

Informerende nota aan de gemeenteraad

Onderwerp: bijstelling proces ontwikkelingsvisie Oldebroek West 3.	
Vergadering d.d.: 14 september 2021 (cie. R&L)	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1046252

Onderwerp

Bijstelling proces ontwikkelingsvisie Oldebroek West 3

Aanleiding en achtergrond

In nauwe samenwerking met het ontwerpteam Oldebroek West 3 zijn schetsmatig drie mogelijke varianten vorm gegeven voor de ontwikkeling van Oldebroek West 3. Deze zijn op 16 juni 2021 tijdens een raadsbesprek aan u gepresenteerd. Tijdens dit raadsbesprek is door u aangegeven, dat u graag ziet dat op basis van deze varianten en de in de digitale inforuimte ingevulde enquêtes en geplaatste opmerkingen minimaal 2 varianten worden uitgewerkt inclusief een eerste doorrekening van de grondexploitatie. Bij de eerste verdere uitwerking hiervan moet worden geconstateerd dat het maximaal aantal woningen in beide uitwerkingen blijft steken op ca. 120. Om de gewenste bijdrage van Oldebroek West 3 aan de woningbehoefte, op basis van het rapport “Woningmarktonderzoek en analyse woningbouwlocaties gemeente Oldebroek”, van 190 tot 2030 te kunnen faciliteren, zal het plangebied moeten worden vergroot. Dit kan door aangrenzende percelen die geen eigendom van de gemeente zijn aan het plangebied toe te voegen. Hierover zullen afspraken moeten worden gemaakt met de eigenaren van deze percelen en zullen de ontwerpen moeten worden aangepast. Dit vergt extra tijd, wat betekent dat behandeling van nader uitgewerkte varianten in de commissie R&L van 14 september 2021 niet haalbaar is.

Boodschappen

1. *In het plangebied, op basis van percelen in eigendom van de gemeente, kan de gewenste bijdrage aan de woningbehoefte voor Oldebroek tot 2030 niet worden gefaciliteerd.*

In het (concept) rapport “Woningmarktonderzoek en analyse woningbouwlocaties gemeente Oldebroek” wordt geadviseerd dat de gewenste bijdrage van Oldebroek West 3 aan de totale woningbehoefte voor Oldebroek 190 woningen bedraagt; figuur 30 paragraaf 3.6 concept woonprogramma (bijlage 1). Was er in de handmatige uitwerkingen (ontwerpvarianten) die op 16 juni jl. tijdens het raadsbesprek aan u zijn gepresenteerd nog sprake van 134 – 159 woningen binnen het gemeentelijke plangebied, in de eerste twee maatvast uitwerkingen is sprake van 120 woningen (bijlagen 2 en 3).

Waar wordt dit verschil door veroorzaakt?

- Een handmatige uitwerking is niet 100% betrouwbaar. Daarnaast hadden deze ontwerpvarianten als hoofddoel om de ontwikkelrichting te bepalen en was het programma indicatief en nog niet geheel conform gemeentelijke uitgangspunten.
- Het verschil tussen de maatvast uitwerking en de ontwerpvariant ‘De Hagen 3.0’ is uitlegbaar als uitwerkmarge (circa 10%), omdat de programmatische verdeling vergelijkbaar is.
- Er zijn duidelijk minder appartementen in de maatvast uitwerkingen t.o.v. de ontwikkelvarianten ‘Nieuw woonlandschap’ en ‘Omzien naar elkaar’ opgenomen. Uit de enquête die we hebben gehouden (digitale inforuimte), bleek dat er weinig draagvlak is voor woongebouwen van 4 lagen en hoger. Het principe van het zorglandgoed in ‘Omzien naar elkaar’ is meer groen in combinatie met gestapeld wonen (4 à 5 lagen). Bij de maatvast uitwerkingen is vervolgens rekening gehouden met de uitkomsten uit de participatieronde en zijn de woongebouwen niet hoger dan 3 lagen.

In onderstaande tabel is dit verschil te zien. Het verschil is 30 dan wel 26 (zorg)appartementen. Zonder deze extra appartementen (minder bouwlagen) blijven er in de twee ontwerpvarianten 129 dan wel 133 woningen/appartementen. Ook maakt het verschil in woonoppervlakte of het een zorgappartement (50m²) of regulier appartement betreft (> 80m²).

Resterend verschil in de twee modellen is uit te leggen als uitwerkmarge (circa 10%).

Woningtype	Ontwikkelvarianten			Maatvast uitwerking	
	Nieuw woonlandschap	De Hagen 3.0	Oldebroek ziet om naar elkaar	Tussen de slagen	Landschappelijke rand
(Zorg)appartementen	58	34	54	28	28
Rijwoningen	(zorg) 28	24	65	44	37
Twee-onder-een-kap	43	62	30	20	32
Vrijstaand	30	14	10	28	23
Totaal	159	134	159	120	120

Bij de verdere uitwerking zullen het uiteindelijke programma en aantallen worden afgestemd op paragraaf 3.6 van het woonprogramma.

Toevoeging van woningen buiten het plangebied levert niet alleen meer woningen op, maar geeft ons de mogelijkheid om de regie te houden. Het ligt daarom voor de hand om de acties die nodig zijn om het plangebied uit te breiden nu voortvarend worden opgepakt.

De schetsmatige uitwerkingen zijn nog eens in te zien via onderstaande link:

[Ontwikkelrichtingen Oldebroek West III - Oldebroek West III \(maglr.com\)](http://maglr.com)

2. *Uit gesprekken met eigenaren van aangrenzende percelen blijkt dat er bereidheid is om afspraken te maken met de gemeente om te participeren in de ontwikkeling.*

De schetsen van de drie mogelijke ontwikkelvarianten die aan uw raad zijn gepresenteerd, zijn ook gepresenteerd aan en besproken met alle eigenaren van aan het plangebied grenzende percelen afzonderlijk. Tijdens deze gesprekken is ook de bereidheid gepolst om te participeren in de ontwikkeling. De eigenaren van de percelen die het meest voor de hand liggen om de ontwikkeling te betrekken, sectie AK nummer 693 en nummer 797 (bijlage 4), hebben aangegeven hiertoe bereid te zijn.

3. *De behandeling van uitgewerkte ontwikkelvarianten in de commissie R&L van 14 september 2021 wordt niet gehaald.*

Beide eigenaren hebben aangegeven bereid te zijn afspraken te maken met de gemeente over het toevoegen van hun percelen aan de ontwikkeling. Het overleg hierover is, mede door de vakantieperiode, onlangs opgestart. Over de condities waaronder dit gebeurt zal overeenstemming moeten worden bereikt. Verder zullen in de uitwerking van de ontwikkelvarianten de betreffende percelen moeten worden meegenomen. Deze extra werkzaamheden, ook in combinatie met de vakanties van betrokkenen, die doorlopen tot half september, brengen met zich mee dat het niet is gelukt om u in de commissie R&L van 14 september 2021 de eerste uitwerkingen te kunnen aanbieden.

4. *Het voorstel voor de maatwerkwoningen en de gesprekken met de eigenaar van de autosloperij vinden in samenhang met de ontwikkeling van de visie voor Oldebroek West 3 plaats.*

De ontwikkeling van de visie voor Oldebroek West 3 kan niet los worden gezien van het (aanvullende) onderzoek naar de locatie van de maatwerkwoningen en andersom. Door gesprekken met de eigenaar van de autosloperij en nadere onderzoeken, is het de bedoeling om inzicht te krijgen in het toekomstperspectief van de sloperij in samenhang met de ontwikkelingsvisie voor Oldebroek West 3.

Bijlage(n)

GR20210924, Bijlage 1 figuur 30, paragraaf 3.6 concept woonprogramma

GR20210924, Bijlage 2 maatvastе uitwerking “Tussen de slagen”

GR20210924, Bijlage 3 maatvastе uitwerking “Landschappelijke rand”

GR20210924, Bijlage 4 schets percelen toe te voegen aan het huidige plangebied

Oldebroek, 31 augustus 2021.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.