

De gemeenteraad van Wijchen

14 AZ 055 / 14 RZ 032

Beslisnota

Planontwikkeling Balgoij

Wijchen, 26 augustus 2014

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

In te stemmen met;

1. Het bouwplan als gemeente te ontwikkelen en een grondexploitatie voor planontwikkeling Hoeveweg 13 te openen;
2. Een grondprijs van € 275 per m2 inclusief btw;
3. Het om niet inbrengen van gemeentelijk grondeigendom (kadastraal NR BGY00B 483);
4. Het onttrekken van € 55.000 uit de voorziening Versnelling Woningbouw;
5. Het vaststellen van de grondexploitatie met eindresultaat € 0;
6. De zienswijzennota voor bestemmingsplan Hoeveweg 13;
7. Het gewijzigde bestemmingsplan Hoeveweg 13.

Inleiding

Na de presentatie van het DorpsOntwikkelPlan Balgoij (september 2011) is de Werkgroep Wonen Balgoij opgericht om kleinschalige woningbouw in Balgoij mogelijk te gaan maken. Uit de door deze werkgroep gehouden enquête kwam naar voren dat er vanuit het dorp op korte en middenlange termijn behoefte is aan de bouw van een twintigtal woningen. Op basis hiervan is, in samenwerking met de gemeente, gezocht naar locaties waarop deze woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn op 8 januari 2013 op een inloopavond in de vorm van een houtskoolschets (dorpsplan Balgoij) voorgelegd aan de bewoners.

Dorpsplan Balgoij

Het dorpsplan dat is gepresenteerd gaat uit van het concentreren van bouwontwikkeling op drie locaties (het noordelijk en zuidelijk centrum en het verdichten van de Torenstraat) met als doel de identiteit van het dorp te versterken (relatie tussen noord en zuid), de doorstroming van wooncategorieën te bevorderen, versnippering van bouwplannen tegen te gaan en het voorzieningenniveau te stimuleren (kerk, gemeenschapshuis en basisschool).

Portefeuillehouder	: M.J.F.J. Thijsen
Informatie	: Ferry Aerts
Telefoon	: 024 751 7291
E-mailadres	: f.aerts@wijchen.nl
Ter inzage	: Bijlage 3 en 4 (vertrouwelijke bijlagen ter inzage bij de griffie)
In kennis stellen	: N.v.t.

Daarnaast is het belangrijk een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte, de verkeersstructuur aan de zuidzijde te verbeteren (ontsluiting Het Veldje), de doorzichten in de linten en het achterland van de Maas te behouden en het informeel circuit van wandelroutes te versterken.

Tijdens de inloopavond bleek een groot draagvlak voor het gepresenteerde dorpsplan, waarbij aangetekend werd dat verplaatsing van het tennisveld zeer ongewenst is. Aangezien Hoeveweg 13 te koop werd aangeboden en deze locatie planologisch en juridisch de meeste kans van slagen had is de werkgroep samen met de gemeente aan de slag gegaan om een bouwplan te ontwikkelen. Om de bestemmingsplanwijziging voor de bouw van circa 10 woningen mogelijk te maken heeft u als raad ingestemd (19 december 2013) met drie belangrijke voorwaarden; het veranderen van de bestemming tennisveld in sportveld, het verhogen van de geurnorm en het veranderen van de agrarische bestemming van Hoeveweg 15 in een woonbestemming. Parallel aan het ontwerpproces zijn de onderhandelingen gestart met de eigenaren van Hoeveweg 13 om tot aankoop van het perceel inclusief woning te komen. De potentiële kopers hebben zich ondertussen middels een inschrijving inclusief deposit gecommiteerd aan het plan.

Nu de onderhandelingen met de eigenaren van Hoeveweg 13 en Hoeveweg 15 geleid hebben tot een voorlopige koopovereenkomst en zich in de tussentijd geen ontwikkelende partij heeft aangemeld die financiering en risico van de planontwikkeling wil dragen, stellen wij voor een grondexploitatie te openen om de bouw van de circa 10 woningen mogelijk te maken. Het ontwerp-bestemmingsplan is 19 maart gepubliceerd en heeft vanaf 20 maart zes weken ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Het realiseren van woningbouw in Balgoij om zo invulling te geven aan de doelstellingen uit het DorpsOntwikkelPlan Balgoij (september 2011).

Argumenten

1.1 Het gemeentebestuur wil graag invulling geven aan de wens vanuit het dorp om kleinschalige woningbouw mogelijk te maken en initiatieven hiertoe ondersteunen.

Door de huidige grondposities en de milieu- en hindercontouren zit het dorp feitelijk 'op slot'. Door het sluiten van het café en de onzekerheid over het voortbestaan van de basisschool is het noodzakelijk dat dynamiek in het dorp blijft bestaan. Doel van het dorpsplan is het realiseren van een duurzame aanvulling op de woningvoorraad van Balgoij en tegelijkertijd een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast is het belangrijk starters een kans te geven in Balgoij en de doorstroming in de lokale woningmarkt op gang te brengen.

1.2 Uit onderzoek van de werkgroep Wonen Balgoij blijkt dat op korte en middellange termijn vraag is naar woningen.

De doelgroep is in eerste instantie gericht op de bewoners of ex-bewoners van Balgoij. Op dit moment zijn er drie concrete toezeggingen voor grondverkoop die middels een optie tot koop (inclusief een eerste inleg) zijn vastgelegd. De inschatting vanuit de werkgroep is echter dat het realiseren van de eerste drie woningen een dermate positieve spin-off geeft dat de overige zeven woningen snel verkocht zullen worden.

1.3 De gemeente is de enige partij die op dit moment de grondexploitatie ter hand wil nemen.

Vanuit toekomstige bouwers is het onmogelijk de grondexploitatie zelf ter hand te nemen. De marktsituatie is zodanig dat externe risicodragers momenteel niet te vinden zijn en dit naar verwachting ook zoveel randvoorwaarden (ook financieel) met zich mee zou brengen dat er geen haalbaar plan zou ontstaan.

2.1 en 3.1 Door deze twee uitgangspunten ontstaat een haalbaar plan.

Om tot een financieel haalbaar en betaalbaar plan te komen voor het dorp Balgoij en starters de mogelijkheid te bieden op de woningmarkt toe te treden is een maximale grondprijs van € 275 per m² in de grondexploitatie opgenomen en de gemeentelijke grond om niet ingebracht. Staatssteun is hier niet van toepassing, aangezien het drempelbedrag niet wordt overschreden. Ook vanuit de Wet Markt en Overheid zijn deze twee uitgangspunten aanvaardbaar, aangezien de waarde van de ingebrachte gemeentelijke grond wordt doorberekend in de grondprijs en deze dus in de totale grondexploitatie is meegenomen.

4.1 De voorziening Versnelling Woningbouw is specifiek bestemd voor dergelijke initiatieven.

In 2005 is de Stadsregio Arnhem Nijmegen begonnen met het Versnellingsproject Tempo KAN. De gemeente Wijchen heeft vanuit dit project een financiële voorziening die inzetbaar is voor uitvoering van bouwplannen. Middels een efficiënt ruimtelijk en functioneel plan en intensieve samenwerking met de werkgroep en de eerste kopers is het negatieve resultaat van de grex Hoeveweg 13 beperkt. Vandaar dat een deel van de beschikbare middelen verantwoord hiervoor ingezet kunnen worden.

5.1 Er wordt geen beroep gedaan op de algemene reserve.

De grondexploitatie sluit met inzet van de voorziening op nul. Dit is met inbegrip van de risico's t.a.v. uitgifte kavels en planschade.

6.1 Het bouwplan is niet onevenredig ten opzichte van de belangen van de direct omwonenden.

De ingekomen zienswijzen hebben tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid op een aantal punten. De zienswijzen geven echter geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijzen richten zich voor een deel op het verlies van woongenot door de bouw van de woningen.

Ruimtelijk is dit aanvaardbaar gezien de ruime afstand van de woningen tot de achtergrens van de aangrenzende kavels. Daarnaast heeft het verhogen van de geurnorm ter plaatse draagvlak vanuit het dorp en is het geen nadeel voor bestaande bewoners of ondernemers.

7.1 Het bestemmingsplan biedt de planologische grondslag om te kunnen starten met de realisatie.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. In dit project is dit besluit gekoppeld aan de instemming met de gemeentelijke grondexploitatie om de garantie te hebben dat het bouwplan ook realiteit kan worden. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de verwerving van een strook grond ten zuiden van het plangebied.

7.2 Het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan zijn geoptimaliseerd.

De onderhandelingen met de eigenaren van Hoeveweg 15 hebben geleid tot de verwerving van een strook grond dat het plan ruimtelijk verbetert. Er ontstaan diepere kavels en er is een breder profiel te realiseren voor het bergen en afvoeren van regenwater. Deze ruimtelijke wijzigingen zijn ook vertaald in het bestemmingsplan en leiden niet tot vertraging van de planologische procedure.

Kanttekeningen

1.1 De gemeente is risicodragend in het project.

De gemeente neemt een risico door de planontwikkeling op zich te nemen en te voorfinancieren vanuit de gemeentelijke grondexploitatie. De grondexploitatie (inclusief renteverliezen op de voorinvestering) houdt vooralsnog rekening met een termijn van vier jaar (tot 31 december 2018) waarin de gronden (dus de overgebleven 7 kavels) verkocht worden.

2.1 en 3.1 De maximale grondprijs en het inbrengen van grond om niet laat een opbrengstpotentieel onbenut voor de gemeente.

De grondprijs van € 275 inclusief btw per m² wijkt af van de vigerende gemeentelijke grondprijs van € 322 inclusief btw. Echter de gemeente Wijchen werkt toe naar een doelgroepen- en locatiegericht grondprijsbeleid dat op korte termijn geformaliseerd zal worden en ook in lijn ligt met de dagelijkse praktijk bij vastgoed- of grondtransacties. De boekwaarde van de grond (circa 1.600 m²) die wordt ingebracht is € 0. Dat wil niet zeggen dat deze grond geen waarde heeft, echter op de balans geeft dit geen negatief resultaat. De marktconforme waarde van de grond in de huidige situatie is beperkt (circa € 40.000).

2.2 en 3.2 Er kan precedentwerking ontstaan.

Iedere locatie is uiteraard uniek en kent zijn eigen grondposities, hindercontouren en ruimtelijke- en planologische beperkingen. Het slagen van deze planontwikkeling is alleen mogelijk door lokaal draagvlak en een goede samenwerking tussen burgers en gemeente.

6.1 De consequenties van de beroepsprocedure worden door de gemeente gedragen.

Tijdens de inloopavond heeft een meerderheid van de aanwezigen ingestemd met de acceptatie van de verhoogde odeurgrens en de bestemmingsplanwijziging van het tennisveld. Ook de bestemmingswijziging van het agrarische perceel naar woonbestemming kan na overleg op instemming rekenen van de eigenaren. In een openbare procedure is het uiteraard altijd mogelijk voor burgers beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

7.1 Het risico op planschade wordt door de gemeente gedragen.

Om een correcte inschatting te kunnen maken van de mogelijke toekenning van planschade voor deze locatie en andere belanghebbenden is een planschade analyse uitgevoerd. De financiële consequenties van deze analyse zijn opgenomen in de grex.

Financiën

Het College van B&W heeft 28 januari 2014 besloten de gemaakte kosten van € 29.000 voor de pilot burgerparticipatie Balgoij te dekken uit de post verspreide percelen. Na deze verkennende fase is de daadwerkelijke planontwikkeling gestart en zijn alle kosten onderdeel van de grondexploitatie. Ook de kosten die nog gemaakt moeten worden om tot realisatie van het bouwplan te komen en verkoop van de overige kavels zijn in de grex opgenomen. In de voorlopige koopcontracten wordt een anti-speculatie beding opgenomen. Er is een concept-aanvraag voor subsidie bij de provincie Gelderland ingediend in het kader van Impulsplan Wonen. Dit is echter niet gehonoreerd, aangezien niet aan de voorwaarden voor toekenning werd voldaan.

Uitvoering

Na uw instemming wordt het definitieve koopcontract met de eigenaren van Hoeveweg 13, Hoeveweg 15 en de drie kopers getekend en het definitieve bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het stedenbouwkundig plan zal worden uitgewerkt in een definitief ontwerp en de uitvoeringsvoorbereiding zal worden opgestart. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn het bergen en afvoeren van regenwater, de beeldkwaliteitsregels voor de architectuur en de aanpassingen van de openbare ruimte rond het tennisveld en het dorpshuis. De verwachting is dat nog dit jaar gestart kan worden met de werkzaamheden en de afgifte van omgevingsvergunningen.

Burgerparticipatie

De pilot in Balgoij is in de afgelopen twee jaar een voorbeeld geworden van burgerparticipatie in de praktijk (met aandacht vanuit Den Haag). Door een intensieve samenwerking tussen bewoners en gemeente is een mogelijkheid gevonden om het dorp uit zijn impasse te halen. De pilot uniek te noemen en een voorbeeld van de doe-democratie. Nergens in Nederland werd eerder door een groep actieve dorpsbewoners een bestemmingsplan wijziging voorbereid waardoor een dorp dat planologisch op slot zit, toch uitbreiding realiseert op basis van een lange termijn visie. Deze intensieve samenwerking tussen burgers en gemeente laat zien dat, wanneer er creatief en met gevoel voor wat er binnen een dorp leeft gewerkt wordt, veel mogelijk is.

De basis van deze samenwerking is wederzijds vertrouwen ook op moeilijke momenten. Immers afwijken van regels vergt bestuurlijke moed, realiteitszin, creativiteit en vasthoudendheid.

"Regels moeten burgers beschermen en niet belemmeren" (citaat uit artikel De Gelderlander).

Bijlagen

Openbaar

1. Zienswijzennota bestemmingsplan Hoeveweg 13;
2. Gewijzigd bestemmingsplan Hoeveweg 13;

Vertrouwelijk ter inzage bij griffie

3. Planschadeanalyse (2 mei 2014);
4. GREX en samenvatting (7 augustus 2014).

Burgemeester en wethouders van Wijchen,

De secretaris,



De burgemeester,



De gemeenteraad van Wijchen

14 AZ 055 / 14 RZ 032

Raadsbesluit

Planontwikkeling Balgoij

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op: N.v.t.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 augustus 2014

besluit:

In te stemmen met;

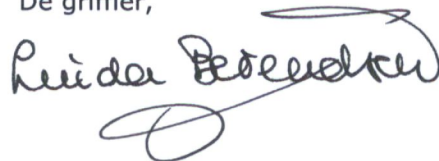
1. Het bouwplan als gemeente te ontwikkelen en een grondexploitatie voor planontwikkeling Hoeveweg 13 te openen;
2. Een grondprijs van € 275 per m2 inclusief btw;
3. Het om niet inbrengen van gemeentelijk grondeigendom (kadastraal NR BGY00B 483);
4. Het onttrekken van € 55.000 uit de voorziening Versnelling Woningbouw;
5. Het vaststellen van de grondexploitatie met eindresultaat € 0;
6. De zienswijzennota voor bestemmingsplan Hoeveweg 13;
7. Het gewijzigde bestemmingsplan Hoeveweg 13.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 16 oktober 2014

De voorzitter,



De griffier,





De gemeenteraad van Wijchen

14 AZ 055 / 14 RZ 032

Beslisnota

Planontwikkeling Balgoij

Wijchen, 26 augustus 2014

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

In te stemmen met;

1. Het bouwplan als gemeente te ontwikkelen en een grondexploitatie voor planontwikkeling Hoeveweg 13 te openen;
2. Een grondprijs van € 275 per m2 inclusief btw;
3. Het om niet inbrengen van gemeentelijk grondeigendom (kadastraal NR BGY00B 483);
4. Het onttrekken van € 55.000 uit de voorziening Versnelling Woningbouw;
5. Het vaststellen van de grondexploitatie met eindresultaat € 0;
6. De zienswijzennota voor bestemmingsplan Hoeveweg 13;
7. Het gewijzigde bestemmingsplan Hoeveweg 13.

Inleiding

Na de presentatie van het DorpsOntwikkelPlan Balgoij (september 2011) is de Werkgroep Wonen Balgoij opgericht om kleinschalige woningbouw in Balgoij mogelijk te gaan maken. Uit de door deze werkgroep gehouden enquête kwam naar voren dat er vanuit het dorp op korte en middenlange termijn behoefte is aan de bouw van een twintigtal woningen. Op basis hiervan is, in samenwerking met de gemeente, gezocht naar locaties waarop deze woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn op 8 januari 2013 op een inloopavond in de vorm van een houtskoolschets (dorpsplan Balgoij) voorgelegd aan de bewoners.

Dorpsplan Balgoij

Het dorpsplan dat is gepresenteerd gaat uit van het concentreren van bouwontwikkeling op drie locaties (het noordelijk en zuidelijk centrum en het verdichten van de Torenstraat) met als doel de identiteit van het dorp te versterken (relatie tussen noord en zuid), de doorstroming van wooncategorieën te bevorderen, versnippering van bouwplannen tegen te gaan en het voorzieningenniveau te stimuleren (kerk, gemeenschapshuis en basisschool).

Daarnaast is het belangrijk een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte, de verkeersstructuur aan de zuidzijde te verbeteren (ontsluiting Het Veldje), de doorzichten in de linten en het achterland van de Maas te behouden en het informeel circuit van wandelroutes te versterken.

Tijdens de inloopavond bleek een groot draagvlak voor het gepresenteerde dorpsplan, waarbij aangetekend werd dat verplaatsing van het tennisveld zeer ongewenst is. Aangezien Hoeveweg 13 te koop werd aangeboden en deze locatie planologisch en juridisch de meeste kans van slagen had is de werkgroep samen met de gemeente aan de slag gegaan om een bouwplan te ontwikkelen. Om de bestemmingsplanwijziging voor de bouw van circa 10 woningen mogelijk te maken heeft u als raad ingestemd (19 december 2013) met drie belangrijke voorwaarden; het veranderen van de bestemming tennisveld in sportveld, het verhogen van de geurnorm en het veranderen van de agrarische bestemming van Hoeveweg 15 in een woonbestemming. Parallel aan het ontwerpproces zijn de onderhandelingen gestart met de eigenaren van Hoeveweg 13 om tot aankoop van het perceel inclusief woning te komen. De potentiële kopers hebben zich ondertussen middels een inschrijving inclusief deposit gecommiteerd aan het plan.

Nu de onderhandelingen met de eigenaren van Hoeveweg 13 en Hoeveweg 15 geleid hebben tot een voorlopige koopovereenkomst en zich in de tussentijd geen ontwikkelende partij heeft aangemeld die financiering en risico van de planontwikkeling wil dragen, stellen wij voor een grondexploitatie te openen om de bouw van de circa 10 woningen mogelijk te maken. Het ontwerp-bestemmingsplan is 19 maart gepubliceerd en heeft vanaf 20 maart zes weken ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Het realiseren van woningbouw in Balgoij om zo invulling te geven aan de doelstellingen uit het DorpsOntwikkelPlan Balgoij (september 2011).

Argumenten

1.1 Het gemeentebestuur wil graag invulling geven aan de wens vanuit het dorp om kleinschalige woningbouw mogelijk te maken en initiatieven hiertoe ondersteunen.

Door de huidige grondposities en de milieu- en hindercontouren zit het dorp feitelijk 'op slot'. Door het sluiten van het café en de onzekerheid over het voortbestaan van de basisschool is het noodzakelijk dat dynamiek in het dorp blijft bestaan. Doel van het dorpsplan is het realiseren van een duurzame aanvulling op de woningvoorraad van Balgoij en tegelijkertijd een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast is het belangrijk starters een kans te geven in Balgoij en de doorstroming in de lokale woningmarkt op gang te brengen.

1.2 Uit onderzoek van de werkgroep Wonen Balgoij blijkt dat op korte en middellange termijn vraag is naar woningen.

De doelgroep is in eerste instantie gericht op de bewoners of ex-bewoners van Balgoij. Op dit moment zijn er drie concrete toezeggingen voor grondverkoop die middels een optie tot koop (inclusief een eerste inleg) zijn vastgelegd. De inschatting vanuit de werkgroep is echter dat het realiseren van de eerste drie woningen een dermate positieve spin-off geeft dat de overige zeven woningen snel verkocht zullen worden.

1.3 De gemeente is de enige partij die op dit moment de grondexploitatie ter hand wil nemen.

Vanuit toekomstige bouwers is het onmogelijk de grondexploitatie zelf ter hand te nemen. De marktsituatie is zodanig dat externe risicodragers momenteel niet te vinden zijn en dit naar verwachting ook zoveel randvoorwaarden (ook financieel) met zich mee zou brengen dat er geen haalbaar plan zou ontstaan.

2.1 en 3.1 Door deze twee uitgangspunten ontstaat een haalbaar plan.

Om tot een financieel haalbaar en betaalbaar plan te komen voor het dorp Balgoij en starters de mogelijkheid te bieden op de woningmarkt toe te treden is een maximale grondprijs van € 275 per m² in de grondexploitatie opgenomen en de gemeentelijke grond om niet ingebracht. Staatssteun is hier niet van toepassing, aangezien het drempelbedrag niet wordt overschreden. Ook vanuit de Wet Markt en Overheid zijn deze twee uitgangspunten aanvaardbaar, aangezien de waarde van de ingebrachte gemeentelijke grond wordt doorberekend in de grondprijs en deze dus in de totale grondexploitatie is meegenomen.

4.1 De voorziening Versnelling Woningbouw is specifiek bestemd voor dergelijke initiatieven.

In 2005 is de Stadsregio Arnhem Nijmegen begonnen met het Versnellingsproject Tempo KAN. De gemeente Wijchen heeft vanuit dit project een financiële voorziening die inzetbaar is voor uitvoering van bouwplannen. Middels een efficiënt ruimtelijk en functioneel plan en intensieve samenwerking met de werkgroep en de eerste kopers is het negatieve resultaat van de grex Hoeveweg 13 beperkt. Vandaar dat een deel van de beschikbare middelen verantwoord hiervoor ingezet kunnen worden.

5.1 Er wordt geen beroep gedaan op de algemene reserve.

De grondexploitatie sluit met inzet van de voorziening op nul. Dit is met inbegrip van de risico's t.a.v. uitgifte kavels en planschade.

6.1 Het bouwplan is niet onevenredig ten opzichte van de belangen van de direct omwonenden.

De ingekomen zienswijzen hebben tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid op een aantal punten. De zienswijzen geven echter geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. De zienswijzen richten zich voor een deel op het verlies van woongenot door de bouw van de woningen.

Ruimtelijk is dit aanvaardbaar gezien de ruime afstand van de woningen tot de achtergrens van de aangrenzende kavels. Daarnaast heeft het verhogen van de geurnorm ter plaatse draagvlak vanuit het dorp en is het geen nadeel voor bestaande bewoners of ondernemers.

7.1 Het bestemmingsplan biedt de planologische grondslag om te kunnen starten met de realisatie.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. In dit project is dit besluit gekoppeld aan de instemming met de gemeentelijke grondexploitatie om de garantie te hebben dat het bouwplan ook realiteit kan worden. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de verwerving van een strook grond ten zuiden van het plangebied.

7.2 Het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan zijn geoptimaliseerd.

De onderhandelingen met de eigenaren van Hoeveweg 15 hebben geleid tot de verwerving van een strook grond dat het plan ruimtelijk verbetert. Er ontstaan diepere kavels en er is een breder profiel te realiseren voor het bergen en afvoeren van regenwater. Deze ruimtelijke wijzigingen zijn ook vertaald in het bestemmingsplan en leiden niet tot vertraging van de planologische procedure.

Kanttekeningen

1.1 De gemeente is risicodragend in het project.

De gemeente neemt een risico door de planontwikkeling op zich te nemen en te voorfinancieren vanuit de gemeentelijke grondexploitatie. De grondexploitatie (inclusief renteverliezen op de voorinvestering) houdt vooralsnog rekening met een termijn van vier jaar (tot 31 december 2018) waarin de gronden (dus de overgebleven 7 kavels) verkocht worden.

2.1 en 3.1 De maximale grondprijs en het inbrengen van grond om niet laat een opbrengstpotentieel onbenut voor de gemeente.

De grondprijs van € 275 inclusief btw per m² wijkt af van de vigerende gemeentelijke grondprijs van € 322 inclusief btw. Echter de gemeente Wijchen werkt toe naar een doelgroepen- en locatiegericht grondprijsbeleid dat op korte termijn geformaliseerd zal worden en ook in lijn ligt met de dagelijkse praktijk bij vastgoed- of grondtransacties. De boekwaarde van de grond (circa 1.600 m²) die wordt ingebracht is € 0. Dat wil niet zeggen dat deze grond geen waarde heeft, echter op de balans geeft dit geen negatief resultaat. De marktconforme waarde van de grond in de huidige situatie is beperkt (circa € 40.000).

2.2 en 3.2 Er kan precedentwerking ontstaan.

Iedere locatie is uiteraard uniek en kent zijn eigen grondposities, hindercontouren en ruimtelijke- en planologische beperkingen. Het slagen van deze planontwikkeling is alleen mogelijk door lokaal draagvlak en een goede samenwerking tussen burgers en gemeente.

6.1 De consequenties van de beroepsprocedure worden door de gemeente gedragen.

Tijdens de inloopavond heeft een meerderheid van de aanwezigen ingestemd met de acceptatie van de verhoogde odeurgrens en de bestemmingsplanwijziging van het tennisveld. Ook de bestemmingswijziging van het agrarische perceel naar woonbestemming kan na overleg op instemming rekenen van de eigenaren. In een openbare procedure is het uiteraard altijd mogelijk voor burgers beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

7.1 Het risico op planschade wordt door de gemeente gedragen.

Om een correcte inschatting te kunnen maken van de mogelijke toekenning van planschade voor deze locatie en andere belanghebbenden is een planschade analyse uitgevoerd. De financiële consequenties van deze analyse zijn opgenomen in de grex.

Financiën

Het College van B&W heeft 28 januari 2014 besloten de gemaakte kosten van € 29.000 voor de pilot burgerparticipatie Balgoij te dekken uit de post verspreide percelen. Na deze verkennende fase is de daadwerkelijke planontwikkeling gestart en zijn alle kosten onderdeel van de grondexploitatie. Ook de kosten die nog gemaakt moeten worden om tot realisatie van het bouwplan te komen en verkoop van de overige kavels zijn in de grex opgenomen. In de voorlopige koopcontracten wordt een anti-speculatie beding opgenomen. Er is een concept-aanvraag voor subsidie bij de provincie Gelderland ingediend in het kader van Impulsplan Wonen. Dit is echter niet gehonoreerd, aangezien niet aan de voorwaarden voor toekenning werd voldaan.

Uitvoering

Na uw instemming wordt het definitieve koopcontract met de eigenaren van Hoeveweg 13, Hoeveweg 15 en de drie kopers getekend en het definitieve bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het stedenbouwkundig plan zal worden uitgewerkt in een definitief ontwerp en de uitvoeringsvoorbereiding zal worden opgestart. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn het bergen en afvoeren van regenwater, de beeldkwaliteitsregels voor de architectuur en de aanpassingen van de openbare ruimte rond het tennisveld en het dorpshuis. De verwachting is dat nog dit jaar gestart kan worden met de werkzaamheden en de afgifte van omgevingsvergunningen.

Burgerparticipatie

De pilot in Balgoij is in de afgelopen twee jaar een voorbeeld geworden van burgerparticipatie in de praktijk (met aandacht vanuit Den Haag). Door een intensieve samenwerking tussen bewoners en gemeente is een mogelijkheid gevonden om het dorp uit zijn impasse te halen. De pilot uniek te noemen en een voorbeeld van de doe-democratie. Nergens in Nederland werd eerder door een groep actieve dorpsbewoners een bestemmingsplan wijziging voorbereid waardoor een dorp dat planologisch op slot zit, toch uitbreiding realiseert op basis van een lange termijn visie. Deze intensieve samenwerking tussen burgers en gemeente laat zien dat, wanneer er creatief en met gevoel voor wat er binnen een dorp leeft gewerkt wordt, veel mogelijk is.

De basis van deze samenwerking is wederzijds vertrouwen ook op moeilijke momenten. Immers afwijken van regels vergt bestuurlijke moed, realiteitszin, creativiteit en vasthoudendheid.

“Regels moeten burgers beschermen en niet belemmeren” (citaat uit artikel De Gelderlander).

Bijlagen

Openbaar

1. Zienswijzennota bestemmingsplan Hoevieweg 13;
2. Gewijzigd bestemmingsplan Hoevieweg 13;

Vertrouwelijk ter inzage bij griffie

3. Planschadeanalyse (2 mei 2014);
4. GREX en samenvatting (7 augustus 2014).

Burgemeester en wethouders van Wijchen,

De secretaris,

De burgemeester,

De gemeenteraad van Wijchen

14 AZ 055 / 14 RZ 032

Raadsbesluit

Planontwikkeling Balgoij

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op: N.v.t.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 augustus 2014

besluit:

In te stemmen met;

1. Het bouwplan als gemeente te ontwikkelen en een grondexploitatie voor planontwikkeling Hoeveweg 13 te openen;
2. Een grondprijs van € 275 per m2 inclusief btw;
3. Het om niet inbrengen van gemeentelijk grondeigendom (kadastraal NR BGY00B 483);
4. Het onttrekken van € 55.000 uit de voorziening Versnelling Woningbouw;
5. Het vaststellen van de grondexploitatie met eindresultaat € 0;
6. De zienswijzennota voor bestemmingsplan Hoeveweg 13;
7. Het gewijzigde bestemmingsplan Hoeveweg 13.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 16 oktober 2014

De voorzitter,

De griffier,