**Voorstel/Advies**

Medewerkers van diverse teams van de WDW hebben een bijdrage geleverd aan het ambitiedocument en meegelezen met dit voorstel.

**Bijlage 1:**

Ambitiedocument voor het ontwikkelingsgebied Tussen Heuvel en Van Heemstraweg in Druten