

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 1 mei 2012

Portefeuillehouder:	dhr. H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar:	mevr. A. Roubos en dhr. B. Dijkstra
Doorkiesnummer:	0592 – 266 901/ 0592 – 266 888.
E-mail adres:	a.roubos@tynaarlo.nl / b.dijkstra@tynaarlo.nl
Bijlagen:	
	- Raadsbesluit (bijgevoegd) - Geactualiseerd Stedenbouwkundig Programma van Eisen De Bronnen (ter inzage) - Geactualiseerde Verkennende grondexploitatie De Bronnen (ter inzage)

Onderwerp

Herijking project De Bronnen

Gevraagd besluit

- De notitie “*Herijking bestuurlijke opdracht De Bronnen en voorstel voor verdere planproces*” vaststellen;
- Het geactualiseerde Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor De Bronnen vaststellen;
- Een vervolgkrediet van € 1.100.000,- voor de verdere planontwikkeling (t/m vaststelling bestemmingsplan) van de nieuwe woonwijk De Bronnen beschikbaar stellen;
- Het negatieve resultaat in de verkennende grondexploitaties ten bedrage van € 865.931,- ten laste brengen onder voorzieningen.

Wat willen wij hiermee bereiken?

De huidige situatie op de woningmarkt vraagt om een bestuurlijke aanpassing van de opdracht voor De Bronnen. In bijgaande notitie doen wij – gebaseerd op de actuele woononderzoeken en regioafspraken – hiervoor een voorstel.

Met de inhoud van deze notitie is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor De Bronnen geactualiseerd. Het SPvE is een bestuurlijk beslisdocument. Het document is richtinggevend voor de ontwerpfase. Het is daarom belangrijk dat er op hoofdlijnen met uw gemeenteraad overeenstemming is over dit document.

In de ontwerpfase begint het project vorm te krijgen, hierbij moet gedacht worden aan het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp, een Beeldkwaliteitsplan, een (proef)verkevelingsplan en het bestemmingsplan.

Het project De Bronnen vergt een planologisch kader waarin de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en het beeld voor de toekomst wordt vastgelegd. Het stedenbouwkundig ontwerp wordt daarom in de vorm van een structuurvisie gepresenteerd. Een structuurvisie biedt ruimte voor een gefaseerde uitwerking van de hele wijk De Bronnen. Deze uitwerking wordt via een passend bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Een belangrijk uitgangspunt voor zowel het stedenbouwkundig ontwerp als het bestemmingsplan De Bronnen is dat deze plannen op wijzigende marktomstandigheden moeten kunnen inspelen en dus een globaal/flexibel karakter krijgen.

Naast het bestemmingsplan zal een definitieve grondexploitatie (inclusief een beheerparagraaf) worden opgesteld.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

Uw raad heeft in juli 2011 aangegeven eerst de nieuwe gemeentelijke woonvisie af te willen wachten, alvorens een besluit te nemen over de verdere ontwikkeling van De Bronnen. Nu de contouren van de woonvisie helder zijn en de discussie in de regio gevoerd is over de woningbouwprogrammering, kunnen wij verder met de ontwikkeling van De Bronnen. Voordat wij dit doen, willen wij op hoofdlijnen overeenstemming hebben over de wijze waarop het project De Bronnen verder kan worden ontwikkeld. Hiervoor hebben we een voorstel gedaan voor een herijking van de bestuurlijke opdracht en hebben we het Stedenbouwkundig Programma van eisen (inclusief verkennende grex) geactualiseerd. Daarnaast hebben wij voor het vervolgtraject krediet van uw raad nodig. Na uw besluit kunnen we aan de slag met het ontwerpproces voor De Bronnen.

Wat ging er aan vooraf

Uw gemeenteraad heeft in februari 2011 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor De Bronnen vastgesteld. Vervolgens bent u in juni geïnformeerd over de uitkomsten van de marktverkenning die Companen voor het project heeft uitgevoerd. Bij de bespreking hiervan heeft uw raad in juli 2011 aangegeven eerst de nieuwe gemeentebrede woonvisie af te willen wachten, alvorens een besluit te nemen over de verdere ontwikkeling van De Bronnen. De contouren van de woonvisie zijn inmiddels bekend en zijn op 24 april met uw raad besproken. Op basis van de woonvisie heeft Arcadis een woningbouwadvies uitgebracht voor De Bronnen. Rekening houdend met dit advies en met de afspraken die binnen de regiovisie zijn gemaakt, is een voorstel geformuleerd voor de herijking van de bestuurlijke opdracht en de verdere planontwikkeling voor De Bronnen. Dit document is als bijlage meegestuurd. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Bronnen is hierop afgestemd c.q. geactualiseerd.

Hoe informeren we de inwoners?

De komst van circa 300 (en later mogelijk 550) nieuwe woningen betekent een flinke uitbreiding van het dorp Vries dat nu nog ruim 4200 inwoners telt. Wij vinden het daarom belangrijk dat via verschillende kanalen kan worden meegedacht over de ontwikkeling van de wijk: door inwoners van Vries en de gemeente Tynaarlo, toekomstige bewoners van De Bronnen en participerende (commerciële) partijen.

Samenwerking en participatie

Allereerst werken wij in de voorbereiding van de plannen samen met inwoners en vertegenwoordigers van organisaties in Vries: het Platform De Bronnen. Platformleden denken mee en fungeren als de 'ogen en oren' van Vries, vanuit verschillende disciplines. Tot nu toe zijn de volgende organisatie/instanties vertegenwoordigd: de Ondernemersvereniging Vries, Boermarke, IVN, Bezorgd Vries, de gehandicaptenraad WAGT, bewoners uit Vries en mogelijke potentiële toekomstige bewoners van de wijk.

Communicatie over de ontwikkeling van de wijk

Om tijdige, volledige en correcte informatievoorziening aan inwoners en andere belanghebbenden te kunnen waarborgen is voor de presentatie van de verschillende ontwerpplannen die nodig zijn bij de ontwikkeling van de wijk een apart communicatieplan gemaakt. Dit plan is als bijlage van het SPvE opgenomen en beschrijft de communicatie met alle betrokken partijen, zoals de inwoners van Vries en de gemeente Tynaarlo, de gemeenteraad, belanghebbenden, en de pers. Op elk moment in het ontwikkelingsproces zal duidelijk zijn wat de stand van zaken is, wanneer inspraak mogelijk is en hoe mensen kunnen participeren in de ontwikkeling van de wijk. Om de informatievoorziening aan te laten sluiten bij de informatiebehoefte is eind 2010 een informatiebehoefteformulier aan inwoners uitgereikt waarin zij konden aangeven op welke manier en over welke onderwerpen zij geïnformeerd willen worden. Hieruit komt naar voren dat er vooral behoefte is aan informatie via de website en digitale nieuwsberichten. Met dit laatste zullen we na de vaststelling van dit SPvE aan de slag gaan.

Marketingstrategie

Naast de communicatie over het ontwikkelingsproces zoals hierboven beschreven is, wordt in de volgende fase een marketingstrategie gemaakt dat richting zal geven aan de commerciële activiteiten; het verkopen van de woningen en het interesseren van bewoners en partijen. De toekomstige bewoners en (commercieel) belanghebbenden kennen De Bronnen misschien nog niet. Door doeltreffende marketingcommunicatie wordt een continue communicatiestroom gecreëerd. De gemeente Tynaarlo moet in contact treden met de doelgroepen die voor De Bronnen van belang zijn. Zo kunnen deze doelgroepen zich een juist en volledig beeld van de wijk vormen. Door een

langetermijn marketingbeleid ontstaat een positief imago.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

De uitvoering van het ontwerpwerkzaamheden is (onder voorbehoud) gegund aan Enno Zuidema Stedenbouw B.V. Indien uw raad instemt met dit voorstel dan worden de werkzaamheden zo spoedig mogelijk gestart. Een eerste bijeenkomst waarbij het platform wordt betrokken zal voor de zomervakantie plaatsvinden. De geactualiseerde planning is opgenomen als bijlage 2 in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Bij het Stedenbouwkundig Programma van Eisen hoort een verkennende grondexploitatie (grex). De verkennende grex ligt, zoals gebruikelijk (conform het beleid ten aanzien van het omgaan met gemeentelijke grondexploitaties), vertrouwelijk in de raadsmap/leeskamer ter inzage. Deze financiële verkenning heeft als basis gediend voor de jaarrekening OBT 2011. In de jaarrekening is – in aansluiting op de cijfers hierboven – voor De Bronnen een voorziening getroffen van € 4.000.000.

In deze voorziening is rekening gehouden met een verlies op de grondexploitatie ten bedrage van € 865.931,-. Dit bedrag dient in mindering te worden gebracht op de voorzieningen en ten gunste van de boekwaarde van het complex.

In het kader van de ontwikkeling van de locatie De Bronnen worden diverse kosten gemaakt. Het tot nu toe beschikbaar gestelde plankosten krediet van € 2,1 miljoen¹ is nagenoeg geheel besteed. In de jaren 2009, 2010 en 2011 zijn diverse onderzoeken gedaan naar de ontwikkelrichting en haalbaarheid van het project. Dit heeft ondermeer geresulteerd in een Globaal Ontwikkelkader (2009) en Stedenbouwkundig Programma van Eisen (februari 2011). In 2011 heeft verder onderzoek plaats gevonden naar de mogelijkheden van energieopwekking, de actuele woningbehoefte (zowel op regionaal als gemeentelijk niveau) en de wijze waarop we hier in De Bronnen op in kunnen spelen en de financiële consequenties die dit heeft.

De planontwikkelingskosten tot en met vaststelling van het bestemmingsplan worden geraamd op € 1.100.000. Hiermee worden de kosten gedekt van ondermeer het stedenbouwkundig ontwerp, het bestemmingsplan, het water- en rioleringsplan, marketingkosten, kosten voor nader onderzoek (bijvoorbeeld update van flora en fauna), burgerparticipatie en ambtelijke inzet. Met andere woorden kosten die de werkzaamheden dekken die in deze fase gebruikelijk zijn. Hierbij is rekening gehouden met een financiële afdracht van € 71.187 vanuit De Bronnen aan het Interreg SEP project.² Ook is in de kostenraming – gezien de planning – rekening gehouden met de kosten van het besteksgereedmakend van de eerste fase (dit vindt grotendeels plaats voor definitieve vaststelling van het bestemmingsplan).

¹ Maart 2008: raadsbesluit m.b.t. beschikbaar stellen van een krediet van € 200.000 voor het opstellen van een startnotitie;

September 2008: raadsbesluit m.b.t. beschikbaar stellen van een krediet van € 1.900.000 voor planontwikkeling.

² Deze kostenafdracht is conform het collegebesluit d.d. 24-03-2009. In het betreffende collegevoorstel wordt vermeld dat de gemeentelijk bijdrage voor het Interreg project neerkomt op maximaal € 282.375. Deze kosten worden gedekt door een bijdrage van € 70.000 uit de post incidentele middelen van Milieu en *maximaal* € 212.375 vanuit het projectbudget De Bronnen (toentertijd Vries Nieuwe Stukken genaamd). In 2009 heeft VROM voor het Interreg SEP project aanvullend een CETSI- subsidie beschikbaar gesteld van € 141.188. Daarmee kan de bijdrage vanuit het projectbudget De Bronnen naar beneden bij worden gesteld tot € 71.187.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen,

burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen,

secretaris