

Opiniërende nota aan de gemeenteraad

Onderwerp: Haalbaarheidsonderzoek naar de verplaatsingen van verenigingen Wezep.	
Vergadering d.d.: 16 februari 2022 (cie. R&L)	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Bergkamp	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk:

Onderwerp

Haalbaarheidsonderzoek naar de verplaatsingen verenigingen Wezep.

Inleiding

Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met een voorbereidingskrediet van € 220.000,- voor het haalbaarheidsonderzoek van de verplaatsing van de voetbalvereniging WHC, de tennisvereniging WTC en de Van Limburg Stirumkorpsen.

Doel van het haalbaarheidsonderzoek is om inzicht te krijgen in de ruimtelijke, maatschappelijke en financiële haalbaarheid van de realisatie van een nieuw toekomstbestendig en duurzaam sportcomplex op de locatie Voskuilerdijk. Dit in combinatie met woningbouw voor onze inwoners op de door de verenigingen achter te laten locaties.

De gemeenteraad heeft tijdens de besluitvorming verder meegegeven dat er veel aandacht voor inwonersparticipatie moet zijn, de opbrengsten van de woningbouwontwikkeling op de achter te laten locaties aangewend mogen worden voor een kostenneutrale verplaatsing van de sportverenigingen (binnen de eisen van de BBV), er geen onnodig geld uitgegeven mag worden en dat de raad bij bijzonderheden geïnformeerd wil worden.

In mei 2021 is de gemeenteraad, mede op basis van reacties van omwonenden, geïnformeerd over de wijze hoe we inwonersparticipatie invullen. Daarnaast is een eerste financiële voortgang gemeld. Vervolgens zijn twee scenario's uitgewerkt: 1) WHC en WTC gaan beide over naar een nieuwe locatie en 2) WHC gaat alleen over naar een nieuwe locatie. De achter te laten locaties worden daarbij herontwikkeld voor woningbouw.

Conclusie van het haalbaarheidsonderzoek is dat de verplaatsing van de verenigingen binnen de gestelde financiële randvoorwaarden en beleidskaders niet haalbaar lijkt. Het college wil de raad hierover thans informeren en opties voorleggen om de verplaatsing wel haalbaar te maken.

In deze nota gaan wij achtereenvolgens in op de participatie en het doorlopen planproces, de financiële haalbaarheid, de standpunten van belanghebbenden op de planvarianten en hoe wij denken deze mee te nemen in het vervolgtraject. De nota wordt afgesloten met ontwikkelingsopties met argumenten en kanttekeningen.

Participatie

Afgelopen periode is gesproken met omwonenden en belanghebbenden van de locaties WHC, WTC en de Voskuilerdijk. Tijdens bewonersavonden en separate gesprekken zijn bewoners meegenomen in de variantenstudie en hebben zij input en reacties kunnen geven op de planvoorstellen.

Op de projectensite Verplaatsen verenigingen in Wezep van de gemeente en in de bijlage van het haalbaarheidsonderzoek van Baljon zijn de besproken planvarianten en de verslagen van de bijeenkomsten opgenomen.

Ondanks dat steeds door de gemeente is aangegeven dat het hier een haalbaarheidsstudie betreft, hebben bewoners aangegeven moeite te hebben met deze werkwijze waarin tijdens het onderzoek

uitgangspunten en plannen worden gewijzigd. Voor het vervolg stellen wij daarom voor de visie uit te werken naar een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor beide locaties. Dit geeft meer ruimte voor uitwerking en bijstelling in het vervolgtraject.

Planproces haalbaarheidsstudie

Uitgangspunten en wensen omwonenden

Er zijn met omwonenden belangrijke wensen in beeld gebracht voor de woningbouwlocaties. Veel genoemd zijn de verkeersveiligheid, afstanden tot bestaande woningen in verband met privacy van bewoners, meerdere ontsluitingswegen om doorgaand verkeer en verkeersdrukte te voorkomen en voldoende groen en speelruimten op de woningbouwlocatie. Daarbij zijn de uitgangspunten uit de eerder gedane haalbaarheidsverkenning qua aantallen woningen meegenomen. Deze gingen uit van ongeveer 200 woningen bij locatie WHC en 20 woningen bij locatie WTC. Later in het traject hebben we rekening gehouden met de woningbehoefte en de doelgroepen die in het Woonprogramma zijn opgenomen. Dit woonprogramma is gedurende het haalbaarheidsonderzoek op 30 september 2021 vastgesteld door de raad.

Financieel niet haalbare visies

Met deze uitgangspunten zijn in de eerste helft van 2021 twee visies uitgewerkt, besproken met omwonenden en financieel in kaart gebracht. We constateerden dat beide visies financieel niet haalbaar bleken. De tekorten lagen boven de € 7,5 miljoen. Met de opbrengsten uit de woningbouw (€ 2.500.000,-) kunnen de kosten van de verplaatsing van de sportverenigingen (€ 10.300.000,-) niet financieel gedekt worden.

Bij de berekeningen voor de opbrengstpotentie van de WHC locatie zorgen de gehanteerde prijscategorieën uit het woonprogramma en het grondprijsbeleid voor grote financiële tekorten. Dat komt door de hoogte van de prijzen die gehanteerd zijn. Zo bedraagt de grens voor goedkope grondgebonden woningen €200.000,- en voor middeldure woningen €275.000,-. In de huidige markt zijn dit, voor de in de plannen opgenomen woningen, zeer lage prijzen. Mede door de gestegen bouwkosten zijn de kosten voor de bouw van de goedkope woningen in dit segment hoger dan de opbrengsten en wordt er verlies gemaakt op die woningen.

Een vergelijkend onderzoek laat zien dat de gemiddelde verkoopprijzen voor rijwoningen in de regio tussen de 20% en 40% hoger liggen en ook is de grens voor een lening met een Nationale Hypotheek Garantie inmiddels al vastgesteld op €355.000,-. Door in het vervolgproces de gehanteerde prijscategorieën los te laten en meer te sturen op woningtypen kan het resultaat van de grondexploitatie verbeterd worden.

Bijsturing om te komen tot een kostenneutraal scenario

Locatie WHC

Om een zo kostenneutraal mogelijk scenario uit te werken hebben we in de tweede helft van 2021 bijgestuurd. Zo hebben we het aantal woningen bijgesteld naar circa 256 woningen op de WHC locatie. Dit is nog steeds minder dan de 313 woningen die in het woonprogramma zijn opgenomen. Het is gebleken dat dit door alle ruimtelijke eisen, zoals klimaatadaptie, waterberging en parkeren niet wenselijk is. Wel is het gelukt om de wensen van omwonenden zo goed mogelijk in stand te houden. We constateerden ook dat de woningbouwmix uit het woonprogramma en met name de daarin gehanteerde prijscategorieën onvoldoende opbrengsten genereerden. Op de locatie WHC hebben we, om een financieel haalbaar plan aan te bieden, afgeweken van het woonprogramma (meer dure en minder goedkope woningen, waarbij we nog niet specifiek de woningen voor bijzondere doelgroepen hebben benoemd). Dit verschil zit voor een groot deel in de vraagprijzen van de twee-onder-een-kap woningen, die in dit scenario boven de €275.000,- uitkomen en daarmee in de dure prijscategorie vallen. Het is een mix van appartementen (max 3 lagen), twee onder een kappers, rijwoningen en vrije kavels. Hieronder wordt de vergelijking van het bijgestelde programma met het woonprogramma weergegeven.

WOONVISIE EN WONINGAANTALLEN

Prio-locaties		Woningtype										bestaande woningen	TOTAAL
Advies Woningaantallen		GGB goedkoop - huur	GGB goedkoop - koop	GGB middelduur	GGB duur	appartementen goedkoop - huur	appartementen goedkoop - koop	appartementen middelduur	appartementen duur	zorgapp. 45m² GBO (intramuraal)	Bijzondere doelgroepen		
Code	Locatie benaming												
C43a	Voetbalvereniging WHC	30	20	75	50	15	10	50		48	15		313
Model appartementen West		0	51	52	121	0	0	30	0	0	0	2	256
Model appartementen Oost		0	47	52	125	0	0	30	0	0	0	2	256

Locatie Voskuilerdijk

Samen met WHC heeft de gemeente mogelijke besparingen op de investeringskosten van het sportpark in beeld gebracht. De ontwikkelaar/eigenaar heeft zeer recent een schetsvoorstel gedaan waarin alle sportvelden ten zuiden van de watergang worden gesitueerd met een kleinere groene buffer naar de bestaande woningen aan de Oude Weg. Hiervoor moet haar optie op extra grond aan de noordwestzijde worden geëffectueerd. Ten noorden van de watergang kunnen in dit voorstel extra bedrijfskavels worden uitgegeven. Hiermee wordt het resultaat van de grond- en vastgoedexploitatie Voskuilerdijk verbeterd (met circa EUR 3 mln). Dit schetsvoorstel wordt op korte termijn besproken met WHC en belanghebbenden.

WTC en vLS

In de uitwerking van de nieuwe sportlocatie op de locatie Voskuilerdijk hebben we WTC en vLS op hun verzoek niet meegenomen. Hierdoor komt er ruimte beschikbaar voor een bedrijfskavel. Dit genereert opbrengsten die bijdragen aan de financiële haalbaarheid. Dit bedrijfskavel sluit aan op het bestaande bedrijventerrein en voorziet naar verwachting in de toenemende vraag.

Behaalde resultaten tot nu toe:

1. Er is een intentieovereenkomst met de eigenaren van de gronden / projectontwikkelaars overeengekomen om voor eigen rekening en risico de haalbaarheid van de verplaatsingen te onderzoeken. Deze overeenkomst is overigens nog niet ondertekend;
2. Er is een haalbaarheidsvisie opgesteld met varianten voor maximaal 256 woningen op de WHC en 20 woningen op de WTC locatie. Dit voorstel wijkt af van het woonprogramma;
3. Er ligt een voorstel voor het Programma van Eisen op hoofdlijnen en schetsontwerp van de verenigingen op de locatie aan de Voskuilerdijk;
4. Er is een ruimtelijk inpasbaar stedenbouwkundige opzet van de verenigingen aan de Voskuilerdijk;
5. Er is een ruimtelijk inpasbaar stedenbouwkundige opzet van het woningbouwprogramma op de achterliggende locaties van de verenigingen.

Voor het haalbaarheidsonderzoek is een krediet van EUR 220.000 beschikbaar. Er is tot nu toe circa € 120.000 besteed aan het haalbaarheidsonderzoek. Dit zijn voor een groot deel ambtelijke uren, mede vanwege het intensieve participatietraject.

Reacties belanghebbenden en opmerkingen bij de behaalde resultatenBasishouding verenigingen vóór aanvang haalbaarheidsonderzoek:

Het bestuur van WHC is vanaf het begin voorstander om te verhuizen, mits ze een goed alternatief terugontvangen. Het bestuur van WTC is niet unaniem en heeft aangegeven eerst de eerste resultaten van het haalbaarheidsonderzoek af te willen wachten voordat ze definitief beslissen.

vLS wil in principe meeverhuizen mits de bijdrage eenmalig is en niet hoger dan de opbrengsten die per saldo gerealiseerd worden op de locatie Zeuven Heuvels. Verder is gesproken met de schietvereniging Wezep. Bij de leden was geen draagvlak om mee te doen aan het haalbaarheidsonderzoek.

Standpunt verenigingen tijdens afronding haalbaarheidsonderzoek en open clubgedachte:

Het bestuur van WHC is positief. Als voorwaarde wordt wel gesteld dat aanvullend nog 2 pupillenvelden worden gerealiseerd. We zien als mogelijkheid dit uit te voeren tussen twee velden. Op dit moment is hier niet mee gerekend omdat het advies van onze sportadviseur en de KNVB normering aangeven dat aparte pupillenvelden niet nodig zijn en dat dit ook anders kan worden opgelost. Voor WHC is dit nog wel een aandachtspunt.

Het bestuur van WTC heeft besloten niet deel te nemen aan het verdere onderzoek. Zij hebben behoefte om snel padelbanen te realiseren om jonge leden te werven en hebben voor zichzelf een plan B ontwikkeld dat past binnen het bestemmingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning is inmiddels in gang gezet en er is een bijdrage uit het lokaal sportakkoord toegezegd.

De oorspronkelijke opdracht was om onderzoek te doen naar de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de verplaatsingen van de verenigingen WHC en WTC. In aanloop naar dit onderzoek heeft muziekvereniging vLS aangegeven ook graag aangesloten te willen zijn en mogelijk van toegevoegde waarde te kunnen zijn voor deze ontwikkeling. Bijkomend voordeel van de verplaatsing is dat hiermee het geluidsoverlast probleem voor de buurt aan de Zeuven Heuvels wordt opgelost. We hebben de verenigingen gevraagd naar de mogelijkheden voor een gezamenlijk gebouw dat zoveel mogelijk multifunctioneel gebruikt kan worden en in een parkachtige omgeving ligt. De bestuurders van de verenigingen hebben aangegeven dat zij de voorkeur hebben voor een eigen gebouw aangezien de leden en activiteiten teveel verschillen van elkaar. Bovendien wil men de eigen locaties fysiek kunnen afsluiten. Ook zien ze geen mogelijkheden tot gezamenlijk gebruik van de kantine.

We hebben daarom twee visies op de sportlocatie aan de Voskuilerdijk uitgewerkt. Een visie waarop tennis, voetbal en muziek in één gebouw zijn gevestigd en één visie waarbij muziekvereniging vLS is opgenomen in het gebouw van WHC en WTC afzonderlijk gesitueerd is. Beide visies hebben we met de verenigingen besproken. Hierbij hebben ze een uitdrukkelijke voorkeur voor aparte gebouwen. Het omliggende park is in beide visies voorzien van voldoende ruimte om spel- en sportelementen in te passen, een rondje te wandelen en een beweegroute of iets dergelijks op te tuigen. De open club gedachte zoals deze van oorsprong bedoeld is, wordt hier losgelaten.

WHC geeft aan dat zij ook na verplaatsing open staat voor medegebruik door derden in de huidige en de toekomstige situatie.

Het is spijtig voor de doelstelling meerdere verenigingen naar een nieuwe gezamenlijke locatie te verplaatsen, de open club gedachte. Voor de financiële haalbaarheid van het plan is het echter wel gunstig als WTC niet mee verhuist. De kosten van een nieuwe locatie zijn hoger dan de opbrengsten van woningbouw op de eigen achter te laten locatie. Bovendien kan wanneer WTC niet mee verhuist, meer grond uitgegeven worden als bedrijfskavel. Dit verbetert de financiële haalbaarheid.

Muziekvereniging vLS wil het liefst een eigen gebouw met een eigen veld (vLS heeft nu geen eigen oefenveld). De kosten hiervan zijn naar verwachting fors hoger dan de bijdrage uit de verkoop van de eigen huidige accommodatie die zij inbrengen. Het verschil bedraagt circa EUR 800.000,-. We hebben de muziekvereniging aangegeven dat dit financieel niet haalbaar is. Muziekvereniging vLS heeft het college een brief geschreven, waarin is aangegeven dat ze de plannen graag anders uitgewerkt hadden gezien. Het college heeft hierop gereageerd en onder andere aangegeven dat ze wellicht de samenwerking kan zoeken met een scholencampus. Ook heeft het college aangegeven te betreuren dat vLS onder de voorwaarden niet mee kan verhuizen en ziet graag dat vLS alsnog de mogelijkheden onderzoekt van multifunctioneel gebruik van het gebouw van WHC.

Reactie en standpunten belanghebbenden en omwonenden

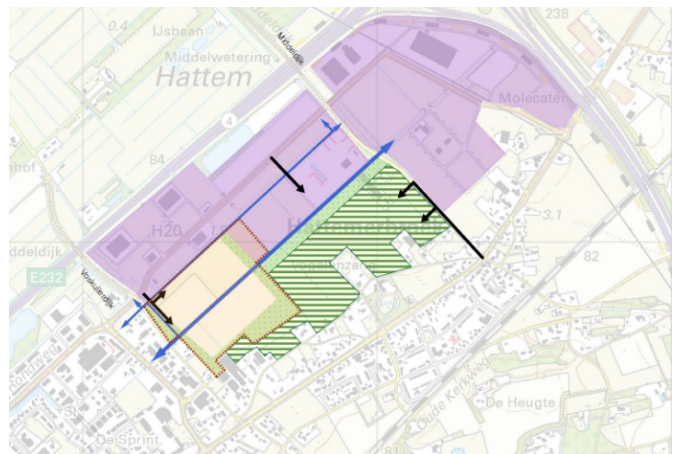
Locatie Voskuilerdijk

De locatie Voskuilerdijk is in handen van een projectontwikkelaar en een grondeigenaar. De ontwikkelaar heeft verder een optie op enkele percelen binnen het plangebied. De projectontwikkelaar en grondeigenaar werken mee aan de plannen en willen daarin alle gronden inzetten die zij op die locatie bezitten in ruil voor een ontwikkelclaim op de WHC locatie.

De omwonenden voelden zich bij aanvang en bij het horen van de plannen voor de Voskuilerdijk onaangenaam verrast. Niet alleen om deze plannen, maar ook over plannen uit het verleden. We hebben voorafgaand aan het participatietraject meerdere gesprekken gevoerd met omwonenden en dorpsgroep Hattemerbroek. Ook hebben inwoners zich gegroepeerd in een belangengroep “Houd Hattemerbroek groen”. Gedurende de gesprekken is de teneur ten goede veranderd. Het is duidelijk dat de omwonenden liever geen ontwikkeling willen. Wel hebben ze constructief en actief meegedacht over de invulling van het sportpark en de eigen wensen daarbij. We houden in reactie daarop rekening met de ontsluiting van auto- en fietsverkeer, we hanteren een bepaalde afstand tot de woningen, we voorzien het park van bosschages, zodat het sportpark aan het zicht onttrokken wordt en we willen aan de zijde van de Oude Weg de locatie afscheiden met een watergang. Ook gebruiken we gerichte verlichting voor de velden om 's avonds overlast te vermijden. Omwonenden vinden het gunstig dat de tennis niet op deze locatie komt, omdat ze zich zorgen maken over het “pok” geluid. Daarnaast hebben we toegezegd dat wanneer de plannen tot uitvoering komen, we verkeersmaatregelen treffen als het sportpark leidt tot ongewenst sluiptverkeer.

Onderdeel van de opdracht is ook om een visie te geven over het resterende gebied tot aan de Middeldijk. Voor het dorp Hattemerbroek is het van belang te waarborgen dat er een landschappelijke zone rond het dorp blijft en de bedrijvigheid niet zo ver oprukt dat dit het woongenot verstoort.

Anderzijds is er behoefte aan ruimte voor bedrijven die door de geplande aanleg van de nieuwe afrit aan de A28 alleen maar groter geworden is. Door tot aan de hoofdwatergang ruimte te bieden aan uitbreiding van bedrijvigheid en de gronden ten zuiden van de hoofdwatergang te behouden als groen en open en daar ruimte te bieden aan enkele grote kavels met ruimte voor bijvoorbeeld hobbyboeren, wordt aan beide behoeftes voldaan. De uitbreiding van het bedrijventerrein kan ontsloten worden vanaf de Duurzaamheidsstraat. De groene zone met enkele grote kavels kan ontsloten worden vanaf de Middeldijk. Zo blijven de ontwikkelingen gescheiden.



Visie gebied tussen de dijken, studie Baljon

De belangengroep ‘Houd Hattemerbroek groen’ heeft op 22 december 2021 een brief gestuurd aan de gemeente. Daarin geeft zij aan te kunnen instemmen met de aanleg van sportvelden op het gebied ten noorden van de watergang. Het gebied ten zuiden moet de bestemming groen houden. Nadeel van dit voorstel is dat er onvoldoende sportvelden kunnen worden gerealiseerd, er geen uitbreidingsflexibiliteit is voor de verenigingen en er geen bedrijfskavel kan worden uitgegeven. Dit zal in een vervolgesprek met de belangengroep aan de orde komen.

Locatie WHC

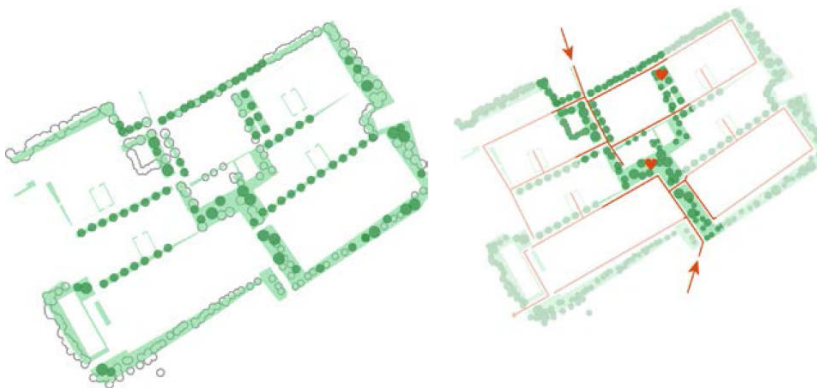
De gronden van de locatie WHC zijn in handen van de gemeente Oldebroek. WHC heeft deze gronden in erfpacht en is zelf in bezit van de opstallen. In de in de tweede helft van 2021 ontwikkelde visie zijn circa 256 woningen ingetekend. We hebben deze besproken met de omwonenden.

Bij de bewoners bestaan zorgen ten aanzien van de verkeersveiligheid en verkeer- en parkeerdruk, afstanden tot bestaande woningen (verlies van privacy), onvoldoende ruimte en groen en verlies van de bestaande groenstructuur.

We zijn met hen in gesprek om te kijken hoe deze zorgen weggenomen kunnen worden en wat er wel kan. Op dit moment wordt een quickscan verkeersonderzoek uitgevoerd naar de oplossingsrichtingen van de verkeersontsluitingen. In een eventuele vervolgfase onderzoeken we of we aanpassingen door kunnen voeren zodat inwoners aan de Scheerderslaan minder “inkijk” krijgen van de nieuw te bouwen woningen. Daarnaast kijken we nogmaals of het appartementencomplex in het midden van de locatie gesitueerd kan worden en de bestaande woningen die daar nu staan kunnen worden verworven en gesloopt. Hier zit nog wel een financieel knelpunt. Uiteraard moet hiervoor eerst overeenstemming zijn met de huidige twee bewoners-eigenaren. De bewoners hebben aangegeven op voorhand open te staan voor verkoop van de woning mits zij kunnen verhuizen naar een seniorenwoning.

Een aantal inwoners heeft opgemerkt dat de 256 woningen fors meer is dan de eerder in de onderzoeksfase getoonde 200. Toegelicht is dat dit nodig is voor de financiële haalbaarheid en het verminderen van het woningtekort in Oldebroek. We zijn er van overtuigd dat ook met meer woningen een fijne leefomgeving voor de bestaande en de nieuwe bewoners kan worden gecreëerd.

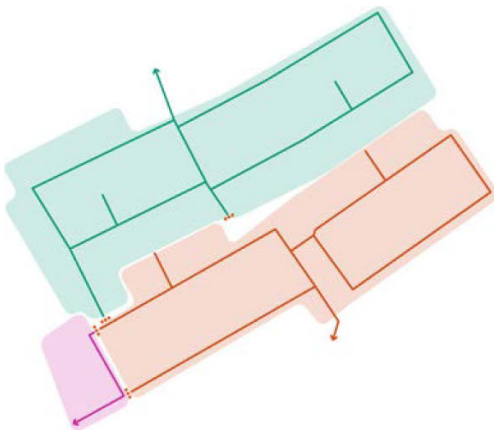
Ruimtelijke ambities WHC Locatie, studie Baljon



Behoud van bestaande beplantingen als basis voor een nieuwe groenstructuur met een groen hart van de buurt.

Een buurt waar je thuis komt via het park. Een centrale parkzone waar ruimte is voor spelen en ontmoeten.

Een veilige verkeersstructuur zonder doorgaand verkeer door de buurt. Ontsluiting van de buurt via 3 bestaande wegen zodat de toename van het aantal verkeersbewegingen gespreid wordt en per weg beperkt blijft.



Proefverkavelingen WHC locatie, Studie Baljon
Alternatief 1



Alternatief 2



Locatie WTC

De gronden van de locatie WTC zijn van de gemeente Oldebroek. WTC heeft deze gronden in erfpacht en is zelf in bezit van de opstallen. In de visie die mogelijk haalbaar is, zijn circa 20 woningen ingetekend. Zoals hiervoor beschreven gaan deze plannen wat betreft WTC niet meer door.

We hebben de visie voor de WTC locatie eerder wel nog besproken met inwoners. Men maakte zich onder andere zorgen over een bestaande groenstrook en dat deze zou verdwijnen. Hiervan hebben we aangegeven dat deze groenstrook blijft bestaan. Ook zijn er zorgen over de verkeerstoe name en parkeerplaatsen. Hiervan hebben we aangegeven dat voor 20 woningen de verkeerssituatie veilig blijft. Immers, met de tennis verdwijnen ook de bijbehorende verkeersbewegingen. Daarnaast hebben we rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen.

Samenwerking ontwikkelaar en eigenaar locatie Voskuilerdijk

De scenario's waarbij de sportverenigingen worden verplaatst en de achter te laten locaties voor woningbouw worden uitgegeven, zijn mogelijk na een grondverkoop van de Voskuilerdijk en een koop- en ontwikkelovereenkomst voor de WHC locatie met de eigenaar/ontwikkelaar. Deze eigenaar/ontwikkelaar heeft meegekeken met de planvorming en onderschrijft de haalbaarheid van de visie (ten aanzien van verkoop en verhuurbaarheid) met 256 woningen. Wel wijst zij op de onzekerheid ten aanzien van de geraamde kosten en opbrengsten in de grondexploitatie gezien de benodigde voorbereidingstijd van de verplaatsing en ontwikkeling (minimaal 5 jaar) en de huidige prijsstijgingen in de markt.

Er zijn belangrijke voorwaarden voor de beoogde samenwerking:

1. Overeenstemming over de prijs van de door ontwikkelaar/eigenaar in te brengen gronden aan de Voskuilerdijk. De gemeente gaat uit van een door een onafhankelijk taxateur getaxeerde marktconforme grondwaarde. Hierover bestaat nu nog een groot verschil van inzicht bij de taxateurs ingeschakeld door gemeente en ontwikkelaar. De ontwikkelaar geeft daarbij aan dat zij slechts wil verkopen voor de boekwaarde van haar gronden. Deze ligt ver hoger dan de door de gemeente getaxeerde waarde.
2. Positief advies juridisch adviseur over beoogde grondruil en ontwikkelrecht. Naar aanleiding van de recente uitspraak van de Hoge Raad over de verplichting voor overheden aan- en verkopen openbaar aan te besteden, zullen wij nog juridisch advies inwinnen over de risico's van de beoogde grondruil met ontwikkelrecht. Naar verwachting kan de beoogde grondruil met ontwikkelrechten aan eigenaar/ontwikkelaar doorgaan indien er aantoonbaar geen alternatieven zijn voor de verplaatsing van de sportvereniging en de ontwikkeling van het woonprogramma. En er na publicatie van de voorgenomen transactie geen bezwaren uit de markt zijn ontvangen.

Welke optie heeft uw voorkeur?

Zoals in de inleiding gesteld is de verplaatsing van de sportvelden binnen de door de raad vastgestelde randvoorwaarden financieel niet haalbaar. De opbrengsten uit de grondexploitatie zijn bij het huidige prijsbeleid van de gemeente ontoereikend voor de bekostiging van de verplaatsing van WHC.

Ten behoeve van de afronding van het haalbaarheidsonderzoek horen we graag de voorkeur en de bemerkingen van de raad ten aanzien van onderstaande ontwikkelopties.

Per optie worden de gevolgen voor de doelen uit de raadsopdracht en de financiële consequenties weergegeven.

Optie 1 (planvisie 4 uit de haalbaarheidsstudie Baljon). Verplaatsing WHC naar Voskuilerdijk, ontwikkeling circa 256 nieuwe woningen op achter te laten locatie, uitgifte bedrijfskavel op locatie Voskuilerdijk.

Dit betekent dat:

- WHC verhuist naar de locatie aan de Voskuilerdijk.
- We afwijken in aantal woningen van het woonprogramma. (256 ipv 313)
- We afwijken van de gevraagde woningtypen uit het woonprogramma. Vergeleken met het woonprogramma worden in deze optie 5 meer goedkope grondgebonden woningen gebouwd, 13

minder middeldure, 70 meer dure woningen, 14 meer goedkope appartementen, 50 minder middeldure appartementen (geen).

- Zorgappartementen en woningen voor specifieke doelgroepen zijn in dit plan nog niet toegewezen. Deze doelgroepen kunnen naar verwachting in de uitwerking worden ondergebracht in de GGB woningen goedkope koop en de goedkope appartementen, binnen de bestaande financiële kaders. Bij verschuivingen binnen het bestaande programma kan dit ten koste gaan van andere woningen, of er kan een verdichting worden gezocht bij de appartementen.
- We hanteren hier verkoopprijzen in afwijking van de in het woonprogramma gehanteerde prijzen.
- We zetten de gronden op de locatie van de Voskuilerdijk (welke niet ingezet wordt voor sport) in als bedrijfskavel.
- WTC kies voor een eigen ontwikkeling op de bestaande locatie van WTC.
- vLS (vooralsnog) niet meegaat.

Het resultaat van de GREX van de WHC locatie bedraagt € 7.650.000,-.

De kosten locatie Voskuilerdijk bedragen minimaal € 8.000.000,- en maximaal € 9.000.000,- (afhankelijk van grondverwerving en te realiseren kostenbesparingen).

Het saldo en benodigde dekking (krediet) bedraagt: minimaal € 350.000,- en maximaal € 1.350.000,-.

Optie 2 Planuitwerking waarbij de conform woonprogramma en gemeentelijke grondprijnsbeleid gehanteerde verkoopprijzen worden gehanteerd en hiervoor een aanvullend krediet beschikbaar te stellen à €7.800.000,-

Dit betekent dat:

- WHC verhuist naar de locatie aan de Voskuilerdijk.
- We afwijken in aantal woningen van het woonprogramma. (256 ipv 313)
- Deze aantallen woningen op een andere locatie ontwikkeld moeten worden om te kunnen voldoen aan de autonome woningbouwbehoefte.
- We niet afwijken van de in het woonprogramma gehanteerde verkoopprijzen.
- Het project niet kostenneutraal kan worden uitgevoerd.
- We zetten de gronden op de locatie van de Voskuilerdijk die niet worden ingezet wordt voor sport, in als bedrijfskavel.
- WTC kies voor een eigen ontwikkeling op de bestaande locatie van WTC.
- vLS (vooralsnog) niet meegaat.

Het resultaat van de GREX van de WHC locatie bedraagt circa EUR €1.200.000,- (vanwege de lagere verkoopprijzen ten opzichte van optie 1).

De kosten locatie Voskuilerdijk bedragen minimaal EUR €8.000.000,- en maximaal EUR €9.000.000,- (afhankelijk van grondverwerving en te realiseren kostenbesparingen).

Het saldo en de benodigde financiële dekking (krediet) bedraagt min EUR €6.800.000,- en max EUR €7.800.000,-.

Optie 3 Planuitwerking waarbij de woningbouwmix zoveel mogelijk conform woonprogramma (aantallen, woonmix en prijsbeleid) wordt uitgevoerd en hiervoor een aanvullend krediet beschikbaar te stellen à € 8.500.000,-

Dit betekent dat:

- WHC verhuist naar de locatie aan de Voskuilerdijk.
- We het centrumgebied met de bestaande twee woningen meenemen in de planontwikkeling.
- We realiseren het aantal woningen dat opgenomen is in het woonprogramma (313). Het plan krijgt hiermee een hogere dichtheid dan voorgaande opties met bijvoorbeeld 2/3 kamer appartementen in meerdere bouwlagen in het centrumgebied en grondgebonden woningen daaromheen.
- Dit scenario is ruimtelijk nog niet uitgewerkt.
- We wijken niet af van de gevraagde woningtypen uit het woonprogramma en houden rekening met de Visie Wonen, Welzijn en Zorg.

- Het project niet kostenneutraal kan worden uitgevoerd.
- We zetten de gronden op de locatie van de Voskuilerdijk die niet worden ingezet wordt voor sport, in als bedrijfskavel.
- WTC kies voor een eigen ontwikkeling op de bestaande locatie van WTC.
- vLS (vooralsnog) niet meegaat.

Het resultaat van de GREX van de WHC locatie bedraagt circa EUR € 500.000,-.

De kosten locatie Voskuilerdijk bedragen minimaal EUR € 8.000.000 en maximaal EUR € 9.000.000,- (afhankelijk van grondverwerving en te realiseren kostenbesparingen)

Het saldo en de benodigde financiële dekking bedraagt minimaal EUR € 7.500.000,- en maximaal EUR € 8.500.000,-.

Optie 4 Planuitwerking van de WHC locatie conform een van de bovenstaande opties.

Daarbij (a) Op zoek te gaan naar een alternatieve locatie voor WHC en (b) Uitwerken van het voorstel van ontwikkelaar voor locatie Voskuilerdijk; meer sportvelden ten zuiden van de watergang en extra bedrijfskavels uitgeven ten noorden van de watergang. Wanneer het prijsbeleid wordt losgelaten is hiervoor geen krediet nodig. Bij het huidige prijsbeleid is een krediet van EUR 4.8 mln nodig.

Dit betekent dat:

- WHC verhuist naar de locatie aan de Voskuilerdijk of een alternatieve locatie.
- We zetten de gronden op de locatie van de Voskuilerdijk die niet ingezet worden voor sport, in als bedrijfskavel.
- We realiseren het aantal woningen op de WHC locatie conform een van bovenstaande opties.
- Dit scenario is ruimtelijk nog niet uitgewerkt.
- WTC kies voor een eigen ontwikkeling op de bestaande locatie van WTC.
- vLS (mogelijk) niet meegaat.
- We kunnen extra bedrijfskavels uitgeven op de locatie Voskuilerdijk, ten noorden van de watergang.

Het resultaat van de GREX van de WHC locatie bedraagt afhankelijk van de uit te werken optie minimaal EUR 500.000,- en maximaal EUR 7.650.000,-.

De kosten voor de locatie Voskuilerdijk rekening houdend met de opbrengsten van extra bedrijfskavels, zijn minimaal € 5.300.000,-

Het saldo (opbrengsten) bedraagt maximaal € 2.350.000,- en maximaal (benodigd aanvullend krediet) € 4.800.000,-.

Optie 5 Niet verder gaan met het project en als niet haalbaar bestempelen.

Dit betekent dat:

- WHC niet verhuist naar de locatie aan de Voskuilerdijk en achterblijft op een verouderde niet duurzame locatie, waarin geïnvesteerd moet worden.
- We geven geen invulling aan de woningbouwbehoefte op deze locatie.
- Alle woningen conform Woonprogramma en Visie Wonen, Welzijn en Zorg op een andere (niet in woonprogramma opgenomen en dus nog te vinden) locaties ontwikkeld moeten worden.
- We op korte termijn geen extra bedrijfskavels realiseren op de locatie Voskuilerdijk.
- De locatie Voskuilerdijk ter beschikking blijft voor alternatieve functies (afhankelijk van de medewerking huidige eigenaar en uitkomst bestemmingsplanprocedure).

Argumenten per ontwikkelingsoptie

(optie 1)

1.1 De gemeente Oldebroek wil woningen realiseren, tenminste WHC verplaatsen en dit kostenneutraal proberen uit te voeren

Het verouderde complex van WHC verdwijnt en er wordt een nieuw duurzaam sportpark voor WHC gerealiseerd. Met de opbrengsten van de achter te laten locatie kunnen de kosten “nieuw voor oud” worden betaald. De verwachting is dat dit scenario bij verdere uitwerking kostenneutraal kan worden.

Een deel van de kwantitatieve woningbouwbehoefte zoals voorzien in het woonprogramma, wordt ingevuld.

1.2. De gemeente Oldebroek heeft alle omwonenden meegenomen op alle locaties en de meningen, kansen en bezwaren van omwonenden zijn in beeld.

Er heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden, waarbij omwonenden meningen, bezwaren, wensen en kansen hebben meegegeven. Veel van deze input hebben we kunnen opnemen in de plannen. We verwachten met de uitwerking van de WHC locatie met deze optie met 256 woningen aan veel van de wensen van de omwonenden tegemoet te kunnen komen, zoals voldoende afstand tot de bestaande woningen, voldoende groen, ruimte om te spelen en een goede verkeersontsluiting. Met omwonenden zijn we hierover in gesprek.

In reactie op de visie voor de Voskuilerdijk hebben we van de belangen groep een brief ontvangen waarbij men aangeeft de ontwikkelingen op de locatie Voskuilerdijk onder voorwaarde van de realisatie van een groene buffer, te steunen.

(optie 2)

2.1. Er worden woningen gerealiseerd conform de prijscategorieën uit het woonprogramma, WHC wordt verplaatst, maar dit wordt niet kostenneutraal uitgevoerd.

Een groot deel van de woningbouwbehoefte wordt ingevuld conform de woningmix in het woonprogramma en de Visie Wonen, Welzijn en Zorg. Het verouderde complex van WHC verdwijnt en er wordt een nieuw sportpark ingericht. Het uitgangspunt kostenneutraliteit wordt losgelaten omdat de opbrengsten van de woningbouw onvoldoende zijn om de kosten van het sportpark te financieren. Voor realisatie van de plannen moet de gemeenteraad een bedrag van EUR 7,8 mln. beschikbaar stellen.

(optie 3)

3.1. Er worden woningen gerealiseerd conform woningbouwbehoefte, WHC wordt verplaatst, maar dit wordt niet kostenneutraal uitgevoerd.

De woningbouwbehoefte wordt ingevuld conform aantallen en de woningmix in het woonprogramma en de Visie Wonen, Welzijn en Zorg. Het verouderde complex van WHC verdwijnt en er wordt een nieuw sportpark ingericht. Het uitgangspunt kostenneutraliteit wordt losgelaten omdat de opbrengsten van de woningbouw onvoldoende zijn om de kosten van het sportpark te financieren. Voor realisatie van de plannen moet de gemeenteraad een bedrag van EUR 8,5 mln. beschikbaar stellen.

(optie 4)

4.1. Er worden woningen gerealiseerd conform de behoefte uit het woonprogramma, er wordt rekening gehouden met de Visie Wonen, Welzijn en Zorg, WHC wordt verplaatst. Mogelijk worden extra bedrijfskavels op de locatie Voskuilerdijk gerealiseerd .

De woningbouwbehoefte wordt ingevuld qua aantallen en conform de woningmix in het woonprogramma en de Visie Wonen, Welzijn en Zorg. Het verouderde complex van WHC verdwijnt en er wordt een nieuw sportpark ingericht. Indien meer bedrijfskavels kunnen worden uitgegeven draagt dit bij aan de kostenneutraliteit van het plan. Dit geldt ook als we een alternatieve goedkopere locatie voor WHC vinden.

Indien de opbrengsten van de woningbouw WHC locatie en/of bedrijfskavels locatie Voskuilerdijk onvoldoende zijn om de kosten van de verplaatsing van het sportpark te financieren, wordt de gemeenteraad gevraagd een krediet te verlenen.

(optie 5)

5.1. Er worden geen woningen gebouwd en geen vereniging verplaatst

We lopen geen risico bij de ontwikkeling van beide locaties en geven geen extra geld uit. We realiseren hier geen gemeentelijke doelen.

Kanttelingen bij de opties

(optie 1)

1.1. Er wordt afgeweken van het aantal woningen en de woningmix in het woonprogramma.

Om een kostenneutrale visie te presenteren is er afgeweken van het woonprogramma. Er worden rond de 256 woningen gerealiseerd, terwijl er 313 zijn gepland in het woonprogramma. Ook is er weinig ruimte voor sociale woningbouw en woningen voor specifieke doelgroepen en er wordt geen rekening gehouden met de Visie Wonen, Welzijn en Zorg. Het is nog onzeker of het ontbrekende kwalitatieve deel uit het woonprogramma (de woningmix duur/middelduur en goedkoop) op andere locaties kan worden gecompenseerd. Omdat op de WHC locatie met name duur en middelduur wordt gerealiseerd, kan dat betekenen dat op andere locaties in de gemeente geen of minder behoefte meer is aan duurdere woningen. Met als risico dat andere projecten mogelijk niet kostendekkend uitgevoerd kunnen worden.

1.2. De gemeente Oldebroek heeft geen alternatieve woningbouwlocaties waar gebouwd kan worden voor de niet meegenomen woningtypen.

We zien vooralsnog beperkt mogelijkheden om de niet meegenomen woningtypen mee te nemen op andere locaties of geheel te compenseren in bijvoorbeeld onze uitleglocatie.

(optie 2)

2.1 Het aantal woningen worden niet gerealiseerd conform woonprogramma.

Ondanks dat er een krediet verstrekt wordt, wordt niet het aantal woningen gerealiseerd dat in het woonprogramma staat. We vinden de mix van woningen belangrijker dan het halen van 313 woningen. Door de mix kunnen we zorgen voor een fijne leefomgeving waar meerdere doelgroepen samen kunnen wonen en houden we rekening met de Visie Wonen, Welzijn en Zorg. Wel moeten we nog een andere locatie vinden voor circa 60 woningen.

(optie 3 en 4)

3.1 en 4.1 De kans bestaat dat omwonenden zich niet gehoord voelen.

Het weer verhogen van de woningaantallen en vergroten van de woningdichtheid op de WHC locatie zal mogelijk niet goed vallen bij omwonenden.

De belangengroep Houd Hattermerbroek Groen zal teleurgesteld reageren op de voorstellen gericht op sportvelden dichtbij de woningen aan de Oude Weg.

Belangrijk is daarom de aanpak van het vervolgproces. Belanghebbenden en bewoners worden meegenomen in de doelstellingen van het woonprogramma en het opstellen van een Stedenbouwkundig PvE (SPvE) voor beide locaties. In dit SPvE worden de randvoorwaarden en doelstellingen van gemeente, belanghebbenden en bewoners duidelijk vastgelegd. Waarbij voldoende ruimte is voor de vervoluitwerking met direct aanwonenden, marktpartijen en instellingen voor bijzondere doelgroepen.

3.2 en 4.2 Verdere verdichting gaat mogelijk ten koste van duurzaamheid en een goede landschappelijke, stedenbouwkundige inpassing.

Vanaf het begin is een van de doelen van de opgave om voor de WHC locatie een ontwerp te realiseren waarin sprake is van duurzaamheid en een goede landschappelijke, stedenbouwkundige inpassing. Concreet betekent dit dat in het plan voldoende ruimte moet zijn voor groen en water. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het plan, maar ook aan de klimaatbestendigheid. Groen dient ook als afscherming en inpassing richting omwonenden.

Met 256 woningen is een balans gevonden tussen groen en bebouwing, waarbij eerder werd uitgegaan van minder woningen. Verdere verdichting kan ten koste gaan van de genoemde aspecten. Wellicht dat

met slim ontwerpen woningen kunnen worden toegevoegd, met behoud van kwaliteit. Bijvoorbeeld door meer kleine appartementen en beneden/bovenwoningen te bouwen.

Het aantal van 313 woningen uit het woningbouwprogramma komt niet voort uit een analyse van de capaciteit van de locatie. Met dit aantal is het niet mogelijk om een goede balans te realiseren tussen bebouwing, groen en de daaraan verbonden genoemde aspecten.

4.2 Het is onzeker of er geschikte alternatieve locatie voor WHC beschikbaar zijn.

Voorafgaand aan het haalbaarheidsonderzoek is er een verkenning geweest waarbij de locatie De Soppe is onderzocht. Deze locatie is nu in beeld voor de aanleg van een zonnepark met PV panelen.

(optie 5)

5.1. Er worden geen woningen gebouwd en geen vereniging verplaatst.

We realiseren hier geen gemeentelijke doelen. Er moet de komende tijd door WHC worden geïnvesteerd in de accommodatie van WHC. Hiervoor zal naar verwachting een beroep worden gedaan op aanvullende subsidies en/of garantstelling door de gemeente bij financiering.

De 313 (+20) woningen uit het woonprogramma moeten elders in de gemeente worden ontwikkeld. Hiervoor zijn op dit moment geen alternatieve locaties in beeld. Daarmee wordt dus niet op afzienbare termijn in de grote behoefte aan woningen te voorzien.

Alle opties;

De open club gedachte wordt vooralsnog zeer beperkt uitgewerkt.

Vervolg

Wanneer uw raad zijn opmerkingen heeft gegeven over bij de haalbaarheidsstudie en een voorkeur heeft uitgesproken voor een optie zal het college dit concretiseren in een raadsvoorstel voor het vervolg en afronding van het haalbaarheidsonderzoek.

Bijlage(n)

- BW20220125 Bijlage 1 Haalbaarheidsrapportage Baljon, 17 december 2021
- BW20220125 Bijlage 2 Overzicht opties
- BW20220125 Bijlage 3 Overzicht woningprogramma en financieel resultaat

Oldebroek, 25 januari 2022.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.