



Datum raadsvergadering:	16 december 2014
Datum collegebesluit:	18 november 2014
Onderwerp:	Structuurvisie en grondexploitatie Achterberg West 2
Agendapunt:	5e (voorstel)
Document / Decos Nummer:	bis 14/516
Verantwoordelijk portefeuillehouder	H. van den Berg
Ambtenaar:	Nico van Dixhoorn
Intern doorkiesnummer:	0317 681781

- **Onderwerp**
Structuurvisie en grondexploitatie Achterberg West 2
- **Voorstel**
 1. de definitieve structuurvisie De Achterbergse Erven van oktober 2014 en de daarin verwerkte aanpassingen op basis van de inspraakreacties vast te stellen
 2. de grondexploitatie Achterberg West 2 - gemeentelijke percelen deelplan 1 vast te stellen

- **Inleiding**

Op 8 juli 2014 heeft het college besloten de concept structuurvisie De Achterbergse Erven, die is opgesteld voor het hele gebied Achterberg West 2, voor inspraak ter inzage te leggen. De structuurvisie is aan bewoners en andere geïnteresseerden gepresenteerd in Achterberg op 24 juni en aan de raadsleden tijdens een thema-avond op 8 juli. Deze inspraak heeft een aantal reacties en vragen opgeleverd. De vragen zijn beantwoord en de reacties zijn zo nodig verwerkt. Veel inwoners zijn positief en geven aan al lang te wachten op een zorgvoorziening voor ouderen. Met name direct omwonenden zijn kritisch en betreuren het verlies van uitzicht. Inspraak en vooroverleg met provincie heeft tot enkele niet ingrijpende aanpassingen van de concept structuurvisie geleid. Zo is het ruimtelijk kader voor het erf van de woonzorgvoorziening nadrukkelijk flexibel. Uitwerking dient te gebeuren in een erfvisie. In de bijlage is beschreven welke wijzigingen zijn doorgevoerd in de nu voorliggende definitieve versie. De gemeente gaat in de structuurvisie uit van een nader in te vullen woonzorgvoorziening: een vorm van wonen met zorg voor ouderen. Begin 2014 heeft de gemeente overeenstemming bereikt met een zorgvastgoedontwikkelaar en een zorgaanbieder over de realisatie van een woonzorgvoorziening. Het college heeft daarop ingestemd met de koopovereenkomst. De zorgaanbieder beschikte echter over onvoldoende zorgplaatsen vanuit het zorgkantoor, waarop de partijen zijn teruggekomen op de koopovereenkomst en de overige voorgestelde afspraken. De gemeente is daarop intensief in gesprek gegaan met zorgaanbieders, zorgkantoor en direct betrokkenen om deze patstelling te doorbreken. College en gemeenteraad worden over die gesprekken geïnformeerd.

De grondexploitatie is gebaseerd op zowel de realisatie van de woonzorgvoorziening als ook maximaal acht woningen langs de Bovenweg. Indien de grondexploitatie niet wordt vastgesteld dan zou de gemeenteraad een krediet en een voorziening moeten treffen om de verdere planontwikkeling voor de woonzorgvoorziening mogelijk te maken. Met het vaststellen van de structuurvisie en de grondexploitatie gaat de gemeenteraad ervan uit dat de woonzorgvoorziening daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden.

- **Beoogd effect**

De herontwikkeling van Achterberg West 2 en in het bijzonder de realisatie van een woonzorgvoorziening met intensieve zorg voor ouderen in Achterberg.

• Argumenten

- 1.1 *De structuurvisie is inhoudelijk overwegend positief beoordeeld.*
Hoewel direct omwonenden vrezen dat hun woongenot wordt aangetast reageren bewoners van Achterberg overwegend positief op de ontwikkelingen.
- 1.2 *De structuurvisie is noodzakelijk om de planologische basis te leggen voor de woonzorgvoorziening.*
Zodra de structuurvisie is vastgesteld kan de bestemmingsplanprocedure pas starten voor deelplan 1, waar de woonzorgvoorziening en woningen op gemeenteground kunnen worden gerealiseerd.
- 2.1 *De grondexploitatie voor de gemeentelijke percelen laat een positief resultaat zien.*
De uitgangspunten voor deze doorrekening zijn realistisch en in lijn met de woonvisie. Daarbij gaat het om een zeer klein aantal woningen in de vrije sector.
- 2.2 *Door het situeren van de woonzorgvoorziening op gemeentelijke grond kan optimaal regie worden gevoerd over de voortgang van deze ontwikkeling*
Bij verkoop van de grond aan een ontwikkelende partij kan niet afgedwongen worden dat deze grond behouden blijft voor de woonzorgvoorziening.
- 3.1 *Zowel de structuurvisie als de grondexploitatie dienen te worden vastgesteld door de raad.*
De beslissingsbevoegdheid ligt volgens artikel 108 van de gemeentewet voor beide besluiten bij de gemeenteraad.

• Kanttekeningen

- 1.1 *De wijzigingen in de structuurvisie zijn niet ter inzage gelegd.*
De vaststelling van de structuurvisie wordt gepubliceerd. De structuurvisie is geen besluit in de zin van art 1:3 Awb omdat zij niet op rechtsgevolg is gericht. De structuurvisie geeft de kaders op hoofdlijnen. Voor elk erf dient de structuurvisie te worden uitgewerkt in een erfvisie, die als uitgangspunt dient voor het te wijzigen bestemmingsplan. Hiertegen kunnen zienswijzen worden ingediend.
- 2.1 *Er is nog geen zekerheid dat de woonzorgvoorziening wordt gerealiseerd.*
Indien de realisatie van de woonzorgvoorziening niet haalbaar blijkt kan de raad besluiten geen nieuwe bestemmingsplannen vast te stellen die in het gebied Achterberg West 2 woningbouw mogelijk maken. Vervolgens dient de gemeenteraad de grondexploitatie daarop te herzien.
- 2.2 *Door het situeren van de woonzorgvoorziening op gemeentelijke grond verliest de gemeente opbrengspotentie.*
De maatschappelijke grondopbrengst is weliswaar lager dan bij woningbouw zou kunnen worden gerealiseerd, maar daar staat tegenover dat de gemeente als grondeigenaar de regie kan voeren en voor de voortgang minder afhankelijk is van derden.

• Kosten, baten, dekking

Bij deze grondexploitatie is uitgegaan van start per 01-01-2014 en afsluiting per 31-12-2024. Deze grondexploitatieberekening zal conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten jaarlijks worden herzien. De rekenrente die wordt gehanteerd bedraagt 6,5% per jaar over de boekwaarde per 01-01-2014. De jaarlijkse kostenstijging waarmee is gerekend bedraagt 2% per jaar. Er is geen rekening gehouden met een jaarlijkse opbrengstenstijging. De totaal geraamde uitgaven bedragen € 1.080.769, de geraamde inkomsten bedragen € 1.846.005,- De verwachte eindwaarde van het plan per 31-12-2024 bedraagt € 765.236,- positief.

- **Bijlagen**

1. Concept besluit
2. Definitieve Structuurvisie De Achterbergse Erven (oktober 2014)
3. Wijzigingen n.a.v. inspraakreacties en afstemming
4. Toelichting grondexploitatie Achterberg West 2 - gemeentelijke percelen deelplan 1 (**niet openbaar**)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,



P. Bonthuis

de burgemeester,



drs. J.A. van der Pas

Datum raadsvergadering:	16 december 2014
Onderwerp:	Structuurvisie en grondexploitatie Achterberg West 2
Agendapunt:	5e (besluit)
Document / Decos Nummer:	bis 14/516
Ambtenaar	Nico van Dixhoorn
Intern doorkiesnummer:	0317 681781

De raad van de gemeente Rhenen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 november 2014;

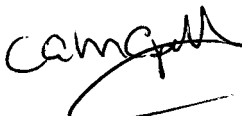
gelet op artikel 108 Gemeentewet

besluit:

1. de definitieve structuurvisie De Achterbergse Erven van oktober 2014 vast te stellen
2. de grondexploitatie Achterberg West 2 - gemeentelijke percelen deelplan 1 vast te stellen

Vastgesteld in de openbare vergadering van 16 december 2014.

de raadsgriffier,


C.A.M. Apell

de voorzitter,


drs. J.M. van der Pas