

ontwikkelstrategie Hanzekwartier

Aan de gemeenteraad

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. Actief percelen te verwerven in het Hanzekwartier tussen de Handelsweg en De Lage Vaart, zoals aangegeven op bijlage 1, voor het realiseren van toekomstige woningbouw.

INHOUD

INLEIDING

In de raadsinformatiebrief d.d. 9 juli 2019 hebben wij u geïnformeerd over de plancapaciteit en ontwikkelstrategie woningbouw voor de gehele gemeente. Hierin staat dat het Hanzekwartier een belangrijk aandeel moet leveren in de woningproductie in de komende jaren. In de brief is gemeld dat in het Hanzekwartier nog onvoldoende sprake is van harde plancapaciteit¹ en is een ontwikkelstrategie aangekondigd voor het Hanzekwartier. Op 12 december 2019 hebben wij u hierover nader geïnformeerd tijdens een raadsinformatieavond. Dit raadsvoorstel gaat hierop in, resulterend in een voorstel om een actieve rol aan te nemen voor een deel van het Hanzekwartier door het gaan aankopen van percelen in het genoemde gebied.

HET HANZEKWARTIER

In april 2012 heeft uw raad de Structuurvisie Hanzekwartier vastgesteld. Figuur 1 is de voorbeeld verkaveling uit de structuurvisie met de verkaveling van de Havenkade zoals is opgenomen in de reeds vastgestelde grondexploitatie.

¹ Locatie in eigendom gemeente met een geldend onherroepelijk bestemmingsplan voor woningbouw.



Figuur 1 voorbeeldverkaveling

Onderdeel van de in 2012 vastgestelde structuurvisie Hanzekwartier was het uitvoeringsprogramma. In het uitvoeringsprogramma is onder meer de rol van de gemeente voor de verschillende deelgebieden bepaald. Van actief oppakken in de Spoorzone, een passieve/faciliterende rol langs De Noord tot een passieve rol voor het gebied tussen De Handelsweg en de Lage Vaart.

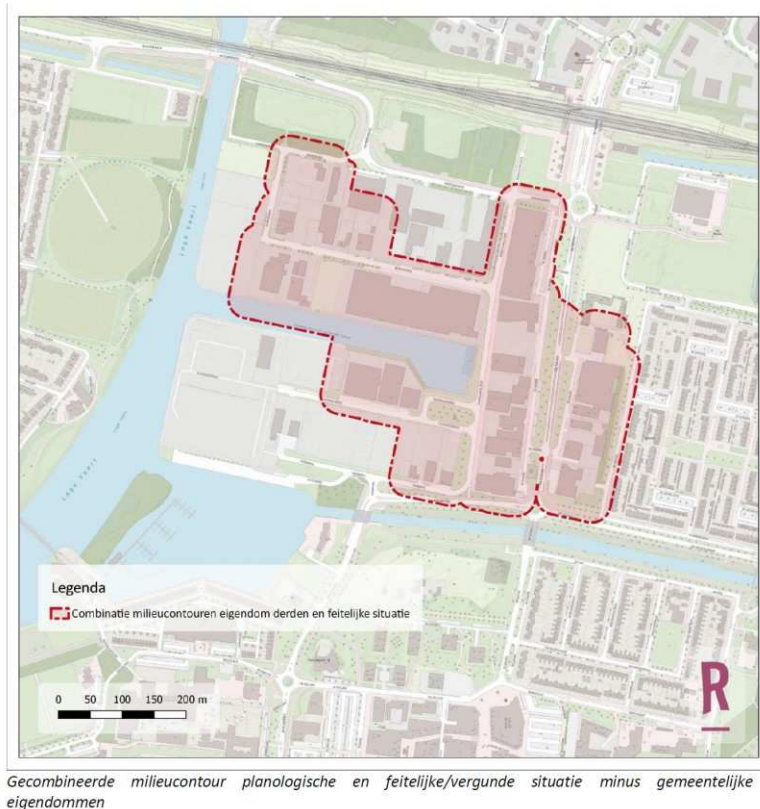


1. Gebieden die om een actieve rol van de gemeente vragen
2. Gebieden waar de gemeente een passieve rol kan innemen

Figuur 2 rol gemeente blz 88 structuurvisie Hanzekwartier

Met het vertrek van Agrifirm heeft de gemeente in 2015 het volle eigendom verkregen van de gronden langs de Lage Vaart. Hiermee is de passieve rol van de gemeente veranderd in een actieve rol voor het gebied van de Havenkade. In december 2017 heeft u als raad ingestemd met het ontwikkelingsplan voor de Havenkade.

De complexiteit van het Hanzekwartier is de transformatie van een bedrijventerrein naar een overwegend woongebied. Elk bedrijf heeft een milieucontour om zich heen waarbinnen geen woningbouw mogelijk is. De omvang van de milieucontour wordt bepaald door enerzijds de planologische mogelijkheden en anderzijds door de feitelijke/vergunde situatie. De huidige milieucontouren hebben wij inzichtelijk gemaakt in figuur 3. Deze situatie maakt het momenteel niet mogelijk om binnen de betreffende contouren een transformatie naar woningbouw te realiseren.



Figuur 3 huidige milieucontouren

ONTWIKKELSTRATEGIE VOOR HET HANZEKWARTIER VANAF 2020

In het afgelopen jaar hebben wij de ontwikkelstrategie zoals opgenomen in de structuurvisie Hanzekwartier uit 2012 opnieuw tegen het licht gehouden. Dit in samenwerking met het adviesbureau, die medeadviseur was bij de Structuurvisie Hanzekwartier. Er zijn gesprekken gevoerd met ontwikkelaars, makelaars en OFW over de verdere ontwikkeling van het Hanzekwartier.

Op basis hiervan komen wij tot de volgende strategie voor de doorontwikkeling van het Hanzekwartier:

1. *Passieve / faciliterende rol voor het gebied langs De Noord behouden.*

We constateren dat er nu een toenemende belangstelling is van eigenaren en projectontwikkelaars om langs De Noord een transformatie te realiseren. Meerdere veelbelovende verkennende initiatieven lopen hier momenteel. Wij blijven vastgoedeigenaren en ontwikkelaars faciliteren om tot realisatie te komen, die passend is in de structuurvisie Hanzekwartier. Het faciliteren van marktontwikkelingen langs De Noord houdt wel in dat het sturen op de woningbouwproductie (moment van realisatie) in deze zone beperkt is.

Langs De Noord blijft de ontwikkelstrategie dus ongewijzigd ten opzichte van de door uw raad vastgestelde structuurvisie Hanzekwartier.

2. *Actieve rol voor de Spoorzone behouden*

De Spoorzone is volledig in eigendom bij de gemeente en het geldende bestemmingsplan staat woningbouw toe passend bij de uitgangspunten van de structuurvisie Hanzekwartier. De Spoorzone bestaat uit twee delen. Voor de Scholenzon (gronden ten oosten van De Noord) is een vastgestelde grondexploitatie en hier wordt al volop gebouwd. Voor de zone Koning Willem Alexanderplein, Energieweg en Spoordreef (zie figuur 4) kunt u in 2020 een voorstel verwachten om een grondexploitatie vast te stellen. Vanuit de actieve rol voor de gemeente zoals benoemd in de structuurvisie Hanzekwartier zijn gesprekken gaande met projectontwikkelaars, OFW en schoolbesturen om ontwikkelingen tot stand te brengen passend binnen de kaders van het bestemmingsplan en het Beelkwaliteitsplan.



Figuur 4 Zone tussen Spoorzone en Energieweg waarvoor in 2020 de grondexploitatie wordt opgesteld

Voor de Spoorzone blijft de ontwikkelstrategie dus ook ongewijzigd ten opzichte van de door uw raad vastgestelde structuurvisie Hanzekwartier.

3. *Actieve rol innemen voor het gebied tussen de Lage Vaart, Handelsweg en de Energieweg.*
 Om in dit gebied de transformatie naar woningbouw te realiseren is een actieve inbreng van de gemeente noodzakelijk. Dit deelgebied is het meest complexe transformatiegebied, met forse fysieke ingrepen om het tot een aantrekkelijk woongebied in te richten en de belemmerende milieucontouren van nog aanwezige bedrijven weg te nemen.
 Uit onderzoek blijkt dat voor dit deelgebied een sluitende grondexploitatie niet haalbaar is. Verder is een klein gedeelte ontwikkelen tot een aantrekkelijk woonmilieu niet haalbaar als de rest niet gelijk of volgtijdelijk wordt mee-ontwikkeld. Projectontwikkelaars (en potentiële bewoners) willen een vorm van zekerheid dat binnen een afzienbare periode een groter afgerond geheel tot realisatie komt, anders zijn de risico's te groot. Projectontwikkelaars zijn mede daarom afwachting.
 De gemeente is in belangrijke mate grondeigenaar. Enkele vastgoed eigenaren wensen nu te verkopen aan de gemeente, omdat de huidige locatie niet meer past bij de bedrijfsactiviteit. Andere eigenaren zijn in afwachting van de gemeente of een projectontwikkelaar om te verkopen al dan niet in combinatie met een bedrijfsverplaatsing. Om de ontwikkeling van dit deelgebied aan te jagen is grondverwerving/bedrijfsverplaatsing (zo mogelijk binnen de gemeente Dronten) door de gemeente noodzakelijk. Dit is een beleidswijziging ten opzichte van de door u in 2012 vastgestelde structuurvisie Hanzekwartier.

Fasering

De ontwikkelstrategie gaat uit van een twee richtingen benadering. Vanuit het noorden naar het zuiden (starten met de ontwikkeling van de Spoorzone) en vanuit het zuiden naar het noorden ontwikkelen.

Van uit het zuiden richting het noorden:

De locatie Havenkade (meest zuidelijke deel), welke nu in uitvoering is met Van Wijnen als ontwikkelaar/bouwer met architectenbureau De Zwarte Hond, voortzetten met een tweede fase. (zie figuur 5). Het college heeft richting Van Wijnen de intentie uit gesproken om deze tweede fase met hen te willen realiseren. Hiertoe dienen nog nadere afspraken, randvoorwaarden en uitgangspunten te worden bepaald en overeengekomen tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Verder dient met één vastgoedeigenaar tot overeenstemming te worden gekomen. De planvorming met architectenbureau De Zwarte Hond is nu in voorbereiding. (De reden is een gewenste eenduidigheid in stedenbouwkundig beeld met de andere zijde van het nieuw te realiseren water.)



Figuur 5 Tweede fase Havenkade

Met het verwerven van ook de overige gronden in dit gebied wordt het mogelijk om de planontwikkeling door te zetten. Op deze wijze ontstaat voldoende harde plancapaciteit voor de ontwikkeling van woningbouw in het Hanzekwartier.

ARGUMENTEN

1.1 Harde woningbouwcapaciteit nodig.

Zoals beschreven in de inleiding is woningbouwproductie in het Hanzekwartier noodzakelijk om de doelen uit de woonvisie te behalen. Uitvoering woonvisie volgens trendplus scenario geeft een opgave 250 woningen/jaar in gemeente Dronten, voor de Dronten 2016-2025: 1730 woningen. In Hanzekwartier tot 2025 in totaal 680 woningen noodzakelijk en vanaf 2025 ca. 100 tot 150 woningen / jaar. De plancapaciteit in de Spoorzone en de Havenkade is onvoldoende om de doelstellingen van het uitvoeringsprogramma woningbouw te halen. Eventuele woningbouwproductie uit de zone langs De Noord is nog te onzeker om in te boeken. Op basis van de huidige milieucontouren is woningbouw in het genoemde gebied ten westen van de Handelsweg niet realiseerbaar. Zonder nieuwe vastgoedverwerving kunnen de beperkingen niet worden weggenomen.

1.2 Met een actieve grondhouding wordt duidelijk dat de gemeente voortgang wil maken in het Hanzekwartier.

De door uw raad vastgestelde nota Grondbeleid 2016 stelt: “Als de gemeente plannen heeft met een bepaald gebied en daarvoor is het noodzakelijk dat onroerende zaken in dat gebied worden verworven, dan start de gemeente met de minnelijke verwerving. In het algemeen gebeurt dat nadat de grondexploitatie voor het plan door de raad is vastgesteld. In sommige gevallen kan ook voor de vaststelling van de grondexploitatie tot verwerving worden overgegaan. Dan spreken we van anticiperende of strategische verwervingen”.

Door het actief verwerven van percelen is het duidelijk dat de gemeente nu wil doorpakken met de herontwikkeling van het Hanzekwartier. De benodigde harde plancapaciteit (1.1) is daarbij een belangrijke overweging. Dit is een belangrijk signaal richting diverse vastgoedeigenaren en projectontwikkelaars. Er ontstaat het effect van een vliegwiél.

1.3 Onderhandelingen kunnen worden ingezet door het college.

Het college kan slagvaardig handelen als een object te koop wordt aangeboden. Het uiteindelijke onderhandelingsresultaat zal ter instemming aan uw raad worden voorgelegd tezamen met een aanvraag voor het verstrekken van een investeringskrediet.

1.4 De huidige markt voor woningbouw is gunstig.

De vraag naar nieuwbouwwoningen is momenteel hoog. Het zou erg teleurstellend zijn als Dronten de komende jaren onvoldoende kan voorzien in deze doorgroei door het niet voldoende beschikbaar hebben van bouwlocaties.

wordt/blijft en de financiële risico's toenemen. Het verkorten van de doorlooptijd (argument 1.5) betekent ook een betere beheersbaarheid van de financiële risico's.

1.5 De doorlooptijd van de ontwikkeling van het Hanzekwartier wordt verkort.

Momenteel liggen er terreinen braak in het plangebied. Aan de nog aanwezige bedrijfsgebouwen wordt sinds jaar en dag nauwelijks tot geen onderhoud meer gepleegd. De ruimtelijke uitstraling van het gebied wordt hiermee slechter, hetgeen een ongewenste ontwikkeling is. Met de actieve verwerving van de percelen wordt de transformatie van het gebied naar een aantrekkelijk woongebied versneld.

1.6 De financiële risico's zijn beter beheersbaar bij een actieve rol van de gemeente.

Door het actief verwerven van de percelen door de gemeente vermindert het aantal partijen met een grondpositie. Hoe meer partijen met een grondpositie hoe stroperiger het proces

FINANCIËN

Na het in ontwikkeling nemen van de braakliggende gronden langs het spoor (met een positief resultaat in de grondexploitatie) komen nu de locaties in beeld waarbij sprake is van transformatie. Transformatie betekent dat bestaande economische activiteiten moeten worden verplaatst, gebouwen moeten worden gesloopt en bestaande infrastructuur moet worden verwijderd, alvorens gestart kan worden met het weer opbouwen van een nieuwe woonwijk. Bijna per definitie kennen deze deellocales een negatieve grondexploitatie. Bij de uitwerking zijn diverse keuzes te maken die van invloed zijn op de grondexploitatie, waaronder ook maatregelen die het tekort verlagen. Het verwachte totaal resultaat van de nog vast te stellen grondexploitaties is in ieder geval veel minder negatief dan een eerdere raming uit 2011/2012. In de bijlage 2 wordt nader inzicht gegeven in de financiële ramingen. Gezien de te voeren aankooponderhandelingen dienen deze ramingen geheim te worden gehouden.

Op het moment dat er percelen worden verworven in een gebied waar nog geen grondexploitatie door de raad is vastgesteld, valt deze onder de materiële vaste activa, gronden en terreinen. Daarom is het noodzakelijk dat er op dat moment door de raad een afzonderlijk investeringskrediet beschikbaar wordt gesteld voor de verwerving. Strategische gronden zijn gronden waarvoor nog geen grondexploitatie is vastgesteld, maar waarbij wel concrete ontwikkeling binnen afzienbare tijd gerealiseerd zal worden. Als er vervolgens een

grondexploitatie door de raad wordt vastgesteld wordt de verworven grond hierin opgenomen.

Voor percelen die worden verworven na vaststelling van een grondexploitatie is het niet nodig om een afzonderlijk investeringskrediet beschikbaar te stellen. Deze maken dan integraal onderdeel uit van die exploitatie.

RISICO'S

De ontwikkeling van Het Hanzekwartier is nu stevig in gang gezet, maar een gebiedsontwikkeling als deze kent een lange doorlooptijd voordat de gehele gebiedsontwikkeling is afgerond. In een dergelijke periode is een (nieuwe) vastgoedcrisis niet uit te sluiten.

Bij de huidige lage rentestand zijn er relatief weinig rentekosten verbonden aan het doen van voor-investeringen. Momenteel zijn er geen indicaties voor een nieuwe vastgoedcrisis of voor een stijging van de rentestand. De kans dat het risico zich op korte termijn voor doet wordt als laag ingeschat.

Per deelgebied worden grondexploitaties opgesteld als het deelgebied in ontwikkeling wordt genomen. Hiermee worden de risico's goed inzichtelijk gemaakt en beheersbaar gehouden. Grondexploitaties worden ter vaststelling aan de raad aangeboden.

ALTERNATIEVEN

Het alternatief is om geen actieve grondpolitiek te gaan voeren. Dit zal tot gevolg hebben dat onvoldoende harde woningbouwcapaciteit beschikbaar komt, de doorlooptijd van de ontwikkeling langer wordt, de financiële risico's toenemen, terreinen braak blijven liggen en de achteruitgang van de uitstraling van de nog aanwezige gebouwen doorgaat.

PROCES

Met het bekend worden van het voornemen van de gemeente om actief grond te willen verwerven in het Hanzekwartier kunnen ongewenste grondtransacties plaatsvinden. Teneinde dit te voorkomen hebben wij als college besloten om het recht van eerste koop vast te leggen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Indien u instemt met het onderhavige voorstel om over te gaan tot actief verwerven leggen wij u voor de eerstvolgende raadsvergadering (23 april 2020) een bestendigingsvoorstel Wet voorkeursrecht gemeenten ter besluitvorming voor.

In de loop van dit jaar, bij een positief besluit op het onderhavig voorstel, kunt u één of meerdere aanvragen voor een investeringskrediet voor grondverwerving tegemoet zien.

Ten aanzien van het in ontwikkeling nemen van de deelgebieden heeft de raad het budgetrecht via het vaststellen van de grondexploitaties. U krijgt dit jaar de grondexploitatie voor de Spoorzone tussen de Energieweg en de spoorlijn ter vaststelling aangeboden.

Andere grondexploitaties zijn te verwachten afhankelijk van voortgang van de planontwikkeling en de grondverwerving.

De gemeenteraad zal regelmatig geïnformeerd worden over de voortgang van de

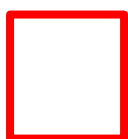
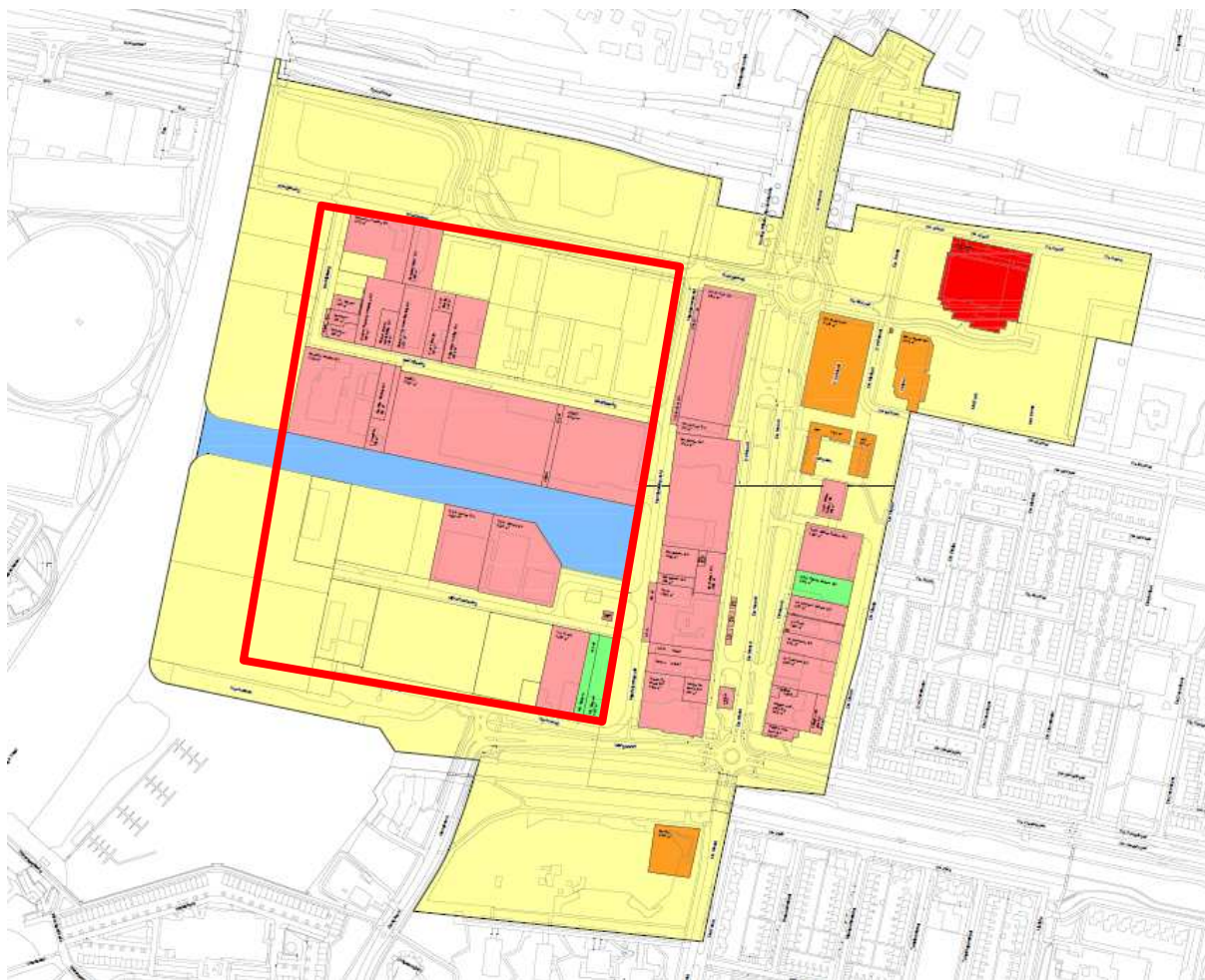
gebiedsontwikkeling Hanzekwartier via de reguliere planning en control cyclus (begroting en jaarrekening) en zo nodig (of gewenst) vaker.

Het college

drs. T. van Lenthe
secretaris

drs. J.P. Gebben
burgemeester

Bijlage 1 bij raadsvoorstel B20.000199 d.d. 18 februari 2020



Gebied waarbinnen het college voorstelt om percelen te gaan verwerven voor toekomstige woningbouw.