

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen uitgangspunten herontwikkeling 4 vastgoedlocaties
Zaaknummer	Z/20/371923
Documentnummer	INT/22/1113788
Portefeuillehouder	Aad van Orden
Portefeuille	Ruimtelijke Ordening/woningbouw
Behandelend ambtenaar/afdeling	Gerlo van der Wens
Telefoon	0316595508
E-mail	g.vanderwens@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De gemeente Zevenaar wil in de komende jaren graag een aantal van haar vastgoedobjecten herontwikkelen. Deze panden zijn vermeld als te verkopen objecten in het Integraal Accommodatieplan 2020-2040. Hiervoor heeft het college op 05 januari 2021 ingestemd met de voorlopige uitgangspunten voor 6 verschillende locaties. De voorlopige uitgangspunten zijn vervolgens in een (online) consultatieronde voorgelegd aan de omwonenden en andere belanghebbenden. Daarnaast hebben er in de afgelopen maanden nog (individuele) verdiepende gesprekken plaatsgevonden.

Voor de locatie Bizetstraat 1 heeft de gemeenteraad op 22 december 2021 de definitieve uitgangspunten vastgesteld en een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld.

Met betrekking tot de uitgangspunten/plannen voor de herontwikkeling van de locatie Vincent van Goghstraat 4 kan gemeld worden dat de plannen verder met Baston Wonen worden uitgewerkt op basis van de input en ideeën uit de buurt. Hierna worden deze voorgelegd aan college en raad.

De gemeenteraad wordt nu gevraagd om op basis van de voorlopige uitgangspunten, de uitkomsten uit de consultatieronde, de verdiepende gesprekken en het ambtelijke advies de uitgangspunten voor de volgende 4 locaties definitief vast te stellen:

- Steenhuizen 6 (Zevenaar)
- Da Costastraat 2 (Zevenaar)
- Nieuwe Komstraat 19 (Lobith)
- Markt 8 (Lobith)

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

- 1a De uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Markt 8 te Lobith definitief vast te stellen en deze te laten dienen als basis voor de verdere herontwikkeling van deze locatie;
- 1b De uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Nieuwe Komstraat 19 te Lobith definitief vast te stellen en deze te laten dienen als basis voor de verdere herontwikkeling van deze locatie;
- 1c De uitgangspunten voor de herontwikkeling van Steenhuizen 6 te Zevenaar definitief vast te stellen en deze te laten dienen als basis voor de verdere herontwikkeling van deze locatie;
- 1d De uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Da Costastraat 2 te Zevenaar definitief vast te stellen en deze te laten dienen als basis voor de verdere herontwikkeling van deze locatie.

3. Waarom naar de raad

Het vaststellen van ruimtelijke kaders is aan uw raad voorbehouden. Daarnaast hebben de ruimtelijke en programmatische kaders ook financiële consequenties en ligt het budgetrecht ook bij uw raad.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het volgende resultaat wordt beoogd:

De ruimtelijke kaders van de onderstaande herontwikkelingen naar woningbouw vast te stellen en u inzicht te geven in de financiële consequenties, zodat het college de verdere uitwerking/uitvoering vervolgens ter hand kan nemen voor de hiervoor genoemde locaties.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

- 1.1 *De uitgangspunten (bijlage 1) zorgen voor een goede ruimtelijke en functionele inpassing van de herontwikkeling in haar bestaande omgeving.*

Per locatie heeft een integrale projectgroep de navolgende uitgangspunten geformuleerd:

- Stedenbouwkundige uitgangspunten;
- Verkeerskundige uitgangspunten;
- (Woningbouw) programma;
- Groene uitgangspunten;
- Uitgangspunten duurzaamheid;
- Waterhuishoudkundige uitgangspunten.

Een aantal uitgangspunten is algemeen en toepasbaar op alle locaties. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid en waterhuishoudkunde.

De uitgangspunten zijn gebaseerd op bestaand beleid, input uit de participatieronde, nader gevoerde gesprekken, de gewenste ontwikkelingsrichting en op de specifieke kenmerken van de verschillende locaties en hun omgeving.



1.2 *De participatie geeft voor de locaties Steenhuizen 6 en de Da Costastraat 2 aanleiding tot het gedeeltelijk aanpassen / aanscherpen van de voorlopige uitgangspunten.*

Na vaststelling van de voorlopige uitgangspunten in het college heeft eenieder de mogelijkheid gehad om haar reactie kenbaar te maken. Deze reacties zijn volledig weergegeven in bijlagen 2 en 3. Daarna hebben er nog persoonlijke verdiepende gesprekken plaatsgevonden. Een korte samenvatting van de belangrijkste punten uit deze gesprekken is weergegeven in bijlage 4. De reacties zijn verwerkt en geadviseerd wordt in te stemmen met de aangepaste/ aangescherpte definitieve uitgangspunten voor de locaties Steenhuizen en de Da Costastraat.

Samenvatting binnengekomen reacties Steenhuizen 6

Voor de locatie Steenhuizen 6 in Zevenaar zijn 29 reacties ontvangen (zie bijlage 2). Reacties zijn niet alleen afkomstig van omwonenden maar ook van andere belanghebbenden en geïnteresseerden in de nog te realiseren woningen. In het algemeen wordt positief tegen herontwikkeling t.b.v. woningbouw (koop) aangekeken, alleen over de manier waarop verschillen de meningen. Omwonenden, die in de grondgebonden woningen rondom het terrein wonen, zijn kritisch ten aanzien van de hoogte (appartementenontwikkeling) en het effect op hun privacy, inkijk, uitzicht, zonlichttoetreding en schaduwwerking. Zij zien liever grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Daarnaast wordt de manier van ontsluiten, op de centrumring, ter discussie gesteld.

Advisering Steenhuizen 6

Het is heel begrijpelijk dat direct aanwonenden van eengezinswoningen, het voorgestelde appartementencomplex zien als bedreiging van hun woongenot en privacy. De maximaal toegestane bouwhoogte (10-11 meter) zal echter niet veel verschillen van de omliggende bebouwing. Daarnaast is de locatie gezien haar ligging (dichtbij voorzieningen) uitermate geschikt voor de doelgroep senioren. Door te kiezen voor deze doelgroep wordt de noodzakelijke doorstroming op de woningmarkt bewerkstelligd. De reden dat hier niet ingezet wordt op sociale huur of dure koop is dat de wijken Centrum en Schrijvershoek reeds een groot aandeel sociale huurwoningen kennen (41% en 55%) en het feit dat er de afgelopen jaren veel (dure) koopappartementen zijn gerealiseerd op en rondom het centrum van Zevenaar.

Om bovenstaande redenen en financiële redenen wordt vastgehouden aan de maximale bouwhoogte van drie bouwlagen, hetgeen niet betekent dat lagere bebouwing bij voorbaat uitgesloten wordt. Voor alle duidelijkheid is het woord maximum toegevoegd aan de bouwhoogte in de uitgangspunten. Zo kan er maatwerk geleverd worden om zoveel mogelijk aan te sluiten op de omliggende woonbebouwing. Daarnaast is gesteld dat binnen de gestelde uitgangspunten, waar mogelijk, de privacy geoptimaliseerd en de schaduwwerking geminimaliseerd wordt (voor omwonenden).

Op hoofdlijnen wordt vastgehouden aan de concept ruimtelijke kaders, omdat dit plan met een afstand van circa 15 meter tussen de nieuwe woonbebouwing en de perceelsgrens van de bestaande woningen de inkijkmogelijkheden zoveel mogelijk beperkt en de privacy voldoende kan waarborgen. In de uitgangspunten is hiervoor tevens een groene omzoming opgenomen rondom het nieuwe gebouw.

De inrichting van het stuk groen achter het Musiater kan als onderdeel van de planuitwerking heroverwogen worden. Echter staat het openbare karakter niet ter discussie. Herinrichting van deze groenvoorziening maakt vooralsnog geen onderdeel uit van de herontwikkelingsplannen.

Naar aanleiding van de reacties is nogmaals gekeken naar de ontsluitingsmogelijkheden van het plangebied. Daarvoor is een verkeerskundig advies opgesteld (bijlage 7). De conclusie is dat de ontsluiting via de bestaande uitrit op de Didamseweg het meest kansrijk lijkt. Daarbij wordt wel het volgende geadviseerd:

“Om de overlast van eventuele inschijnende koplampen te beperken wordt geadviseerd om de inrit constructie naar het nieuwe pand uit te voeren middels een verlaagde band. Dit maakt het ook makkelijker om de hoofdrijbaan op te rijden. Daarnaast wordt geadviseerd om de inrit zo dicht mogelijk langs Didamseweg 11 te situeren, zodat de inrit tegenover de inrit van de overburen wordt geplaatst en de afstand tot de bocht wordt vergroot. Als laatste kan gedacht worden aan afschermende beplanting in de voortuin (op eigen terrein).”

Dit advies is meegenomen in de definitieve uitgangspunten.



Samenvatting binnengekomen reacties Da Costastraat 2

In totaal zijn er 24 reacties ontvangen (zie bijlage 3). Deze reacties zijn over het algemeen positief. Zo worden bijvoorbeeld de verbinding van groene gebieden en toevoeging van woningbouw als positief ervaren. Uit de reacties komt ook naar voren dat niet iedereen de nieuwe invulling toejuicht. Met name het aantal bouwlagen en het behouden van de beweegtuin worden vaak als aandachtspunt genoemd.

Advisering Da Costastraat 2

Naar aanleiding van de reacties is er contact geweest met de buurtvereniging en het bestuur van de beweegtuin. Hierin is aangegeven dat samen gekeken wordt naar de mogelijkheden om de beweegtuin aan te passen of deels te verplaatsen, zodat hij behouden kan worden. In een nadere uitwerking wordt gezamenlijk onderzocht wat hierin mogelijk is. Voor alle duidelijkheid is in de definitieve uitgangspunten opgenomen dat het de bedoeling is de beweegtuin (met aanpassingen) te handhaven/verplaatsen. Hierin wordt gezocht naar de juiste balans tussen het toevoegen van woningen voor de huidige marktvraag en het behoud van groen- en speelvoorzieningen.

Het is te begrijpen dat omwonenden liever geen appartementen gebouwd zien worden, maar er bestaat een grote vraag naar dit woningtype. Daarom is dit opgenomen in de uitgangspunten. Het zal echter geen hoog appartementencomplex worden, vandaar dat in de uitgangspunten maximaal 3 bouwlagen is opgenomen. Dit past in het straatbeeld van de woningen rondom de locatie, die minimaal uit twee bouwlagen met kap bestaan. Met de nieuwe bebouwing wordt hierop aangesloten. Verder is het denkbaar dat de bovenste laag (deels) wordt vormgegeven middels een kap. Echter, mede gezien de afstanden tot de bestaande woningen (minimaal 12 meter tussen de nieuwe perceelsgrens en de perceelsgrens van de bestaande woningen) wordt dit niet als harde randvoorwaarde gesteld.

Er wordt in het plan geen nieuwe wijkfunctie gerealiseerd, zoals gesuggereerd wordt door bewoners, aangezien er in de wijk al verschillende mogelijkheden bestaan. Hierbij kan gedacht worden aan het Moluks wijkcentrum Dewan Malukuis, maar ook aan de pas vernieuwde Sterrenschool aan de Guido Gezellestraat, die zich dichtbij de locatie Da Costastraat 2 bevindt.

Verder is het bekend dat er binnen de wijk parkeerproblemen worden ervaren. De locatie kan echter ruim voorzien in haar eigen parkeerbehoefte (op eigen terrein). Daarvoor is er voldoende ruimte aanwezig. Parkeerbehoefte op eigen terrein realiseren is opgenomen in de uitgangspunten.

Voor wat betreft het programma is in de uitgangspunten bewust gekozen om de nadruk te leggen op betaalbare koopwoningen, omdat de wijk Schrijvershoek al voor meer dan de helft uit huurwoningen bestaat.

1.3 *De participatie geeft voor de locaties Markt 8 en Nieuwe Komstraat 19 geen aanleiding tot het gedeeltelijk aanpassen/bijstellen van de voorlopige uitgangspunten.*

Na vaststelling van de voorlopige uitgangspunten in het college heeft eenieder de mogelijkheid gehad om haar reactie kenbaar te maken. Deze reacties zijn volledig weergegeven in bijlagen 5 en 6. De reacties zijn samengevat en wij adviseren om op basis van de reacties de uitgangspunten definitief vast te stellen.

Samenvatting binnengekomen reacties Nieuwe Komstraat 19

Voor de Nieuwe Komstraat is een twaalftal reacties ingediend (zie bijlage 5). Deze reacties zijn over het algemeen positief. De beperkte en lagere bebouwing geschikt voor senioren, gelegen in het groen wordt als positief gezien. Omwonenden verwachten wel hinder te ondervinden van extra gebruik van de inrit. Uit de reacties blijkt ook dat er vraag is naar dit te realiseren woningtype, mede omdat er al vragen worden gesteld over kooprijzen en plannen.

Advisering Nieuwe Komstraat 19

De participatie geeft geen aanleiding tot bijstelling van de voorlopige uitgangspunten. Wel zullen de aandachtspunten uit de participatie meegenomen worden bij de verdere uitwerking. Zo zullen erfafscheidingen zoveel mogelijk als integraal deel van de architectonische uitwerking worden meegenomen, evenals de inpassing van duurzaamheidsmaatregelen.

De reden dat niet gekozen wordt voor het toevoegen van huurwoningen is omdat er al veel huurwoningen in Lobith aanwezig zijn (49%) en de gemiddelde woningwaarde laag is.

De reden dat niet gekozen wordt voor andere woningtypen(rij/2/1kap) is omdat andere woningtypen al op andere nabije locaties worden gerealiseerd (Vierkenshof, Floor Café pop en de Boterdijk)

Het klopt dat er meer verkeer gebruik gaat maken van de bestaande inrit. De verkeersgeneratie is echter beperkt gezien het beperkte aantal extra woningen. Tevens wordt bestaande infrastructuur in de voorlopige uitgangspunten optimaal gebruikt en hoeft er geen extra verharding te worden aangelegd. Extra verharding zou naast extra investeringen ook ten koste gaan van het aantal vierkante meters groen.



Samenvatting binnengekomen reacties Markt 8

Voor de Markt in Lobith is een vijftal reacties ingediend (zie bijlage 6). Over het algemeen zijn deze reacties neutraal/positief. Als positieve elementen van deze herontwikkeling worden genoemd: het herstel en behoud van het patronaatsgebouw en het creëren van een woonfunctie (voor kleine huishoudens en senioren).

Advisering Markt 8

Op basis van de participatie is een wijziging van de voorlopige uitgangspunten niet noodzakelijk. Wel zullen de aandachtspunten ter harte genomen worden bij de verdere uitwerking en uitvraag richting een toekomstige ontwikkelaar. Zo wordt er gewerkt met een parkeerbalans. Afhankelijk van de uiteindelijke doelgroep en de definitieve inrichting van de Markt 8 is het mogelijk om deze balans in de nabijheid van de woningen te zoeken, dan wel iets verder weg (max 100 m loopafstand). Voor de geopperde suggestie (creëren van een inloop-dagopvang) is ruimte binnen de uitgangspunten, echter zal de markt moeten bepalen of dit wenselijk en haalbaar is. De rechten met betrekking tot het bestaande pad worden momenteel uitgezocht. Indien er rechten zijn ontstaan worden deze ingepast in de planvorming.

1.4 Het beoogde woningbouwprogramma voor de vastgoedlocaties sluit aan bij de bestaande behoefte van de kernen Zevenaar en Lobith

Woningbehoefte in de kern Zevenaar

Binnen Zevenaar (centrum en overige wijken) bestaat de kwalitatieve woningbehoefte uit de vraag van starters/jonge huishoudens, gezinnen en ouderen. Starters/ jonge huishoudens en gezinnen vragen om woningen tot € 300.000,-. De ouderen hebben vooral behoefte aan toegankelijke woningen in de sociale huur en de koopsector, nabij voorzieningen.

Tot 2030 is toevoeging van minimaal 240 sociale huurwoningen nodig om in de vraag te voorzien. Dit is een netto-toename. Bij transformatie of verkoop van bestaande sociale huurwoningen loopt het tekort op. Gelet op de transformatieopgave uit deze analyse gaan we uit van een nieuwbouwopgave van 350 sociale huurwoningen tot 2030. De grootste aanvullende behoefte is in de kern Zevenaar. Daarnaast is er een beperktere additionele vraag naar sociale woningbouw in Babberich, Angerlo, Giesbeek, Aerdts en Herwen.

Dit moeten wij vertalen naar projecten in samenwerking met de corporaties. Voor de kern Zevenaar is dat nog een opgave. Een deel wordt gerealiseerd in Groot Holthuizen, bij het BAT terrein en ook wordt de Vincent van Goghstraat 4 nader onderzocht. Ook in de kleine kernen (Babberich, Angerlo, Giesbeek, Aerdts) worden nog sociale huurwoningen toegevoegd. Maar naast deze locaties zijn er meer locaties nodig om te voldoen aan de behoefte. En dan is vooral de vraag het grootst in de kern Zevenaar.

Met de vastgoedlocaties hebben wij naast de hierboven beschreven behoeftevraag ook naar de omgeving en de bestaande differentiatie binnen de wijk gekeken. Voor de twee ontwikkellocaties in de kern Zevenaar komen wij tot de onderstaande conclusies:

De locatie Steenhuizen is dicht bij het centrum gesitueerd. Daarom wordt geadviseerd om hier woningen te realiseren voor de doelgroep senioren (voorzieningen o.a. winkels dichtbij). Wij zetten

dan in op woningen voor 1 à 2 persoonshuishoudens. Daarnaast bestaat de naaste wijk/buurt voor een groot deel uit sociale huurwoningen (Centrum 41% en Schrijvershoek 55%), en zijn er de laatste jaren hoofdzakelijk luxe koopappartementen gerealiseerd in en rondom het centrum. Om deze redenen wordt op deze locatie ingezet op middeldure huurwoningen, wat de differentiatie in de wijk ten goede komt.

Voor de locatie Da Costastraat wordt een gedifferentieerd programma geadviseerd met ruimte voor tenminste de helft in het betaalbare segment tot een maximale koopprijs van €250.000,-¹. Met de nadruk op koopwoningen, omdat de naaste wijk (Schrijvershoek) voor 55% bestaat uit huurwoningen, waarvan 51% in corporatiebezit. Hierbij gaat de voorkeur uit naar kleine grondgebonden woningen met tuintje of kleine eengezinswoningen met tuintje of eventueel gestapelde bouw met lift.

Woningbehoefte in de kern Lobith

De kern Lobith bestaat uit ca. 1430 woningen waarvan 84% eengezinswoningen. Van de 1430 woningen bestaat 51% uit koopwoningen en 49% uit huurwoningen waarvan 47% in bezit van de corporatie. Het aandeel corporatiewoningen is dus hoog en daarnaast is de gemiddelde woningwaarde één van de laagste waarde landelijk gemeten.

Als dorp heeft Lobith een aantal voorzieningen zoals winkels, eetgelegenheden, een zwembad en er is een rijk verenigingsleven. Uit onderzoek blijkt dat op langere termijn kwetsbaarheden kunnen ontstaan in de woningvoorraad. Er zijn beperkte verhuisbewegingen en tegelijkertijd is er sprake van een vergrijsde bevolking. De woningbehoefte is vooral afkomstig van de lokale bevolking. Dit resulteert in vraag naar een betaalbaar aanbod in de koopsector tot € 300.000,- en een beperkte vraag naar woningen boven de € 300.000,- voor doorstroming. Ouderen richten zich bij verhuizing op toegankelijke woningen in het centrum van Zevenaar.

Betreffende de sociale huurwoningen, deze bestaan voor het grootste gedeelte uit (grote) eengezinswoningen. Terwijl er in de huursector een verschuiving van behoefte is naar meer appartementen/toegankelijke woningen in plaats van eengezinswoningen. Dit door de toename van 1 à 2 persoonshuishoudens. Er is dus een mismatch betreffende aanbod en vraag. De nadruk ligt dus niet zo zeer op bijbouwen maar op transformatie van de bestaande huurvoorraad.

Voor de twee ontwikkellocaties in de kern Lobith worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Door op de locatie Nieuwe Komstraat patiowoningen te realiseren, denken wij doorstroming in de woningvoorraad op gang te brengen, waardoor er meer bestaande betaalbare woningen beschikbaar komen voor de doelgroep.

¹ Vooralsnog hanteren wij binnen de gemeente Zevenaar de prijs van € 250.000 voor de betaalbare woning. In 2020 is de Woondeal regio Arnhem Nijmegen ondertekend. Voor de woondeal is als onderlegger o.a. het regionale woonbehoefteonderzoek (2019) gebruikt. Op basis van de Woondeal is in 2020 ook de Liemerse woonagenda geactualiseerd. Daarin zijn o.a. ook afspraken over de prijsgrenzen opgenomen. Inmiddels wordt er gewerkt aan een Woondeal 2.0, waarvan de prestatieafspraken met het Rijk en de Provincie en de regionale (sub)woonagenda onderdeel zijn. Als onderlegger wordt ook in 2022 het woonbehoefteonderzoek geactualiseerd. Dit alles is gereed eind 2022/begin 2023. Op basis van de nieuwe afspraken worden ook de prijsgrenzen eventueel geïndexeerd, wat kan resulteren in het bijwerken van de streefprogramma's.



Op de locatie Markt zien wij meerdere mogelijkheden voor diverse woonvormen. Een andere invulling in combinatie met wonen kan ook mogelijkheden bieden. De appartementen die hier gerealiseerd worden zijn geschikt voor 1 à 2 persoonshuishouden in de huur of koopmarkt. Een mix in huur of prijsklasse (huur: goedkope/ middeldure huursegment, Koop: in de goedkope (onder de € 200.000,-) en betaalbare prijsklasse (tot € 250.000,-). De voorkeur gaat uit naar jonge huishoudens of starters. De appartementen die hier gerealiseerd worden zijn ook geschikt voor senioren, mede door de nabijheid van de supermarkt.

Alternatieven

De gemeenteraad kan beslissen de uitgangspunten niet, dan wel gewijzigd vast te stellen. Als uitgangspunten niet worden vastgesteld, kan het college de verdere ontwikkeling niet ter hand nemen. Op die manier ontstaat er namelijk niet de gewenste/noodzakelijke duidelijkheid bij de nog te selecteren, ontwikkelende partijen en de omgeving. Daardoor worden de projecten en dus ook de woningbouw vertraagd. Daarnaast heeft dit natuurlijk financiële consequenties. Indien de raad de uitgangspunten gewijzigd zou willen vaststellen, zullen de (financiële) consequenties hiervan eerst in beeld gebracht moeten worden.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na besluitvorming in de raad t.b.v. het vaststellen van de uitgangspunten zal het college verder gaan met de planuitwerkingen/bestemmingsplannen en de bijbehorende participatietrajecten. Daarnaast zal het college de verkoop van de gronden en het openen van de grondexploitatie voorbereiden. Het college zal de raad op de hoogte stellen van haar vorderingen.

7. Klimaat en duurzaamheid

Voor alle 4 de locaties worden uitgangspunten in het kader van waterhuishouding, duurzaamheid en circulariteit vastgesteld.

8. Communicatie

Voor de herontwikkeling van de verschillende vastgoedlocaties heeft het vorig college voorlopige uitgangspunten vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn voorgelegd aan direct aanwonenden en belangstellenden. Het college heeft hiermee gekozen voor de tweede trede van de participatieladder (inventariseren). Het doel van deze trede is belanghebbenden te vragen om hun mening en advies uit te brengen. In deze trede wordt de stem van de belanghebbenden meegenomen in het plan of besluit. Niet alle meningen en adviezen worden gebruikt. De omwonenden van de verschillende locaties zijn geconsulteerd op basis van de voorlopige uitgangspunten. De raad wordt gevraagd om op basis van de reacties, de verdiepende gesprekken en het advies een standpunt in te nemen inzake de herontwikkeling van de 4 vastgoedlocaties. In het kader van de participatie is het van belang zo snel mogelijk een terugkoppeling te geven en de vervolgstappen nader toe te lichten. We willen dit op de volgende manier doen:

- Schriftelijke terugkoppeling per mail aan alle mensen die een reactie hebben ingediend.
- Algemene terugkoppeling via website <https://www.zevenaar.nl/vastgoed>. Via de andere gemeentelijke kanalen wordt men alert gemaakt op deze projectpagina.



Nadat uw raad heeft ingestemd met de definitieve uitgangspunten starten we met de verdere uitwerking van deze locaties. Op basis van de definitieve uitgangspunten en de input uit de buurt gaan we op zoek naar een geschikte partij om de plannen verder uit te werken. Wanneer het ontwerp gereed is, volgt een terugkoppeling naar de buurt. Op dat moment kunnen we gedetailleerder ingaan op de consequenties/impact van de ontwikkeling op de omgeving. Dit doen we in de vorm van een bijeenkomst om met elkaar te spreken over het ontwerp en eventuele vragen te beantwoorden. Ondertussen is/wordt ook het bestemmingsplantraject opgestart.

9. Kosten, baten en dekking

Op basis van de definitieve uitgangspunten hebben we een grove raming gemaakt van het verwachte resultaat van de vier herontwikkellocaties welke worden ingebracht in de grondexploitatie. Het resultaat wordt ingeschat op € 526.000,- op basis van Netto Contante Waarde per 01-01-2022. Dit is inclusief de inbreng van het reeds vastgestelde voorbereidingskrediet en het reeds verleende budget voor sloopkosten (zie raadsvoorstel INT/21/1060479). Onderstaande tabel laat de opbouw zien van dit saldo:

Locatie	Verwacht grondexploitatie-saldo	Bezuinigings-taakstelling ?	Hoogte bezuinigings-taakstelling	Verschil
Steenhuizen	€ 530.000	ja	€ 467.500	€ 62.500
Nieuwe Komstraat Lobith	€ 5.000	ja	-€ 51.000	€ 56.000
Markt Lobith	€ 164.000	ja	€ 238.500	-€ 74.500
Saldo locaties met bezuinigingstaakstelling	€ 699.000		€ 655.000	€ 44.000
Da Costastraat	-€ 142.000	nee		-€ 142.000
rente-effecten	€ 12.000		€ 21.000	-€ 9.000
Saldo op eindwaarde per 31-12-2025	€ 569.000		€ 676.000	-€ 107.000
Saldo netto contant per 01-01-2022	€ 526.000		€ 650.000	-€ 124.000

Uit bovenstaande tabel is op te maken voor welke locaties er een bezuinigingstaakstelling is opgenomen in onze meerjarenbegroting. Voor de genoemde 3 vastgoedlocaties wordt rekening gehouden met een bezuinigingstaakstelling van in totaal € 655.000,-. Het mogelijke exploitatiesaldo schatten wij op dit moment in op € 699.000,-. Per saldo verwachten we een voordeel ten opzichte van de bezuinigingsopgaaf van € 44.000,-.

Echter de locatie Da Costastraat is ook in voorliggend raadsvoorstel betrokken. Voor deze locatie is in het verleden geen bezuinigingstaakstelling geformuleerd en het verwachte exploitatiesaldo bedraagt hier totaal € 142.000,- negatief. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het voorlopige woningbouwprogramma, waarin relatief veel betaalbare woningen zijn opgenomen. Rekening houdend met de kosten van planvoorbereiding en rente-effecten zal het verwachte exploitatiesaldo in totaliteit uitkomen op € 526.000,- op Netto Contante Waarde per 01-01-2022. In vergelijking met de (netto contante) bezuinigingsopgaaf bedraagt het verschil € 124.000,- negatief wat wordt veroorzaakt door het toevoegen van een verliesgevende locatie.



Na uitwerking van de plannen, het verrichten van de nodige onderzoeken en wijziging van de bestemmingsplannen ontvangt u ter vaststelling een geactualiseerde grondexploitatie. Voor het alsdan becijferde tekort wordt dan tevens een dekkingsvoorstel gedaan.

Vorbereidingskrediet voor planuitwerking

De planvorbereidingskosten welke geraamd zijn op afgerond € 150.000,- worden, conform regelgeving in het BBV, maximaal 5 jaar geactiveerd onder de zgn. immateriële vaste activa. Binnen deze periode dienen deze kosten te leiden tot een door uw raad vast te stellen actieve grondexploitatie waarna deze worden overgeboekt. Vervolgens worden ze verwerkt in het resultaat van de grondexploitatie. Mocht de uitwerking niet leiden tot een grondexploitatie dan worden de kosten alsnog afgeboekt ten laste van het resultaat van de begroting in het desbetreffende jaar. Vanwege de activering van de kosten is op dit moment nog geen dekkingsmiddel noodzakelijk.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/22/1113915	Definitieve uitgangspunten herontwikkeling diverse vastgoedlocaties (d.d. september 2022)
2.	INT/21/1050593	Reactienota herontwikkeling Steenhuizen 6
3.	INT/21/1050589	Reactienota herontwikkeling Da Costastraat 2
4.	INT/22/1113930	Gespreksverslagen Steenhuizen 6 en Da Costastraat 2
5.	INT/21/1050698	Reactienota herontwikkeling Markt 8
6.	INT/21/1050704	Reactienota herontwikkeling Nieuwe Komstraat 19
7.	INT/22/1119079	Verkeerskundige ontsluiting Steenhuizen 6 Zevenaar

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Vaststellen uitgangspunten herontwikkeling 4 vastgoedlocaties
Zaaknummer	Z/20/371923
Documentnummer	INT/22/1113788

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ; De raad duidelijkheid wenst te geven over de ruimtelijke en programmatische kaders voor de vastgoedlocaties; Steenhuizen 6 (Zevenaar), Da Costastraat 2 (Zevenaar), Nieuwe Komstraat 19 (Lobith) en Markt 8 (Lobith)

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op de betreffende artikelen uit de gemeentewet

Besluit:

- 1a De uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Markt 8 te Lobith definitief vast te stellen en deze te laten dienen als basis voor de verdere herontwikkeling van deze locatie;
- 1b De uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Nieuwe Komstraat 19 te Lobith definitief vast te stellen en deze te laten dienen als basis voor de verdere herontwikkeling van deze locatie;
- 1c De uitgangspunten voor de herontwikkeling van Steenhuizen 6 te Zevenaar definitief vast te stellen en deze te laten dienen als basis voor de verdere herontwikkeling van deze locatie;
- 1d De uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Da Costastraat 2 te Zevenaar definitief vast te stellen en deze te laten dienen als basis voor de verdere herontwikkeling van deze locatie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 23 november 2022.

De griffier
I.M. van Dijk

De burgemeester
L.J.E.M. van Riswijk