

Bijlage 1: Toelichting heroverweging

In dit memo wordt per deelplan een toelichting gegeven op de heroverweging. Vervolgens wordt voor de totale ontwikkeling aangegeven wat de financiële consequenties zijn van de heroverweging. Tenslotte wordt kort ingegaan op de stand van zaken met betrekking tot het voorzieningenprogramma in Nijkerkerveen en de eerste vervolgstappen die in dit kader moeten worden gezet.

Deelplan 1

De voorlopige verkaveling en beeldkwaliteitplan deelplan 1 is in de afgelopen maanden intensief met belanghebbenden en belangstellenden besproken. Hieronder volgt een korte samenvatting:

1. Algemene bewonersbijeenkomst, 4 oktober 2010

De reacties waren zowel positief als negatief. Een aantal belangstellenden was positief over de verkaveling en het gevarieerde woningaanbod, waarvoor ook belangstelling is. Negatieve reacties kwamen met name van de bewoners van de woningen aan de Van Dijkhuizenstraat.

2. Ondernemers bedrijventerrein Talmastraat, spreekuur op 21 en 28 oktober 2010

In vervolg op de algemene bewonersbijeenkomst is een inloopspreekuur ingesteld. Een aantal ondernemers heeft hiervan gebruik gemaakt. Zij hebben zorgen geuit over de verkeerscirculatie (geen doodlopende wegen) en/of interesse getoond voor een kavel.

3. Advies begeleidingsgroep, 28 oktober 2010

De begeleidingsgroep Nijkerkerveen heeft over beide documenten advies uitgebracht:

1. Beeldkwaliteitplan, positief.
2. Stedenbouwkundig plan de volgende opmerkingen:
 - opschorten besluitvorming tot na heroverweging totaalontwikkeling Nijkerkerveen;
 - inhoudelijke argumentatie op keuze uitbreiding bedrijventerrein Talmastraat ontbreekt;
 - alternatieve ontsluiting van bedrijventerrein gedaan om zodoende de extra verkeerdruk van verkeer afkomstig van de nieuwe bedrijven te voorkomen.

4. Overleg met bewoners Van Dijkhuizenstraat

Naar aanleiding van de algemene bewonersbijeenkomst is inmiddels meerdere keren overleg gevoerd met de bewoners aan de Van Dijkhuizenstraat over de verkaveling. Dit heeft vooralsnog niet geleid tot een voor beide partijen bevredigend resultaat. Mogelijk heeft dit een vertragend effect op de procedure rondom het bestemmingsplan van deelplan 1.

Op basis van het bovenstaande reacties is de verkaveling waar mogelijk aangepast. De planning is dat het college eind maart besluit tot het in procedure nemen van het bestemmingsplan.

Overeenkomst Van de Mheen

De samenwerkings-/realisatieovereenkomst met Van de Mheen is op 23 maart 2011 getekend.

Financiën deelplan 1

De grondexploitatie van dit deelgebied heeft een positief eindresultaat.

Deelplan 2

De heroverweging van deelplan 2 bestaat uit twee elementen:

1. het inpassen van de voetbalvereniging Veensche Boys;
2. Woningbouwprogramma (meer goedkope woningen, verhogen dichtheid, beter benutten van in bezit zijnde gronden)

Ad 1 - Inpassen Veensche Boys

De gemeenteraad heeft op 15 maart 2007 de uitgangspunten vastgesteld voor de ontwikkeling van Nijkerkerveen. Een van de uitgangspunten was dat Veensche Boys verplaatst moet worden om het dorp af te kunnen ronden. Bij deze heroverweging is onderzocht of het inpassen van Veensche Boys in financieel opzicht positiever is dan het verplaatsen naar de locatie nabij Starlight. Voor de inpassing is een aantal varianten uitgewerkt en besproken met het bestuur van Veensche Boys. Partijen waren beide meest positief over onderstaande variant.



Figuur: inpassen Veensche Boys

De inpassing Veensche Boys bestaat uit:

- het behoud van twee bestaande velden en de aanleg van twee nieuwe velden;
- de reservering van een extra veld (+ bijbehorende parkeer capaciteit) voor eventuele toekomstige uitbreiding;
- het laten vervallen van het huidige pupillenveld en trainingsveld;
- de realisatie van een bijbehorend aantal kleedruimtes.

Voordelen inpassing:

- afstand naar bestaande bebouwing groter dan nu;
- het complex wordt ontsloten vanaf Nieuwe Kerkstraat; het bestaande dorp wordt hierdoor ontzien;
- maatschappelijk/sociale functie van de vereniging in de dorpskern blijft zoals nu;
- mogelijkheid om het hoofdveld af te kunnen sluiten voor speciale wedstrijden.

Nadeel:

- Hinder licht en geluid blijft; wel minder dan nu doordat 1 veld verplaatst dat nu dichtbij de kern is gelegen.

Het bestuur van Veensche Boys is positief over de inpassing. Zij heeft wel als voorwaarde gesteld een nieuwe kantine te realiseren, met als argumentatie:

- de huidige kantine is sterk verouderd – mede doordat de gesprekken met de gemeente is er weinig geïnvesteerd in de huidige kantine;
- de huidige kantine is in de nieuwe situatie wel erg decentraal gelegen.

Ad 2 - Woningbouwprogramma

Als gevolg van het KWP III en de ontwikkelingen op de woningmarkt is het voorstel het woningbouwprogramma aan te passen naar 35% goedkoop, 35% midden en 30% duur in plaats van 30%, 30%, 40% in het voorkeursmodel. De consequenties hiervan zijn:

- meer goedkope woningen – dichtheid hoger;
- bij het vasthouden aan 10 woningen per hectare in het landelijk gebied komt het overgrote deel aan dure woningen in landelijk gebied;
- en in het dorps deel dan bijna alleen middelduur en goedkope woningen.

De ambitie is juist om in Nijkerkerveen een gedifferentieerd woningbouwprogramma te realiseren met het oog op kwaliteit en leefbaarheid. Door de dichtheid van het landelijk gebied te verhogen is het mogelijk om in het dorps deel ook een duurdere categorie woningen op te nemen.

Voorstel dichtheid:

- Landelijk deel: dichtheid van 10 naar 15 woningen p/ha; programma bij benadering 25%, 25% en 50%;
- Dorps deel: dichtheid van 22 naar 24 woningen p/ha; programma bij benadering 37%, 37% en 26%.

Beter benutten in bezit zijnde gronden:

- door het inpassen van VB is de beschikbare ruimte voor woningbouw kleiner;
- in deelplan 2 is meer grond in bezit dat nog niet wordt benut voor woningbouw;
- door het benutten van deze gronden kunnen in deelplan 2 circa 200 woningen gerealiseerd worden, zoals ook in het oorspronkelijk voorkeursmodel het geval is.

Financiën heroverweging deelplan 2

Door het aanpassen van het woningbouwprogramma, het aanpassen van de dichtheid en meer gronden te gebruiken voor woningbouw is het resultaat van deelplan 2 beperkt negatief.

Deelplan 3

Over de afzetbaarheid van de woningen in Nijkerkerveen bestaat onzekerheid. Om die reden is het verstandig om rekening te houden met een bouwtempo van 25 woningen per jaar in deelplan 3 in plaats van 50 woningen per jaar.

Deelplan 3 start op zijn vroegst in 2018 en met een tempo van 25 woningen per jaar duurt het 12 jaar voordat deelplan 3 gereed is. De totale boekwaarde van complex Nijkerkerveen deelplannen 3 (verwervingskosten en plankosten) en ook 4 (plankosten) bedraagt inmiddels € 2.452.081.-. Hieraan zal in de komende jaren rente toegerekend moeten worden. De boekwaarde van complex Nijkerkerveen deelplan 3 en 4 komt daardoor boven de marktwaarde uit. Wanneer de boekwaarde boven de marktwaarde uitkomt dient de boekwaarde afgewaardeerd te worden.

Ons voorstel is dan ook om de boekwaarde van het complex Nijkerkerveen 3 en 4 af te waarderen naar een agrarische waarde en deze gronden eerst weer te activeren op het moment dat complex Nijkerkerveen deelplan III in exploitatie wordt genomen. De reden om af te waarderen naar agrarische waarde is dat er onzekerheid bestaat over de afzetbaarheid van de woningen in Nijkerkerveen. Op basis van de ervaringen van de ontwikkeling van deelplan 1 en 2 moet blijken in welk tempo en omvang deelplan 3 werkelijk realiseerbaar is. Om de risico's beheersbaar te houden worden de gronden afgewaardeerd op agrarische waarde.

Bij het afwaarderen van deze gronden c.a. is rekening gehouden met een nog te genereren opbrengst voor de woningen Laakweg 32, 40 en 54. Deze woningen zullen in de markt worden gezet. De woningen Laakweg 32 en 40 zijn gelegen in de landelijke uitbreiding en niet in het dorpse deel. Hierdoor zijn ze eenvoudiger in te passen omdat het hoogteverschil beter opgevangen kan worden. De woning Laakweg 54 daarentegen kan goed worden ingepast omdat er vlakbij woningen zijn gelegen die ook moeten worden ingepast.

Met het afwaarderen van de boekwaarde van het complex Nijkerkerveen deelplan 3/4 naar een agrarische waarde is een bedrag van € 1.520.000,- voorgesteld wordt dit bedrag te onttrekken aan de Reserve Bouwgrondexploitatie. De stand van deze reserve is per 1 januari 2011 € 6 miljoen.

Deelplan 4 (Zuid-oost hoek)

Met de vaststelling van het voorkeursmodel medio 2009 is besloten dat de zuidoost hoek geen onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. De gemeenteraad heeft het college wel de opdracht gegeven om met partijen in overleg te treden. Gesprekken zijn gevoerd met Haverlag en De Goede Woning (DGW).

Haverlag en de gemeente Nijkerk hebben gezamenlijk de conclusie getrokken dat de verplaatsing van Haverlag financieel niet haalbaar is. Hierover hebben wij de raad op 6 juli 2010 schriftelijk geïnformeerd. Onlangs heeft de gemeente een brief ontvangen van de begeleidingsgroep waarin zij adviseren om opnieuw het gesprek met Haverlag te voeren. De gemeente is uiteraard bereid deze gesprekken te voeren, echter niet als onderdeel van ontwikkeling Nijkerkerveen maar als ontwikkeling in het buitengebied. Momenteel worden verkennende gesprekken gevoerd tussen de gemeente en een private partij namens Haverlag.

Met DGW loopt het gesprek over de Filippo-locatie. De gemeente heeft een voorstel uitgewerkt en wacht op een reactie van DGW.

Financiën totaal

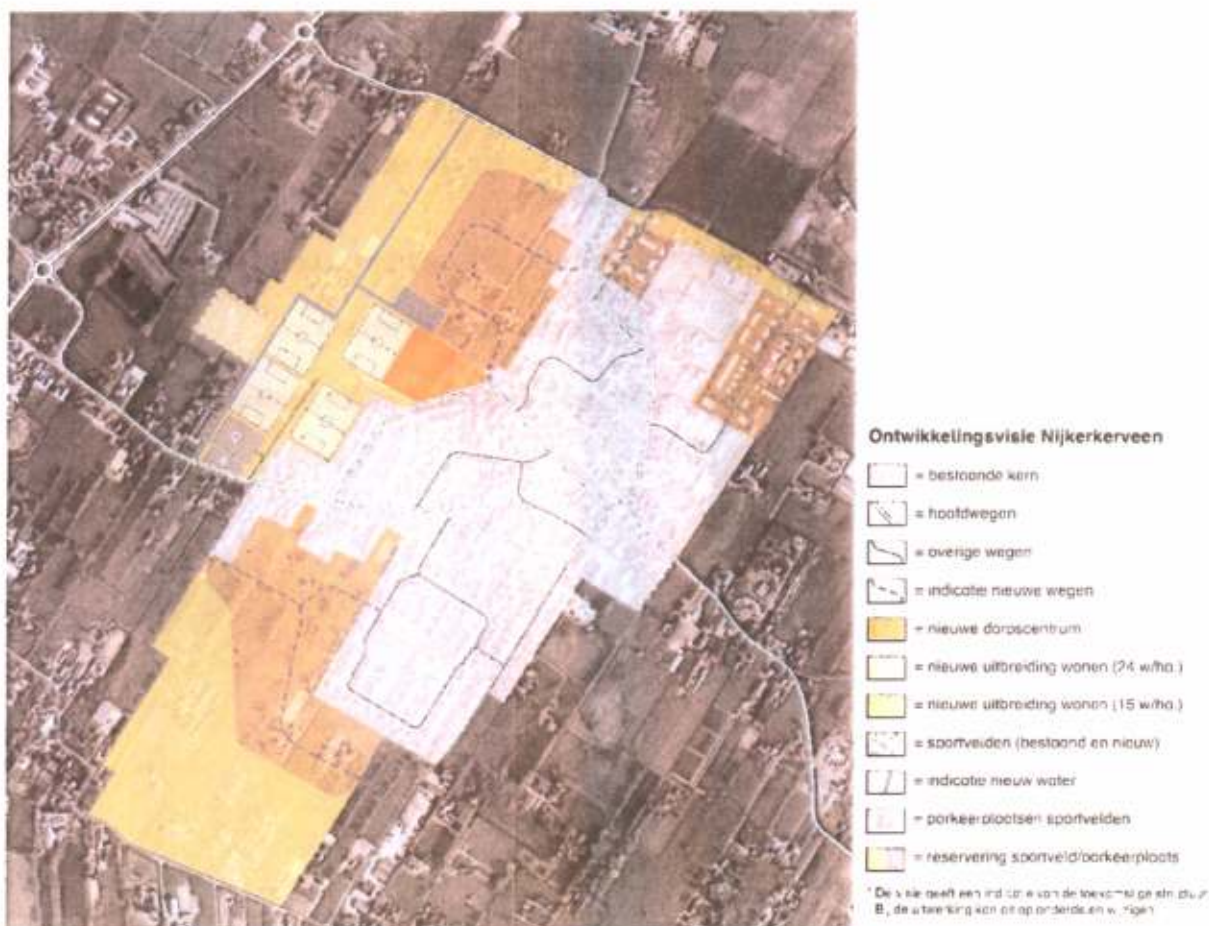
Het voorkeursmodel kon bij vaststelling in april 2009 budgettair neutraal worden ontwikkeld. Nu zou het financieel resultaat fors slechter zijn vanwege:

- Programmawijziging 35%-35%-30%.
- Verplaatsing Veensche Boys naar Starlight, deze is duurder vanwege: verwerven eigendom, sloop opstallen en 1 op 1 verplaatsing is omvangrijker.
- Economische omstandigheden; stagnatie verkoop (dure) woningen, langer doorlopen rentelasten.

Daarnaast geldt dat de overige risico's zoals: olopende rentelasten, verwerving deelplan 3, afzetbaarheid van de 600 woningen, bodemverontreiniging, plankosten, BTW-sport, investering in de voorzieningen etc. nog steeds van kracht zijn.

Voorstel is om het voorkeursmodel aan te passen op de volgende punten:

- het inpassen/deels verplaatsen van Veensche Boys op bestaande locatie;
- het verhogen van de dichtheid in deelplan 2;
- het aanpassen van het woningbouwprogramma in deelplan 2;
- het beter benutten van in bezit zijnde gronden in deelplan 2;
- het temporiseren van woningbouw in deelplan 3; afwaarderen boekwaarde.
- deelplan 4 geen onderdeel van het voorkeursmodel.



Figuur: overzicht heroverweging voorkeursmodel

Het aangepaste voorkeursmodel heeft een licht negatief resultaat in tegenstelling tot het substantieel negatief resultaat wanneer wordt vastgehouden aan de uitgangspunten van het oorspronkelijk voorkeursmodel. Het licht negatieve resultaat betreft alleen de ontwikkeling van de deelplannen 1 en 2. Voor deelplan 3 is het mogelijk in de toekomst winst te behalen.

Risico's ten aanzien van bodemverontreiniging, plankosten, investering voorzieningen blijven. Maar de risico's ten aanzien van rentelasten, afzetbaarheid en de verwervingen van deelplan 3 zijn meer beheersbaar met het aangepaste voorkeursmodel.

Voorzieningen

Stand van zaken:

- In het aangepast voorkeursmodel is ruimte gereserveerd voor voorzieningen; deel voorzieningen in het nieuwe gebied en een deel in het bestaande centrum.
- In financieel opzicht maakt de investering in maatschappelijke voorzieningen geen onderdeel uit van de grondexploitatie van Nijkerkerveen.
- Maatschappelijk voorzieningen betreffen basisonderwijs (inclusief BSO en kinderopvang/peuterspeelzaal), buurthuis, binnensportaccommodatie, welzijn en zorg;
- Van marktpartijen verwachten we een bijdrage in de maatschappelijke voorzieningen; dit moet nog wel worden onderhandeld.

Vervolgstappen:

- Onderzoek Accommodatie binnensport start begin 2011;
- Bepalen aantal woningen + fasering, afhankelijk van besluitvorming over heroverweging voorkeursmodel;
- Bouwstenen compleet (onderwijs, welzijn/buurthuis, binnensport en zorg);
- Opstellen Plan van aanpak centrum Nijkerkerveen;
- Onderzoek combinatie functies;
- Mogelijkheden van de achtergebleven locaties in huidige centrum in beeld brengen;
- Omvang en haalbaarheid voorzieningen bepalen;
- In overleg met voorzieninghouders centrumgebied verder uitwerken.

Uiteindelijk wordt het een bestuurlijke afweging wat de omvang en de financiering wordt van de voorzieningen in Nijkerkerveen.