

aan de raad van de gemeente lingewaard

onderwerp Ontwikkelingsvisie Angeren

In november 2003 heeft u de Ontwikkelingsvisie Angeren voorlopig vastgesteld. Op basis daarvan is de visie aan andere overheden en organisaties gezonden voor advies, het zogenaamde art.10 Bro-overleg. Tegelijkertijd is de financieel- economische uitvoerbaarheid van de visie nader geanalyseerd. De resultaten hiervan zijn in het navolgende samengevat. Relevante stukken met betrekking tot het art.10-overleg liggen ter inzage, vertrouwelijke stukken met betrekking tot de financieel-economische uitvoerbaarheid zijn in te zien bij de raadsgriffier.

Het art.10 Bro-overleg

Reacties zijn ingekomen van de provincie, de KAN-regio, het Waterschap Rivierenland, de Rijksdienst voor oudheidkundig bodemonderzoek en de Kamer van Koophandel Centraal Gelderland.

De Kamer van Koophandel vraagt aandacht voor planologische ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijvigheid en voorzieningen, zoals de concentratie van centrumfuncties, mogelijkheden voor functie-menging en combinaties van wonen en werken.

Die mogelijkheden worden uiteindelijk bepaald in juridische bestemmingsplan-voorschriften, waarbij de regels voor 'beroepen aan huis' voor de hele gemeente geüniformeerd en gemoderniseerd zijn. Daarnaast is de situering van een nieuw sport- en ontmoetingscentrum gericht op het bijeen brengen van *sociaal-culturele* voorzieningen, omdat die essentieel zijn voor de leefbaarheid in het dorp. Concentratie en versterking van commerciële voorzieningen zoals winkels, en bedrijven, worden in hoofdzaak door marktontwikkelingen gestuurd en niet door de gemeente. Behoudens de ouderdom van bestemmingsplannen is op dit punt van bijzondere planologische beperkingen geen sprake. De beoogde ontwikkelingen worden in bestemmingsplannen vertaald. De actualisering van bestemmingsplannen voor gebieden waar geen ontwikkelingen zijn voorzien is afzonderlijk geregeld.

De Rijksdienst voor oudheidkundig bodemonderzoek verzoekt om bij de planning van projecten vroegtijdig rekening te houden met de eisen die gesteld worden aan het verrichten van archeologisch onderzoek en de consequenties daarvan.

Op grond van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente (in concept gereed) wordt nauwkeuriger met archeologische waarden rekening gehouden dan voorheen. Daarnaast voorziet de project-planning in het vroegtijdig verrichten van alle onderzoek, zodat met de uitkomsten rekening gehouden kan worden bij de inrichting van het gebied. Op de hoger gelegen en van oudsher bewoonde oeverwal is vanuit archeologisch oogpunt overal sprake van een gemiddelde tot hoge verwachtingswaarde. Ter plaatse van de geplande uitbreiding (nieuw sportcomplex) is tevens sprake van eerder gedane vondsten.

Het Waterschap Rivierenland heeft problemen met de ontwikkelingsvisie omdat geen relatie is gelegd met de gemeentelijke en regionale waterplannen. Die relatie is wel gelegd in de StructuurvisiePlus en zal op projectniveau verder worden uitgewerkt. In de dorpsvisie is dit aspect inderdaad onderbelicht gebleven. De waterhuishoudingsproblematiek leidt overigens niet tot andere keuzes, wel tot inpassing van water en waterbelangen in de projecten.

Van de KAN-regio is nog geen schriftelijke reactie ontvangen. Uit mondeling overleg is duidelijk geworden dat het KAN is opgevallen dat voor de prognose van het aantal benodigde woningen, uitgegaan is van een dalende gemiddelde woningbezetting die forser is dan het landelijk gemiddelde. Dit leidt tot een hoger aantal woningen. Het KAN meent dat het geplande aantal woningen daarom aan de hoge kant is.

De provincie wijst onder meer op de regionale concessie-afspraken die thans gemaakt worden met betrekking tot de woningbouwdifferentiatie. Hierover is inmiddels overeengekomen dat:

- de gemeente zich inspent om een hoger percentage sociale woningbouw dan 50% te realiseren;
- de gemeente motiveert waarom een groter aandeel dan waarin de exploitatie-opzet voorziet niet haalbaar is;
- de gemeente rekening houdt met de situering van de reservelokatie glastuinbouw en eventuele verdere toekomstplannen in dezelfde uitbreidingsrichting;
- de KAN-regio bij de beoordeling hiervan rekening houdt met investeringen die gedaan worden in de sociaal-culturele sfeer en met de situering van de uitbreidingslokatie in een gebied waarin al bebouwing (reservelokatie glas) is gepland.

De adviezen geven geen aanleiding tot bijstelling van de ontwikkelingsvisie. De eerder georganiseerde inspraak en de daarop ingekomen reacties zijn bij de voorlopige vaststelling eind 2003 van commentaar voorzien en aan uw raad voorgelegd. Ook daarin lag geen aanleiding tot bijstelling. De procedure voor het verkrijgen van medewerking c.q. goedkeuring van de regio is nu ook helder afgebakend: Op plan-niveau dient te worden aangetoond welk aandeel sociale woningbouw financieel maximaal haalbaar is. Een verzoek om gebruik te maken van de hardheidsclausule in de concessie-overeenkomst wordt vervolgens met een positieve grondhouding door de KAN-commissie beoordeeld en voorgelegd aan de KAN-raad.

De financieel-economische uitvoerbaarheid

Naar aanleiding van de voorlopige vaststelling is de financieel-economische uitvoerbaarheid van de visie aan een nadere analyse onderworpen. Daarbij zijn de volgende aspecten betrokken:

- afbakening van een project (welke lokaties en ontwikkelingen);
- programmatische invulling (welke voorzieningen, hoeveel woningen, differentiatie);
- financiële aspecten van programma, fasering en grondexploitatie.

Afbakening project

De financieel-economische analyse heeft betrekking op de volgende ontwikkelingen en lokaties:

- woningbouw op het huidige kermisterrein;
- woningbouw op het sportpark De Poel (het gehele sportpark, incl. de tennisbanen);
- woningbouw (appartementen) op de lokatie van het huidige dorpshuis en de naastgelegen gymzaal;
- woningbouw (appartementen) ter plaatse van de aangekochte garage;
- sport- en ontmoetingscentrum op de uitbreidingslokatie.

De visie omvat daarnaast nog andere ontwikkelingsmogelijkheden, zoals bijvoorbeeld het realiseren van de woonfunctie ter plaatse van vrijkomende lokaties/gebouwen. Dergelijke ontwikkelingen hebben betrekking op bebouwde lokaties die niet in eigendom van de gemeente zijn en maken geen deel uit van de projectmatige realisatie waarvoor de gemeente het initiatief neemt. Actieve verwerving van dergelijke lokaties drukt altijd in negatieve zin op de exploitatie. Om die reden wordt gebruikelijk gekozen voor 'het mogelijk maken' van ontwikkelingen, waarbij de feitelijke realisatie is gekoppeld aan mogelijkheden die zich in de praktijk aandienen of aan particuliere initiatieven. De garage is wél door de gemeente aangekocht, vanwege haar strategische ligging en op het moment dat bedrijfsbeëindiging sowieso in het verschiet lag.

Ontwikkelingsprogramma en fasering

Een belangrijk uitgangspunt van uw gemeenteraad bij de opstelling van ruimtelijke ontwikkelingsvisies is het creëren van voldoende mogelijkheden voor woningbouw, waarbij de woonkern haar eigen karakter en sfeer kan behouden. Het ontwikkelingsprogramma geeft inzicht in:

- aantallen (hoeveel wordt gebouwd);
- lokaties (waar wordt gebouwd);
- fasering (wanneer wordt gebouwd);
- differentiatie (voor wie wordt gebouwd);

Vervolgens zijn ook de stedenbouwkundige inrichting en de beeldkwaliteit van belang. Deze aspecten komen aan de orde in de planuitwerking, die in gang wordt gezet als programma en realisatie duidelijk zijn.

Op grond van eerder genoemde uitgangspunten is voor de exploitatieberekeningen een 'basisvariant' gehanteerd waarin sprake is van:

- 171 woningen in een gedoseerde en gefaseerde bouwstroom vanaf 2007 tot 2015;

Lokatie	kermisterrein	garage	bestaand dorpshuis/gymzaal	De Poel
Aantal (indicatief)	6	16	44	105
Bouwperiode	2007	2007	2008	2009 - 2014

- woningbouw volgens de reguliere KAN-differentiatie (+/- 50 / 50), waarbij met name de lokaties van de garage en het bestaande dorpshuis/gymzaal worden benut voor senioren;
- de realisatie van een nieuw sport- en ontmoetingscentrum in de periode 2006 – 2008, waarbij is uitgegaan van de volgende voorzieningen: dorpshuis, sporthal en sportvelden inclusief tennisbanen, buitenruimte voor evenementen/kermis;
- geen woningbouw op de uitbreidingslokatie.

Financiële aspecten

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkelingen uitvoerbaar zijn onder de volgende randvoorwaarden:

- Toevoeging en vroegtijdige ontwikkeling van twintig dure woningbouwkavels, die overigens niet noodzakelijkerwijs op/bij de uitbreidingslokatie zijn gelegen, en
- Handhaving/inpassing zoveel mogelijk bestaande woningen/functies ter plaatse van de uitbreidingslokatie (bebouwing Kampsestraat/Lodderhoeksestraat).

Conclusies en advies

Op basis van de financieel-economische analyse en van berekeningen die de gemeente heeft uitgevoerd wordt geconcludeerd dat de visie economisch uitvoerbaar is onder de navolgende randvoorwaarden:

- Het aanhouden van de reguliere KAN-differentiatie (50%-50%) in plaats van de differentiatie die op basis van de nieuwe concessie-afspraken gaat gelden voor uitbreidingen (90%-10%);
- Het mede ontwikkelen en in de fasering vroegtijdig uitgeven van twintig dure bouwkavels;
- Bestaande bebouwing in beginsel inpassen in het plan. Indien incidenteel aankoop nodig is wordt dit opgevangen in de uitgifte van een of meer extra bouwkavels.

Geadviseerd wordt om de ontwikkelingsvisie definitief vast te stellen, uitgaande van realisatie conform bovenstaande randvoorwaarden. Met de vaststelling ontstaat de basis voor het opstarten van een realisatieproject. De verschillende in dit voorstel beschreven ontwikkelingen maken daar deel van uit.

In de aanpak van de realisatieprojecten zoals die inmiddels is gegroeid, wordt in de opstartfase aangestuurd op een realisatie-overeenkomst met marktpartijen en worden de onderzoeken verricht die nodig zijn voor de verdere planuitwerking en het in gang zetten van planologische procedures. In de opstartfase zitten nog een aantal ijkmomenten waarop conclusies en consequenties van nadere onderzoeken (bodem, etcetera) nog

eens vergeleken worden met de uitgangspunten voor de financieel-economische planopzet. Zekerheid over de realisatie van de verschillende deelprojecten ontstaat bij het sluiten van de realisatie-overeenkomst.

Commissiebehandeling

Dit voorstel is aan de orde gesteld in de commissie ruimte van 23 juni jl. Ter vergadering is een aantal vragen toegelicht vanuit het wijkplatform Angeren. Uit die vragen blijkt dat er behoefte bestaat aan meer informatie en overleg over de concrete inrichting van de verschillende lokaties. Dit geldt voor zowel de stedenbouwkundige inrichting als de kwalitatieve woningbouw-aspecten (welke woningen worden gebouwd, voor wie, in welke prijsklassen, wanneer, e.d.). Daarnaast bestaan er zorgen over ontwikkelingen rondom het dorp, zoals de grootschalige glastuinbouw en infrastructuur. Hoewel die ontwikkelingen buiten de project-afbakening in de ontwikkelingsvisie vallen, leiden ze wel tot zorgen over het behoud van het landelijke karakter van het dorp (en omgeving). Toegezegd is dat aan de behoefte tot meer overleg voldaan wordt. Een van de redenen om in dit stadium de gemeenteraad de ontwikkelingsvisie voor te leggen is het verkrijgen van 'groen licht' voor verder overleg en de uitwerking / concretisering van de ontwikkelingen die de gemeenteraad wenselijk acht.

Vanuit de commissie is specifiek gevraagd naar de mede-verplaatsing van de tennisbanen en de Scouting St. Augustinusgroep, en naar de lokatie voor de extra bouwkvavels die in verband met de financiële haalbaarheid gewenst zijn.

Uitgangspunt is dat alle voorzieningen van het sportpark De Poel verplaatst worden. Dit geldt inclusief de tennisbanen. Herplaatsing van de Jeu de boules-banen is wellicht wenselijk binnen de oude kom of gewoon op de huidige plek. Dit is altijd mogelijk omdat zo'n voorziening geen grote inpassingsproblemen geeft. Voor het mee-verplaatsen van andere voorzieningen, zoals de scouting, geldt dat in het overleg over de project-uitwerking duidelijk wordt of en hoe aan verschillende wensen gehoor kan worden gegeven. In verband met de financiële haalbaarheid is geadviseerd om twintig extra bouwkvavels te ontwikkelen. Besluitvorming over een geschikte lokatie daarvoor heeft nog niet plaatsgehad. In beginsel is dit niet gebonden aan de uitbreidingslokatie of aan het dorp Angeren.

De commissie heeft ingestemd met het voorstel.

Voorgesteld wordt om de ontwikkelingsvisie definitief vast te stellen, rekening houdende met de randvoorwaarden die hierboven onder 'conclusies en advies' zijn opgenomen.

Lingewaard, 29 juni 2004.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,

mr. G.S. Stam.

drs. R.J. Persoon.