

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 70544

Documentnummer: 70632

Indiener: het college, A. van Amerongen

Datum: 2 november 2021

Portefeuille(s): Gebiedsontwikkeling en Ruimtelijke ordening

Portefeuillehouder(s): A. van Amerongen/G.J. Veldhoen

Begrotingsprogramma: 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Begrotingsdoel: 1. Voldoende en passend woningaanbod realiseren voor huidige en toekomstige inwoners

Contactpersoon: drs. G.A. Jansen

Tel.nr.: 0321-388933

Email- adres: g.jansen@dronten.nl

Onderwerp besluitvorming grondexploitaties Dronten West Centrum (015), De Havenkade 2^e fase (129) en De Graafschap 2^e fase (232)

Samenvatting

Als raad heeft u in de raadsvergadering van November 2021 de geheimhouding bekrachtigd van de nu ter besluitvorming voorgelegde grondexploitaties. Met het vaststellen van de geheime ter inzage gelegde grondexploitaties met bijbehorende financiële paragraaf stelt u als raad de middelen beschikbaar voor de benodigde planontwikkelkosten en investeringen voor de civieltechnische werken.

Dronten West Centrum (015)

De ontwikkeling van het Centrumgebied is opgenomen in de grondexploitatie 015 Dronten-West Centrumgebied. De grondexploitatie loopt al meerdere jaren en nadert ondertussen de eindfase. Begin 2021 is de grondverkoop ten behoeve van de vestiging van een 2e supermarkt met daarboven appartementen afgerond. Het resterende deel van het gebied, gelegen tussen de supermarkten en de rotonde Gildepenningdreef en Beursstraat, zal nu worden ontwikkeld voor woningbouw, waarna de bouw van het centrum voltooid is.

Het overgrote deel van de ontwikkeling is in de afgelopen jaren al gerealiseerd. Het nog te ontwikkelen deel bestaat uit een uitgeefbaar deel ten behoeve van woningbouw (30 appartementen, huur en koop), de daarbij behorende openbare infrastructuur incl. groen en parkeren. De grondexploitatie is herzien op basis van de laatste ontwikkelingen.

De Havenkade 2e fase (129)

Het plangebied Havenkade 2e fase sluit aan de zuidzijde aan op de 1e fase die nu in uitvoering is. Er wordt nog een nieuwe watergang gegraven tussen de twee plangebieden. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de bestaande binnenhaven. Het plan gaat uit van circa 135 woningen in diverse categorieën. De gemeente dient nog één perceel te verwerven. Op het perceel is het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. De aankooponderhandelingen met de eigenaar lopen.

De Graafschap 2^e fase (232)

Het stedenbouwkundig plan inclusief de tweede fase is alweer tien jaar oud en er zijn tussentijds de nodige veranderingen opgetreden. De marktomstandigheden zijn anders, de parkeernorm is veranderd, duurzaamheidsprincipes zijn anders geworden etc.

Het was daarom tijd om het stedenbouwkundige concept voor de 2e fase nog eens tegen het



licht te houden en te komen tot een aanpassing. Op basis van het gewijzigd stedenbouwkundig concept kunnen in de 2e fase ongeveer 211 woningen worden gerealiseerd.

Het gewijzigde stedenbouwkundig concept voldoet aan de uitgangspunten van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Duur, middelduur en zelfbouw. Met OFW is overleg gepleegd en in overleg met hen zal nadere invulling gegeven aan de realisatie van woningen in de sociale sector conform de uitgangspunten van ons woningbouwprogramma (20%). De verwachting is dat de start van de bouw van de eerste woningen eind 2022 kan plaatsvinden. Oplevering kan dan in 2023 plaatsvinden.

De grondexploitatie is gebaseerd op dit gewijzigde stedenbouwkundig plan met het beoogde woningbouwprogramma.

Voorstel

De raad besluit:

1. De ter inzage gelegde geheime herziene grondexploitatie Dronten West Centrum (plannummer 015), met bijbehorende financiële paragraaf, vast te stellen;
2. De ter inzage gelegde geheime grondexploitatie De Havenkade 2^e fase (plannummer 129), met bijbehorende financiële paragraaf, vast te stellen;
3. De ter inzage gelegde geheime grondexploitatie De Graafschap 2^e fase (plannummer 232), met bijbehorende financiële paragraaf, vast te stellen;
4. De grondexploitaties genoemd in besluit 1 t/m 3 op te nemen en te verwerken in de jaarrekening 2021 en perspectiefnota 2022.

Inleiding

Als raad heeft u in de raadsvergadering van November 2021 de geheimhouding bekrachtigd van de nu ter besluitvorming voorgelegde grondexploitaties. Met het vaststellen van de geheime ter inzage gelegde grondexploitaties met bijbehorende financiële paragraaf stelt u als raad de middelen beschikbaar voor de benodigde planontwikkelkosten en investeringen voor de civieltechnische werken. Hieronder wordt per grondexploitatie een toelichting gegeven op de ontwikkeling waarvoor u als raad de middelen beschikbaar stelt.

Dronten West Centrum (015)

In 2005 is gestart met de ontwikkeling van de Gilden in Dronten.

Naast een grootschalige ontwikkeling van woningbouw in meerdere fases is ook de ontwikkeling van een Centrumgebied opgenomen in de planvorming. In dit Centrumgebied is plaats voor maatschappelijke voorzieningen zoals scholen en een medisch centrum, maar ook voor winkels en woningen.

De grondexploitatie loopt al meerdere jaren en nadert ondertussen de eindfase. Begin 2021 is de grondverkoop ten behoeve van de vestiging van een 2^e supermarkt met daarboven appartementen afgerond. Het resterende deel van het gebied, gelegen tussen de supermarkten en de rotonde Gildepenningdreef en Beursstraat, zal nu worden ontwikkeld voor woningbouw (zie onderstaand kaartje) waarna de bouw van het centrum voltooid is. Hier worden circa 30 appartementen in de goedkope koop of huur ontwikkeld.



De Havenkade 2e fase (129)

Situatie



In samenspraak met de beoogde projectontwikkelaar is een stedenbouwkundige uitwerking opgesteld met een bijbehorend bouwprogramma. Het plan gaat uit van circa 135 woningen in diverse categorieën. Aan de Lage vaart is een appartementengebouw voorzien met 18 vrije sector appartementen en aan de kop van de binnenhaven een appartementengebouw met 30 sociale huurappartementen voor OFW. In het middengebied is een mix van grondgebonden ééngezinswoningen gepland in de vorm van rij-, 2^e1kap- en vrijstaande woningen. Daarbij wordt een substantieel deel gerealiseerd als levensloopbestendige woning met een volledig woonprogramma op de begane grond. Uiteraard voldoen de plannen aan de door uw raad vastgestelde kaders uit de structuurvisie -, Beeldkwaliteitsplan Hanzekwartier, bestemmingsplan Havenkade en de woonvisie. Deze door u vastgestelde kaders zijn na een participatieproces tot stand gekomen.

De gemeente dient nog één perceel te verwerven. Op het perceel is het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd en momenteel worden aankooponderhandelingen gevoerd met de eigenaar.

De Graafschap 2^e fase (232)

In 2007 is begonnen met de ontwikkeling van de Graafschap. Voor de Graafschap is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat ruimte biedt voor de bouw van in totaal 700 woningen. De Graafschap is opgedeeld in 4 verschillende fasen en bestaat uit de beoogde realisatie van diverse woonsferen, het zogenaamde erf wonen (1^e fase), wonen in een carré (fasen 2 en 3) en wonen aan het water (fase 4). In 2009 is het globale bestemmingsplan met uitwerkingsplicht en de grondexploitatie door uw raad vastgesteld. Het 1^e uitwerkingsplan voor de 1^e fase is in 2011 door het toenmalige college vastgesteld. De specifieke welstandscriteria zijn eveneens in 2011 door het toenmalige college vastgesteld. Op basis hiervan is het bouwrijpplan voor de 1^e fase uitgevoerd.

In 2012 is gestart met de bouw van de Graafschap, fase 1. De 1^e fase bestaat uit 238 woningen. Aanvankelijk liep de verkoop van woningen in De Graafschap moeizaam vanwege de crisis in de bouw. Dit had mede als resultaat, dat de Grondexploitatie van de Graafschap een negatief resultaat te zien gaf, met als gevolg dat dit negatieve resultaat is afgeboekt en de gronden van de 2^e, de 3^e en de 4^e fase uit de grondexploitatie zijn gehaald en onder overige gronden zijn ondergebracht.



Waar de bouw van woningen eerder moeizaam verliep, is de verkoop van woningen de afgelopen tijd aanzienlijk op gang gekomen. Inmiddels zijn er rond de 197 woningen gebouwd, inmiddels in aanbouw genomen of onder contract. De restcapaciteit bedraagt dus nog ongeveer 40 woningen. Over de ontwikkeling van deze woningen worden afspraken met ontwikkelaars gemaakt en zullen naar verwachting eind 2021 c.q. begin 2022 in verkoop worden genomen.

Herijking stedenbouwkundig concept.

De realisatie van de eerste fase van de nieuwste woonwijk van Biddinghuizen “De Graafschap” vordert dus gestaag. De eerste resultaten zijn inmiddels zichtbaar: een sfeervolle woonbuurt in wording en een mooi park, dat een meerwaarde biedt voor heel Biddinghuizen.

Het stedenbouwkundig plan inclusief de tweede fase is alweer tien jaar oud en er zijn tussentijds de nodige veranderingen opgetreden. De marktomstandigheden zijn anders, de parkeernorm is veranderd, duurzaamheidsprincipes zijn anders geworden etc.

Het is daarom tijd om het stedenbouwkundige concept voor de 2^e fase nog eens tegen het licht te houden.

Op basis van de volgende aspecten is onder begeleiding van bureau Maris een herijkingsrapport opgesteld.

Het herijkingsrapport is tot stand gekomen na overleggen met makelaars, ontwikkelaars, OFW, gemeentelijke medewerkers en tevens op basis van gesprekken met bewoners van de 1^e fase.

Het herijkingsrapport bevat een aantal aanbevelingen, op basis waarvan een herijking van het stedenbouwkundig concept voor de 2^e fase kan plaatsvinden.

Uitgangspunt van de aanbevelingen is dat het woonprincipe Carré in zijn hoofdopzet als zodanig gehandhaafd kan blijven.

Globaal zijn een aantal aanbevelingen bepalend voor een mogelijke wijziging van de stedenbouwkundige opzet van de 2^e fase

- Bouw geen 3 onder 1 kap woningen. Zijn relatief duur
- Maak geen lange blokken bij rijwoningen.
- Pas de parkeernorm aan. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld op basis van een parkeernorm van 1.8 en deze bedraagt volgens de huidige parkeernota 2.2.

Verdere belangrijke aanbevelingen zijn:

- Pas het principe van waterberging als in fase 1 toe in de vorm van een systeem met water passerende bestrating.
- Pas individuele energiebronnen toe (WKO).

Gewijzigd stedenbouwkundig concept.

Op basis van het herijkingsrapport is in overleg met bureau Maris een gewijzigd stedenbouwkundig concept voor de 2^e fase opgesteld.

Onderstaand een beeldkaart van het “oude” en “nieuwe” stedenbouwkundig plan voor de 2^e fase



Stedenbouwkundig plan huidig (omkaderd met stippellijn)



Stedenbouwkundig concept nieuw.



De belangrijkste wijzigingen in het stedenbouwkundig concept zijn:

- Aanpassing 3/1 kap woningen naar voornamelijk 2/1 kap woningen.
- Aanpassing parkeernorm.
- Onderbreking langere blokken.

De meest concrete zichtbare wijzigingen zijn daardoor de realisatie van extra parkeercoffers in het rechtse verticale bouwblok en de verwijdering van het haakse bouwblok.

Op basis van het gewijzigd stedenbouwkundig concept kunnen in de 2^e fase ongeveer 211



woningen worden gerealiseerd.

Het gewijzigde stedenbouwkundig concept voldoet aan de uitgangspunten van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Duur, middelduur en zelfbouw. Met OFW is overleg gepleegd en in overleg met hen zal nadere invulling gegeven aan de realisatie van woningen in de sociale sector conform de uitgangspunten van ons woningbouwprogramma (20%). Het programma ziet er als volgt uit:

Type	Aantal
Koop, vrijstaand, met dubbele oprit	14
Koop, twee-onder-een-kap, met dubbele oprit	54
Koop, tussen/hoek, zonder oprit	42
Koop, tussen/hoek, met enkele oprit	44
Huurhuis, sociale huur, zonder oprit	39
Koop, appartement, duur	18
Totaal	211

De verwachting is dat de start van de bouw van de eerste woningen eind 2022 kan plaatsvinden. Oplevering kan dan in 2023 plaatsvinden. Om dit te kunnen realiseren, wordt in 2 delen bouwrijp gemaakt. Het 1^e deel bestaat uit 50 woningen en is relatief snel en eenvoudig bouwrijp te maken. Het 2^e deel vormt het overige deel van de 2^e fase. Dit kan dan in zijn geheel aansluitend aan de 1^e fase worden bouwrijp gemaakt. De volgende bouwfasen zelf zullen qua aantallen nader worden ingevuld, afhankelijk van de dan geldende marktomstandigheden.

Argumenten

1. *Vaststellen grondexploitatie en beschikbaar stellen van de benodigde middelen is een raadsbevoegdheid.*

De raad heeft op basis van de gemeentewet het budgetrecht en stelt voor het aangaan van verplichtingen voor de benodigde investeringen middelen beschikbaar aan het college. De grondexploitatie geeft de financiële kaders weer voor de uitvoering van het project en ontwikkeling.

2. *Verantwoording zal plaatsvinden via de reguliere planning en control cyclus.*

De grondexploitatie zal door het college worden verantwoord in de jaarrekening en perspectiefnota en indien nodig via de financiële rapportages. Mocht er een gebeurtenis zich voordoen dat een significante invloed heeft op het financiële resultaat dan zal de grondexploitatie opnieuw aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Dit conform de door u als raad vastgestelde financiële spelregels zoals opgenomen in de nota grondbeleid "Grond als basis voor regie" (2016) en geldende BBV-regels.



Kanttelingen, risico's en alternatieven

Kanttelingen en (financiële) risico's

In de financiële paragrafen zijn de risico's toegelicht. Ook in de Perspectief nota dat integraal onderdeel uitmaakt van de jaarrekening en paragraaf grondbeleid worden de algemene en specifieke risico's van de grondexploitatie benoemd.

Alternatieven/ scenario's

In de grondexploitatie niet worden vastgesteld dan zijn er geen financiële middelen beschikbaar om de benodigde kosten voor de ontwikkelingen van de plannen en investeringen voor de civieltechnische werken te kunnen dekken. Daarmee vindt er geen toevoeging van nieuwe woningen toe aan de woningvoorraad van de gemeente Dronten en is geen groei van de gemeente.

Participatie

Gedurende de verdere ontwikkeling van de ontwikkelgebieden wordt het participatie traject ingevuld en/of is een participatieproces al doorlopen.

Financiële gevolgen

De grondexploitatie worden opgenomen in de administratie, waarbij verantwoording conform de reguliere BBV-regels zal plaatsvinden.

Voor het negatieve resultaat van de grondexploitatie De Havenkade 2e fase dient conform de financiële regels een voorziening te worden getroffen.

Deze voorziening wordt effectief gevormd bij de jaarrekening 2021 ten laste van het resultaat.

Duurzaamheid

De stedenbouwkundige opzetten zijn ontworpen om aan de huidige klimaateisen te voldoen. Denk bijvoorbeeld aan voldoende wateropvang. Daarnaast geldt in het huidige bouwbesluit dat woningen gasloos dienen te worden opgeleverd en worden gebouwd conform de BENG norm. In de gesprekken met de ontwikkelaars zal worden gestuurd op woningen met een EPC-norm van nul. Bij de aanbesteding van civiele werken wordt mede geselecteerd op mate van circulariteit in de inschrijving van de aannemer. Waar mogelijk worden materialen hergebruikt. Een mooi voorbeeld is de damwand die verwijderd wordt bij de binnenhaven in het Hanzekwartier. De damwand profielen zijn onderzocht op restant levensduur (staaldikte versus roestsnelheid) en die is nog zodanig lang dat de damwand worden hergebruikt voor de damwand op de nieuwe locatie.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

Er vindt geen communicatie naar buiten. Uiteraard als de woningen in verkoop komen wordt hier veel aandacht aan besteed.

Vervolgproces

Bij positieve besluitvorming zijn de middelen beschikbaar om de geplande woningbouw te realiseren alsmede de investeringen voor de benodigde planontwikkelkosten en civieltechnische werken uit te voeren. Verantwoording vindt plaats via de reguliere verantwoording planning/control- en begrotingscyclus.

Evaluatie

De grondexploitatie volgen de gebruikelijke planning en control cyclus. Mocht er een gebeurtenis zich voordoen dat een significante invloed heeft op het financiële resultaat dan zal de grondexploitatie opnieuw aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Dit conform



de door u als raad vastgestelde financiële spelregels zoals opgenomen in de nota grondbeleid "Grond als basis voor regie" (2016) en geldende BBV-regels. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren bij een inhoudelijke planwijziging of grote financiële tegenvallers voor het bouw- en/of woonrijpmaken.

Samenhang met regio en andere beleidsdoelen

Conform de woonvisie is het woningbouwprogramma uitgewerkt in de stedenbouwkundige plannen. Voor de aanbesteding van de benodigde civieltechnische werken gelden de inkoopregels van de gemeente Dronten. Voor het in te richten woongebied geldt het Handboek Openbare Ruimte (juni 2021). Daarnaast geldt voor de ontwikkeling het Klimaatbeleidsplan december 2017.

Bevoegdheid gemeenteraad

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van Begroting (artikel 189, 190 en 191 Gemeentewet), Jaarrekening (artikel 198 Gemeentewet) en de lokale financiële verordening.

Bijlagen

Bijlage(n) bij dit voorstel:

1. De grondexploitaties met financiële paragrafen zijn ter inzage gelegd in de raadskamer. Deze documenten zijn geheim.

De Secretaris,

De Burgemeester,

drs. T. van Lente

drs. J.P Gebben

