


B&W-voorstel

Onderwerp	: Eco-wijk ontwikkelstrategie
B&W-vergadering	: 7 mei 2019
Registratienummer	: bb19.00016
Registratiecode	: 
Auteur	: Elma van Heerde
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein
Status	: Openbaar
Gemeenteraad	: <input type="checkbox"/>
Risem	: <input checked="" type="checkbox"/>
Persgesprek	: 15 mei 2019

Samenvatting

Op basis van de uitgangspunten die de raad heeft meegegeven stellen we voor de eco-wijk te ontwikkelen via collectief opdrachtgeverschap (CPO). Met dit voorstel stemt u hiermee in en gaan we aan de slag met een eerste groep

Besluit om

1. Het gebied Keizershoeve 3 te ontwikkelen door middel van collectief opdrachtgeverschap (CPO).
2. Te starten met een groep en een intentieverklaring af te geven.
3. Randvoorwaarden mee te geven voor de verdere ontwikkeling.

Inleiding

De raad heeft op 20 februari 2018 besloten dat op het plangebied Keizershoeve 3 een ecowijk wordt gerealiseerd (BW18.00012). Daarbij heeft zij een aantal eco-principes vastgesteld als uitgangspunt voor de ontwikkeling van de wijk. Deze zijn gericht op biodiversiteit, groen/klimaat, materiaalgebruik, energie en vitaliteit. Ook heeft de raad aangegeven dat toekomstige bewoners in een vroeg stadium mee moeten denken bij het stedenbouwkundig ontwerp en de inrichting van de wijk.

Bij de vaststelling van het projectplan heeft het college van B&W daarom voor wat betreft participatie/communicatie gekozen voor de twee hoogste niveau's: adviseren en meewerken.

Ook is in het projectplan aangegeven dat B&W een ontwikkelstrategie vaststelt om zo richting te geven aan de wijze van ontwikkelen.

Bij de verkenning van de ontwikkelmogelijkheden is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- De eco-criteria voor de inrichting en vitale wijk (inspiratiedocument).
- Vroegtijdig betrekken toekomstige bewoners bij het stedenbouwkundig ontwerp.
- Doorlooptijd, fasering en opbrengsten.

Ook hebben we een marktonderzoek laten uitvoeren en bij de verkenning betrokken. (stec 30 nov 2018). Het advies is in te zetten op een onderscheidende ecowijk: duurzaamheid en gemeenschapsvorming zijn belangrijke uitgangspunten en invulling door toekomstige bewoners (CPO).

Op basis van de meegegeven uitgangspunten en marktonderzoek zijn de volgende opties vergeleken: ontwikkelen door de markt (ontwikkelaar via aanbesteding), particulier opdrachtgeverschap en collectief opdrachtgeverschap. Daarbij is gekeken naar de mogelijkheid om de eco-principes te borgen, gemeenschapsvorming en participatie, doorlooptijd en opbrengsten.

Beoogd effect

De ontwikkelstrategie is uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van de wijk.

Argumenten

1.1 Ontwikkelen via CPO leidt tot vroegtijdige betrokkenheid toekomstige bewoners.

Met CPO geven bewoners zelf vorm aan het stedenbouwkundig plan en hebben maximale zeggenschap over woning en woonomgeving. Daarmee voldoen we aan de keuze voor de maximale participatiegraad op onze participatieladder (vastgesteld in projectplan) en het uitgangspunt van de raad.

1.2 CPO is een bijdrage aan de gewenste vitaliteit.

Door te ontwikkelen via CPO vindt in een vroegtijdig stadium gemeenschapsvorming plaats. Uit voorbeelden elders blijkt bovendien dat veel CPO-groepen in een ecologische wijk kiezen voor een gemeenschappelijke ontmoetingsplek en gezamenlijk beheer van groen.

1.3 CPO is een gebruikelijke vorm van ontwikkelen bij eco-wijken.

Ecowijken elders in het land zijn in alle gevallen een vorm van zelfontwikkeling (CPO). Het levert bovendien een onderscheidend woonmilieu op ten opzichte van de andere woningbouwprojecten in Ewijk (Hof van Campe, Den Elt en Hoge Woerd). Mensen hebben daardoor iets te kiezen en het voorkomt onderlinge concurrentie tussen de bouwprojecten.

2.1 Starten met een eerste CPO-groep leidt tot een gefaseerde ontwikkeling.

Gefaseerd ontwikkelen is een advies in het marktonderzoek. Bovendien is deze CPO-groep al langere tijd in beeld en omarmen zij de eco-principes. Vervolgens kunnen andere geïnteresseerde groepen geworven worden.

2.2 Een intentieverklaring is nodig voor subsidie naar de haalbaarheid.

De CPO-groep kan subsidie aanvragen bij de Provincie Gelderland (Subsidieregeling Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)). De subsidie is bedoeld voor het inschakelen van een procesbegeleider om een onderzoek te doen naar de haalbaarheid van de planontwikkeling. Voor het aanvragen van deze provinciale subsidie is conform de subsidieregeling een intentieverklaring nodig van de gemeente. Met de intentieverklaring spreekt de gemeente uit de intentie te hebben om mee te werken aan het onderzoek naar de haalbaarheid van de realisatie en eventuele daadwerkelijke realisatie van dit initiatief op de beoogde locatie.

3.1 Randvoorwaarden zijn nodig voor de uitwerking door de CPO-groep.

Het gaat hier om de volgende mee te geven randvoorwaarden:

- 30% is een betaalbare woning (prijsgrens sociale huur en wet BEW)
- De woningen hebben minimaal een EPC=0 (energieneutraal)
- De grondprijs is conform het gemeentelijk grondprijnsbeleid.
- Inschakelen van een procesbegeleider.

Op basis hiervan kan de haalbaarheid van het plan verder onderzocht worden. Om te voorkomen dat het een gangbare wijk wordt, zullen de eco-principes worden doorvertaald in de methodiek GPR-stedenbouw. De CPO-groep kan daarmee dan zelf aan de slag.

Kanttelingen

1.1 Ontwikkelen door middel van CPO zou langer duren.

Bewoners hebben geen ervaring met het zelf ontwikkelen en ontwerpen van een wijk. Om die reden is het van belang om van te voren eisen te stellen aan CPO-groepen voor wat betreft organisatie, rechtsvorm, visie en het aanstellen van een eigen procesbegeleider. De provincie Gelderland stelt hiervoor de subsidie beschikbaar. Verder blijkt uit ervaringen elders in het land, dat het voortraject meer tijd kost dan bij een gangbare ontwikkeling, maar dat in totaliteit de ontwikkeling niet langer hoeft te duren en het vaak weer sneller gaat bij het vergunningentraject. Een belangrijk positief gegeven is dat de bewonersbetrokkenheid en eigenaarschap hoog is.

Om te voorkomen dat het ontwikkelproces te lang gaat duren zal er een termijn gesteld worden (met een plan B voor het geval de ontwikkeling helemaal niet van de grond komt).

Financiën

Bij vaststelling door de raad om de ecowijk te ontwikkelen (BW18.00012) is de grondexploitatie aangepast op basis van de al bestaande stedenbouwkundige visie voor Keizershoeve 3. Met deze wijziging kent het project,

zoals aangekondigd in het raadsvoorstel en in tegenstelling tot de eerdere opzet, een (geprognosticeerd) negatief exploitatieresultaat.

De ontwikkeling door middel van CPO heeft geen negatieve consequenties voor het financieel resultaat. In principe gelden dezelfde financiële randvoorwaarden en kaders als bij een gangbare ontwikkeling.

Uit aanvullend archeologisch onderzoek is gebleken dat er meer maatregelen nodig zijn om het plan te kunnen realiseren. Anticiperend hierop is het budget voor archeologie verhoogd met € 250.000,-, waardoor het te verwachten exploitatieresultaat negatief is. Voor het (geprognosticeerde) tekort van € 48.000,- (NCW per 1-1-2019) is een voorziening getroffen.

Tijdspad

Op basis van dit besluit geven we de intentieverklaring af en start het CPO met het haalbaarheidsonderzoek voor de planvorming. In overleg met ons bepalen ze of zij alleen voor hun eigen deel de planvorming willen trekken of willen werken aan een overallplan waarbij andere CPO-groepen gaan aanhaken.

Andere stappen zijn:

- Start communicatie en wervingtraject met bijeenkomst medio juni voor andere geïnteresseerden CPO's (voorjaar 2019)
- Opstellen randvoorwaarden voor overige CPO's en uitwerking eco-principes via GPR stedenbouw (voorjaar 2019)
- Starten met opstellen bestemmingsplan (najaar 2019).

Ten opzichte van de planning in het plan van aanpak schuift het opstellen van het bestemmingplan een half jaar naar achteren ten behoeve van het participatieproces met CPO.

Duurzaamheid

Vaststelling ontwikkelstrategie draagt bij aan ontwikkelen duurzame en ecologische wijk.

Communicatie

Er wordt een communicatieplan opgesteld voor de communicatie gericht op omwonenden en toekomstige bewoners (CPO-groepen) van het gebied. Medio juni zal er een informatiebijeenkomst zijn voor geïnteresseerden.

Evaluatie

Nu niet van toepassing. Het ontwikkeltraject wordt gemonitord via de planning en controlcyclus grondbedrijf.

Bijlagen

1. Intentieverklaring. AT19001019

Besluit d.d. 07/05/2019

Akkoord