

Griffiersnummer:	B31
Onderwerp:	Intentieovereenkomst Ooijsegraaf/Reomie te Ooij
Datum B&W-vergadering:	6 april 2021
Datum raadsvergadering:	20 mei 2021
Datum carrousel:	29 april 2021
Portefeuillehouder:	N.A.V. Verheul
Ambtenaar:	Huub Verouden
e-mailadres:	H.Verouden@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-20-88220
Documentnummer:	VB/Raad/21/01181

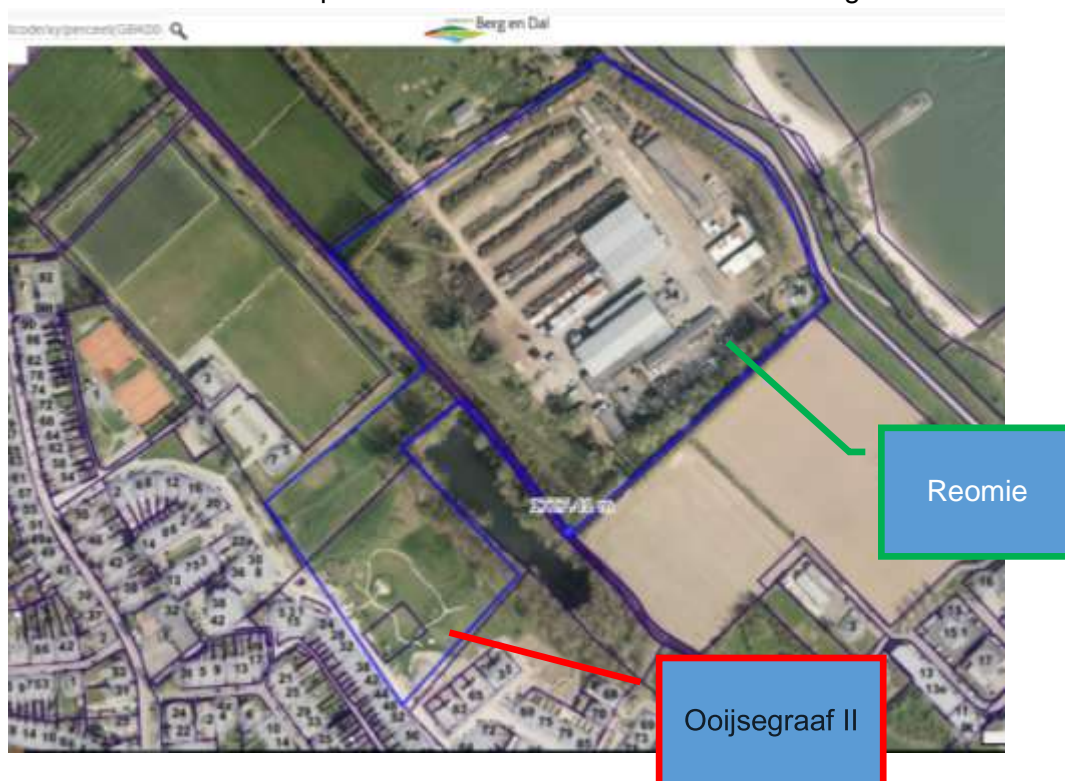
Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. In te stemmen met de kaders voor een intentieovereenkomst die erop toe ziet de locatie Ooijsegraaf/Reomie te Ooij om te vormen naar een woongebied.
2. Het amendement om de locatie Emmastraat op te nemen als mogelijk uit te werken woongebied als afgehandeld te beschouwen.

Inleiding

In september 2020 heeft uw raad ingestemd met het actieplan Wonen. De gemeente staat voor een flinke bouwopgave. De locatie Reomie te Ooij biedt een gelegenheid om een grote stap voorwaarts te maken. Op onderstaande foto staat de locatie aangeduid.



In de woningbouwplanning die behoort bij het Actieplan Wonen staat deze locatie genoemd. Voor het deelgebied Ooijsegraaf staan er 20 woningen geraamd, voor het deelgebied Reomie staan er 100 woningen opgenomen. We zijn verheugd u te kunnen mededelen dat in goed overleg met ontwikkelaar Schipper Bosch de planontwikkeling is opgepakt en dat wij u nu de intentieovereenkomst kunnen voorleggen.

Beoogd effect

Informeren over de voortgang en kaders stellen ten aanzien van de uitgangspunten waardoor de ontwikkeling verder kan worden opgepakt.

Argumenten

1.1 Het Reomie terrein vraagt om een herontwikkeling

In het verleden is al vaker sprake geweest van een herontwikkeling van dit terrein. Om verschillende redenen kwam dat steeds niet van de grond. De laatste keer lag dat aan de economische crisis met bijbehorende vraaguitval. Inmiddels is de situatie totaal veranderd. Het bedrijf Reomie heeft haar activiteiten gestaakt en de vraag naar woningen is enorm groot.

De locatie was de afgelopen jaren in gebruik als opslagterrein. Nadat de activiteiten werden gestaakt, kwam de vraag aan de orde welke activiteiten er dan kunnen op dit bedrijfsterrein. Hiertoe zijn mogelijkheden onderzocht. Min of meer gelijktijdig herleefde de vraag naar woningbouw en is de overstap gemaakt van een alternatieve bedrijfsinvulling naar woningbouw.

1.2 De intentieovereenkomst is vereist om tijd te kunnen besteden aan een locatie

De intentieovereenkomst regelt de kaders waarbinnen partijen zich begeven om de haalbaarheid van het plangebied te onderzoeken. Het regelt kostenverhaal en ook een termijn waarbinnen de haalbaarheid moet blijken. De intentieovereenkomst geeft aan wat partijen van elkaar kunnen en mogen verwachten. De (voormalig) eigenaar van het terrein heeft een overeenkomst gesloten met ontwikkelaar Schipper Bosch. De ontwikkelaar is nu dan ook rechthebbende op de locatie.

1.3 De intentieovereenkomst komt tegemoet aan de kaders die zijn meegegeven

De relevante kaders zijn verwerkt in de intentieovereenkomst. Denk hierbij aan Ambitiekader Wonen/Woondeal differentiatie, de Leidraad inrichting openbare ruimte, milieuaspecten enzovoorts. Aanvullend benoemen we graag de volgende punten die in de intentie-overeenkomst aan de orde komen:

A. Bebouwing 'Speulplek'?

Wij hebben aangegeven af te willen zien van bebouwing op de locatie Ooijsegraaf II / de 'Speulplek'. Wij hebben gevraagd of de initiatiefnemer het programma zoals dat aanvankelijk was bedacht op Ooijsegraaf II (ongeveer 20 woningen) op het Reomie terrein wil realiseren. Daarmee is ingestemd. Door af te zien van deze bebouwing komt er meer lucht in het plangebied en blijft de huidige situatie behouden.

B. Kijk of er ruimte is voor particulier opdrachtgeverschap/CPO

De gemeente is benaderd door het collectief Wijland Woonpioniers met de vraag of er binnen de gemeente plaats is voor een particuliere woningcoöperatie voor ongeveer 20 woningen die

men zelfstandig gaat ontwikkelen (CPO). Deze vraag/ruimteclaim is neergelegd bij de initiatiefnemer en die is bereid gebleken hiernaar te kijken. Eerste gesprekken hebben plaatsgevonden en het initiatief heeft een plek gevonden in de intentieovereenkomst.

C. Een Toeristische Opstap Punt (TOP) is geen vereiste.

In het verleden is vaak gesproken over een TOP op dan wel nabij deze locatie. Het is genoemd in de intentieovereenkomst als nader uit te werken. De realisatie van de TOP nabij Beek speelt hierbij ook een rol. Vanuit het participatieproces zal de nut/noodzaak/wenselijkheid gaan blijken. Het wordt dus niet als eis meegegeven, maar als mogelijkheid.

D. Heb voldoende oog voor cultuurhistorie

De initiatiefnemer heeft reeds een uitgebreid cultuurhistorisch onderzoek laten doen en heeft ook meermaals uitgesproken dit van belangrijke waarde te vinden. In de overeenkomst komt dit punt terug.

E. Woningaantallen

Het vertrekpunt is het Actieplan Wonen, dat voor de locatie Reomie 100 en voor Ooijsegraaf 20 woningen noemt. Met name voor het Reomie-terrein geldt dat dit een getal is geweest waaraan geen stedenbouwkundige verkenning ten grondslag lag. Dit aantal is altijd te realiseren.

In de overeenkomst staat nu een maximaal aantal woningen opgenomen van 250, waarbij is bepaald dat 70 woningen pas na 2030 kunnen worden gerealiseerd. In de huidige planningsperiode is er dus rekening te houden met maximaal 180 woningen.

Er zijn redenen op het aantal voor de Reomie-locatie op te plussen ten opzichte van het Actieplan Wonen:

- A. Wij vragen het programma van Ooijsegraaf II op de locatie Reomie te realiseren (ongeveer 20 woningen, het totaal in het plangebied verandert hierdoor niet);
- B. Wij vragen ruimte te bieden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), (ongeveer 20 woningen);
- C. Een dergelijk groot terrein (totale plangebied ongeveer 10 ha) biedt veel meer ruimte dan 120 woningen. Bij een maximale invulling van 250 woningen is er sprake van 25 woningen per ha. Dat is een lage dichtheid, en heel vergelijkbaar met de huidige kern Ooij die een dichtheid kent van ongeveer 22 woningen per ha. De huidige kern kent vrijwel geen gestapelde bouw/appartementen;
- D. In het Actieplan Wonen is bij het minimale aantal van 120 woningen sprake van een over programmatie in Ooij van ca 80 woningen tot 2030. Dat aantal loopt nu dan op met 60 woningen. Dat hoeft geen probleem te zijn, want in nabij gelegen kernen (Beek, tekort 95, Berg en Dal, tekort 80) worden de gewenste aantallen niet gehaald vanwege het ontbreken van locaties.
- E. Door nu hier meer te programmeren blijft er elders buitengebied bespaard van woningbouw. Juist op deze locatie gaat er geen buitengebied verloren. Het is een ontoegankelijk bedrijventerrein, grotendeels aan het zicht onttrokken.
- F. Op basis van het actieplan wonen is er sprake van een over programmatie voor Ooij met 120 woningen. Dat hoeft geen probleem te zijn, want in nabij gelegen kernen (Beek,

Berg en Dal) worden de gewenste aantallen niet gehaald vanwege het ontbreken van locaties.

- G. Bij 250 woningen in de planperiode tot 2030 woningen wordt een te groot beslag gelegd op de 30% in te plannen overproductie. Daarom is het aantal van 180 voorgesteld.

Voorgesteld wordt in te stemmen met het genoemde aantal woningen. Of het maximum aantal ook daadwerkelijk gehaald wordt, is afhankelijk van het nog te ontwikkelen plan. Dit is uiteindelijk ter beoordeling aan uw raad.

F. Ontsluiting

Initiatiefnemer is het met ons een dat de hoofdontsluiting niet moet plaats vinden via de Erlecomsedam (de dijk). Er zal een aansluiting worden gerealiseerd via Ooijsegraaf II, maar ook direct aan de Hubertusweg. Hiertoe zijn inmiddels gesprekken opgestart met Staatsbosbeheer, als eigenaar van het terrein tussen het bedrijfsterrein De Bouwkamp en de te bebouwen locatie. Dit uitgangspunt is in de intentieovereenkomst verwerkt.

1.4 Door in te stemmen met de overeenkomst pakt uw raad de kaderstellende rol.

Er had volstaan kunnen worden met informatienota. Immers wij als college zijn bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten. In dit geval wordt voorgesteld uw raad te laten instemmen met de intentieovereenkomst. Dat biedt aan de initiatiefnemer ook de zekerheid dat indien deze binnen de gestelde kaders blijft, hij ook op medewerking kan rekenen van uw raad. Het bieden van zekerheid is gewenst gezien de grootte van de investeringen die vooraf gaan aan het uiteindelijke raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

2.1 Er bestaat geen behoefte aan een aanvullend plangebied voor woningbouw

Bij vaststelling van het Actieplan Wonen is een amendement aangenomen om de locatie Emmastraat op te nemen als (mogelijk) uit te werken locatie voor woningbouw. Op basis van het hetgeen is opgemerkt ten aanzien van de locatie Reomie volgt dat er planmatig geen behoefte is aan een aanvullende locatie in Ooij. De locatie Emmastraat vraagt op zichzelf ook niet om een herontwikkeling. Daarnaast is gebleken dat er op de locatie Emmastraat sprake is van een voormalige stortlocatie. De voordelen van een spoedige herontwikkeling lijken hiermee niet bewaarheid te kunnen worden. Daarnaast is er naar aanleiding van genoemde raadsvergadering een brief ontvangen van bewoners van de Koningin Emmastraat waarin wordt aangegeven tegenstander te zijn van bebouwing van bebouwing van dit weiland.

Afgezien van de vraag om bodemgegevens heeft de initiatiefnemer zich tot op heden niet meer tot de gemeente gewend. De portefeuillehouder heeft de initiatiefnemer geïnformeerd over ons standpunt.

Kanttekening

1.1 Veel zaken moeten nog onderzocht worden.

Het is nu te vroeg om daarop nader in te gaan.

Financiële onderbouwing

Voor de intentiefase wordt (maximaal) € 25.000,-- in rekening gebracht. In de anterieure overeenkomst wordt het verdere kostenverhaal (en planschade) geregeld.

Doordat de gemeente heeft aangegeven af te willen zien van bebouwing van Ooijsegraaf II komt er meer lucht in het gebied en wordt het draagvlak vergroot. Met de ontwikkelaar worden afspraken gemaakt die als compensatie hebben te gelden voor het afzien van de woonbebouwing op Ooijsegraaf.

Duurzaamheid

In de intentieovereenkomst staat opgenomen dat het streven is om te gaan werken met een collectief energieconcept. Uit het Klimaatakkoord vloeit voort dat alle nieuwe gebouwen Bijna Energie Neutrale Gebouwen moeten zijn (BENG). Dit wordt door Schipper Bosch gezien als een minimale opgave. In een volgende fase zal concreet worden ingegaan op de mogelijkheden om duurzamer te gaan bouwen. Gedacht wordt aan technieken als Kruislaaghout (CLT) ter vervanging van de meer traditionele constructiematerialen. Circulaire toepassing speelt hierbij uiteraard ook een rol.

Communicatie

Voorafgaande aan de raadsbehandeling heeft de communicatie er als volgt uit gezien:

- 12/4 informatieavond initiatief voor het dorp vanaf 19 uur (online);
- 15/4 presentatie initiatief voor raadsleden;
- 22/4 indienen verslag informatieavond/verstrekken aan raad;
- 29/4 carrousel behandeling initiatief + intentieovereenkomst;
- 20/5 intentieovereenkomst besluitvormend/ informerend behandeling Raad.

Aanpak/uitvoering

Na instemming door uw raad kan de overeenkomst getekend gaan worden. Daarna wordt de planontwikkeling verder opgepakt. De hoop en de verwachting is dat we nog dit jaar de anterieure overeenkomst kunnen gaan tekenen en dat de procedure van het bestemmingsplan kan worden opgestart.

Burgemeester en wethouders

De secretaris,
E.W.J. van der Velde

De burgemeester,
mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

Amendement Emmastraat Ooij
Intentieovereenkomst achter slotje

Bijlage ter inzage griffier

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 april 2021;

overwegende dat:

- de bedrijfsactiviteiten op de locatie Erlecomsedam 34 te Ooij vrijwel zijn beëindigd;
- dat de eigenaar van de locatie een overeenkomst is aangegaan met Schipper Bosch ter herontwikkeling van deze locatie;
- dat Schipper Bosch en de gemeente hebben aangegeven een intentieovereenkomst te willen aangaan teneinde de haalbaarheid van herontwikkeling tot woningbouw van deze locatie te onderzoeken;
- dat in het Actieplan Wonen, dat door de raad is vastgesteld op 24 september 2020, de locatie Reomie is genoemd als potentiële woningbouwlocatie;
- dat deze locatie ook is genoemd in de op 4 maart 2020 ondertekende Woondeal regio Arnhem Nijmegen:

besluit :

1. In te stemmen met de kaders voor een intentieovereenkomst die erop toe ziet de locatie Ooijsegraaf/Reomie te Ooij om te vormen naar een woongebied;
2. Het amendement om de locatie Emmastraat op te nemen als mogelijk uit te werken woongebied hiermee als afgehandeld te beschouwen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 20 mei 2021,

De raadsgriffier,

De voorzitter,

J.A.M. van Workum

mr. M. Slinkman