



Raadsvoorstel

Vaststellen voorbereidingskrediet ontwikkeling Woonakker

Aantal bijlagen: 4

Voorgesteld besluit

1. Voteren van het voorbereidingskrediet Woonakker groot € 756.608,-, op basis van de kostenraming van de plankosten voor de ontwerpfase (zie projectvoorstel, bijlage 2). Dit te dekken uit het MIP jaarschijf 2022.
2. Gelet op het bepaalde in artikel 25, derde lid, Gemeentewet, de door het college ten aanzien van bijlage 3 opgelegde geheimhouding op grond van de belangen genoemd in artikel 10, tweede lid, onder b en g, Wet openbaarheid van bestuur tot 1 januari 2030 te bekrachtigen.

Portefeuillehouder:
Weth. Quaars

Samenvatting

Woonakker is één van de projecten uit de Versnellingsopgave Woningbouw. Op basis van de op 6 januari 2021 getekende intentieovereenkomst is in 2021 met mede grondeigenaren en initiatiefnemers (ontwikkelaars BPD en Van Wanrooij) in een haalbaarheidsstudie gewerkt aan een ruimtelijk, programmatisch, maatschappelijk en financieel haalbaar plan voor Woonakker Teteringen.

In de door het college vastgestelde ontwikkelingsvisie is de opgave en het stedenbouwkundig plan beschreven en is op de verschillende deelonderzoeken gedetailleerd ingegaan. Tevens is ingegaan op het intensieve participatietraject dat is doorlopen gedurende het haalbaarheidsonderzoek. Alle onderzoeken en achterliggende informatie zijn in het bijlagenboek van de ontwikkelingsvisie te vinden.

Met het door het college vastgestelde projectvoorstel voor de ontwerpfase en het beschikbaar stellen van het benodigde voorbereidingskrediet door uw raad kan gestart worden met het opstellen van een omgevingsplan/bestemmingsplan (inclusief benodigde onderzoeken) voor het doorlopen van de planologische procedure. Tegelijkertijd worden samenwerkingsovereenkomsten opgesteld met de initiatiefnemers (ontwikkelaars BPD en Van Wanrooij, zijnde mede grondeigenaren) en wordt de grondexploitatie opgesteld. Ter voorbereiding op de realisatie wordt een schetsontwerp+ gemaakt voor de toekomstig openbare ruimte in het plan.

Door middel van het voteren van het voorbereidingskrediet stelt de raad het voorbereidingskrediet beschikbaar.

Beoogd effect van het besluit

Met de door het college vastgestelde ontwikkelingsvisie en het door de raad beschikbaar gestelde budget voor de ontwerpfase wordt de volgende fase van de ontwikkeling ingezet. De uitwerking van het plan resulteert straks in een nieuw omgevingsplan of bestemmingsplan dat de ontwikkeling van circa 550 woningen mogelijk maakt.

In de groene en dorpslandelijke woonwijk is er ruimte voor eigen initiatief in de vorm van (bijzondere) CPO-projecten en is minstens 50% van de woningen sociaal of middelduur. Het gevarieerde woningbouwprogramma sluit aan bij de woonwensen van doorstromers uit het dorp Teteringen en biedt kansen voor senioren en starters op de woningmarkt. Hiermee levert Woonakker een substantiële en belangrijke bijdrage aan het toevoegen van nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad binnen het dorp Teteringen en de gemeente Breda.

Het plan kenmerkt zich verder door de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing met aandacht voor de aanwezige natuurwaarden.



Uitvoering van het besluit

Het project wordt begeleid vanuit de afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling. Naar aanleiding van dit besluit wordt een persbericht verstuurd. Met ontwikkelaars BPD en Van Wanrooij worden samenwerkingsovereenkomsten opgesteld. De participatie zal in de ontwerpfase op dezelfde wijze worden vormgegeven als in de haalbaarheidsfase, dus met een klankbordgroep, themasessies en informatieavonden.

In de ontwerpfase wordt een omgevingsplan of bestemmingplan opgesteld en ter inzage gelegd (afhankelijk van datum invoering Omgevingswet). Basis voor het bestemmingplan is het definitief stedenbouwkundig plan dat in deze fase wordt opgesteld. Daarnaast wordt een grondexploitatie opgesteld. Ten behoeve van het opstellen van de grondexploitatie, en ter voorbereiding van de realisatiefase, wordt een schetsontwerp+ van de toekomstige openbare ruimte en een kostenraming hiervan opgesteld.

De realisatie van de woningen vindt waarschijnlijk plaats vanaf eind 2024. Het vaststellen van samenwerkingsovereenkomsten is het volgend bestuurlijk besluit. Vervolgens zal eind 2022 het ontwerp omgevingsplan/bestemmingsplan worden vrijgegeven door het college. De grondexploitatie wordt waarschijnlijk begin 2023 vastgesteld door de gemeenteraad.

Motivering

Lef en Liefde

In het kader van de Versnellingsopgave Woningbouw worden er een aantal locaties tegen het licht gehouden die wezenlijk kunnen bijdragen aan de realisatie van extra woningbouw binnen de lopende collegeperiode. Woonakker is één van deze locaties. Bestuurlijk speerpunt van de Versnellingsopgave Woningbouw was om 6.000 woningen binnen de huidige bestuursperiode (2018-2022) in harde plancapaciteit of realisatie te hebben. Met de afronding van de haalbaarheidsstudie is duidelijk dat vaststellen van een omgevings- of bestemmingsplan binnen de huidige bestuursperiode niet lukt. Met het ingaan van de ontwerpfase is het wel mogelijk om de procedure voor het opstellen van een omgevings- of bestemmingsplan op te starten.

Programma

In de haalbaarheidsstudie is gebleken dat circa 550 woningen kunnen worden ontwikkeld op Woonakker. Dat is 50 minder dan eerder gedacht. De belangrijkste reden hiervoor zijn de natuurwaarden en dan met name de steenuilenparen die in het gebied een nest hebben. In het plangebied zitten aan de Westzijde 3 uilenparen. Deze hebben een kern foerageergebied (200 meter rond het nest) dat absoluut niet verstoord mag worden volgens de Natuurbeschermingswet. Zie de Natuurtoets in het bijlagenboek van de ontwikkelingsvisie voor meer informatie. Ook foerageergebied in een ruimere ring rond het nest moet terugkomen. Dat mag wel deels verplaatst of aangepast worden, daarom maken we een zone waar we voor de uil een kwaliteitsverbetering doen in het landschap zodat de uilen daar nog beter kunnen jagen. Dit gebied mag extensief gebruikt worden (bv spelen of een wandelpad).

Uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat er in Teteringen specifieke vraag is om senioren, empty nesters en gezinnen met kinderen te laten doorstromen en starters te binden aan het dorp. Dit sluit bijzonder goed aan op de bredere stedelijke woonopgave van sociale- en middeldure huurwoningen voor de lage en middeninkomens en locaties voor CPO. In de haalbaarheidsfase is onderzoek gedaan naar de woningmarkt in Teteringen, er is een peiling (enquête) uitgezet naar de woonwensen en is er een programmatisch onderzoek uitgevoerd, onder andere in samenwerking met corporatie Alwel, zorgaanbieders in Teteringen en GWI Teteringen (Geschikt Wonen voor Iedereen).

Woonakker krijgt een landelijke/dorps woonmilieu met ca. 550 woningen bestaande uit een mix van betaalbare woningen voor starters en senioren en woningen in de vrije sector voor doorstromers vanuit Teteringen en omgeving. 20% van de woningen zal worden ontwikkeld in het sociale segment door woningcorporatie Alwel. 30% zit in het middeldure segment. Ook in verschijningsvorm geeft dit een grote verscheidenheid met rijwoningen, appartementen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Uiteraard is er ook ruimte voor bijzondere woningtypen zoals benedenbovenwoningen, rug-aan-rug-woningen, patiowoningen en bungalows.



Langs de randen van het plangebied kan een aantal erven worden ontwikkeld. Dit zijn kleinere woonclusters met een eigen identiteit. Ze worden vormgegeven als erf met erfbeplanting, die bijvoorbeeld door een collectief (CPO) kunnen worden ontwikkeld.

Circa 50 woningen worden op circulaire of modulaire wijze gebouwd. Het project Woonakker is de aangewezen locatie in de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen, een initiatief van CirkelStad, (platform van publieke en private partners).

In Woonakker is enkel woonprogramma voorzien, overige voorzieningen zijn niet nodig, de zorg-, winkel- en sportvoorzieningen zijn voldoende in Teteringen. Met BreedSaam wordt gesproken over de effecten op het primair onderwijs en met de zorgpartijen over de mogelijkheden voor kleinschalig zorgwonen en/of specifieke doelgroepen.

Financiële haalbaarheid

In het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek is door de initiatiefnemers onderzoek gedaan naar de financiële haalbaarheid van het plan. Hierbij is uiteraard het aantal woningen dat kan worden ontwikkeld van belang in relatie tot de te verwachten opbrengsten en kosten die initiatiefnemers moeten maken. Ten einde dit in kaart te brengen is een quick scan uitgevoerd voor een op te stellen grondexploitatie waarin de te verwachten (grond)opbrengsten van het woningbouwprogramma (gedifferentieerd naar typologieën) zijn afgezet tegen de geraamde kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Uiteraard is door de Gemeente Breda met de mede initiatiefnemers/grondeigenaren ook nagedacht over een realisatiestrategie voor de ontwikkeling. De quick scan van de grondexploitatie en realisatiestrategie is bijgevoegd in bijlage 3 (geheim).

Participatie

Gedurende de haalbaarheidsstudie is intensief geparticipeerd met de directe omgeving en het dorp. Dat varieert van een online informatiesessies vanwege de coronamaatregelen, een peiling (digitale en fysieke enquête), themasessies, een wandeling door het gebied maar ook een klankbordgroep die vijf keer bijeen is gekomen. Zie het participatieverslag in de het bijlagenboek van de ontwikkelingsvisie voor een uitgebreid verslag van hetgeen is opgehaald en hoe daar mee om is gegaan in de planvorming. De 11 hoofdpunten die we uit de participatie hebben gehaald zijn de volgende:

1. Dorps karakter

De wens uit de omgeving is om de nieuwe wijk Woonakker aan te laten sluiten bij het huidige karakter van het dorp Teteringen met een gevarieerd aanbod van type woningen.

2. Woningen

Er leeft in Teteringen een grote behoefte aan woningen voor starters en senioren, bij voorkeur grondgebonden.

3. Doorstroming lokale woningmarkt

Door de huidige grote druk op de woningmarkt, is de wens groot om met Woonaker bij te dragen aan de doorstroming op de lokale woningmarkt.

4. Mobiliteit

Veiligheid en leefbaarheid zijn twee veelvuldig genoemde onderwerpen als het gaat over het thema mobiliteit in en ook rond de nieuwe wijk. Er leeft een grote zorg bij mensen in Teteringen als het gaat om de verkeersdrukte op de Oosterhoutseweg, de beoogde ontsluitingsweg van Woonakker.

5. Openbare ruimte

Algemeen gehoorde wens in de omgeving is om een groene wijk te creëren met ruimte voor recreatie, ontmoeting en voldoende parkeerplaatsen.

6. Natuurwaarden

De mogelijkheid dat Woonakker een bijdrage kan leveren aan het behoud van biodiversiteit door huidige leefgebieden en nesten van dieren intact te laten, wordt door de omgeving omarmd als wens.

7. Welzijn

Vanaf het begin van de ontwikkeling van Woonakker is ingezet op een woonwijk die bijdraagt aan welzijn van de bewoners in en rond de nieuwe wijk: fysieke en mentale gezondheid en sociale verbondenheid. Deze aspecten worden door de omgeving als belangrijk ervaren.



8. Energie en klimaat

Algemene wens is om een duurzame, toekomstbestendige en energie neutrale nieuwe wijk te ontwikkelen, waarbij aandacht is voor mogelijke vernieuwing.

9. Voorzieningen

Vanuit de omgeving is aandacht gevraagd voor de druk op huidige voorzieningen in Teteringen zoals scholen, kinderopvang, winkels, sport en zorg als Woonakker, naast andere nieuwbouwprojecten in het dorp, verder ontwikkeld wordt.

10. Omgeving

Vanuit verschillende hoeken is de wens aangegeven om Woonakker goed in te passen in de bestaande omgeving.

11. Betrokkenheid belanghebbenden

Communicatie en participatie worden door de omgeving gezien als belangrijke thema's in de ontwikkeling van Woonakker, ook als het plan verder ontwikkeld wordt.

Ook met betrekking tot verkeersonderzoeken is met het dorp overlegd. Twee keer is er een bijeenkomst geweest over concept resultaten van het verkeersonderzoek en het vervolgonderzoek. Het vervolgonderzoek is voortgekomen uit de bespreking van het initiële onderzoek, de aanwezigen vroegen om beter inzicht in het doorgaande verkeer en nadere studie voor een aantal kruispuntoplossingen. De gemeente was het met de deelnemers aan de bijeenkomst eens dat dit waardevolle informatie geeft. Onder andere het kentekenonderzoek is daaruit voortgekomen.

Verkeer Oosterhoutseweg

De Oosterhoutseweg in Teteringen kent op dit moment reeds drukke spitsen. Parallel aan het haalbaarheidsonderzoek Woonakker is vanuit de afdeling Mobiliteit onderzoek gedaan naar de exacte problematiek en is onderzoek gedaan wat extra woningbouw in Teteringen zou betekenen voor de afwikkeling van het verkeer op deze weg.

Het onderzoek laat zien dat er erg veel doorgaand verkeer zit op de Oosterhoutseweg. Dit doorgaand verkeer belemmert de lokale verkeersafwikkeling van het verkeer uit Teteringen. Uit een uitgevoerd kentekenonderzoek blijkt dat een groot deel van het doorgaande verkeer uit delen van Oosterhout en Breda komt. Dat verkeer zou reistijd technisch gezien beter via de A27 kunnen rijden.

Geconcludeerd wordt dat een verbetering van het doseersysteem een aanzienlijk deel van het doorgaand verkeer zou kunnen verleden niet meer door Teteringen te rijden. In combinatie met een aantal noodzakelijke maatregelen aan diverse kruisingen in het dorp, inclusief nieuwe verkeerslichtsoftware, kan de Oosterhoutseweg een toevoeging van extra verkeer als gevolg van woningbouwontwikkelingen (Woonakker / Meulenspie) aan.

Deze maatregelen op kruispuntniveau en de verbetering van het doseersysteem dienen te zijn uitgevoerd als de eerste woningen worden bewoond in Woonakker. De maatregelen zijn randvoorwaardelijk voor de realisatie van Woonakker, bij de ter inzagelegging van het ontwerp omgevingsplan/bestemmingsplan dient de uitvoerbaarheid van deze maatregelen te zijn aangetoond. De kosten voor deze maatregelen zitten niet in de grondexploitatie en worden gedekt vanuit de investeringsmiddelen die beschikbaar zijn bij de afdeling Mobiliteit.

Juridisch

Consequenties

Dit besluit heeft geen juridische consequenties.

Bevoegdheid

De raad is bevoegd te voorbereidingskrediet te voteren voor de ontwerpfase van een grondexploitatie.

Financieel

Voor de ontwerpfase is een kostenraming gemaakt van de plankosten, benodigde inhuurcapaciteit (b.v. voor participatie en opstellen stedenbouwkundig plan) en de uit te voeren onderzoeken. Het benodigde budget voor deze fase is € 756.608,-. Zie voor de kostenopstelling het 'projectvoorstel ontwerpfase Woonakker' (bijlage 2).



In het MIP jaarschijf 2022 is geen ruimte voor deze votering. Echter, in het project Nieuwe Mark wordt een aanpassing gedaan in de fasering van de jaarschuiven in de jaarrekening 2021. In dat project worden middelen doorgeschoven naar volgende jaarschijven (tot en met jaarschijf 2025). Hierdoor ontstaat ruimte in de jaarschijf 2022. Hiermee sorteren we voor op de nieuwe fasering van de jaarschuiven van de Nieuwe Mark in de jaarrekening 2021 welke wordt verantwoord in de voortgangsrapportage Nieuwe Mark voorjaar 2022.

Het voorbereidingskrediet Woonakker voor de ontwerpfase groot €756.608,- wordt gedekt uit het MIP jaarschijf 2022. Bij de voorziene vaststelling van de grondexploitatie Woonakker door uw raad begin 2023 worden de kosten van het voorbereidingskrediet (boekwaarde) ingebracht in de grondexploitatie Woonakker (bijlage 4).

Ter kennisname is een quick scan van de grondexploitatie en realisatiestrategie bijgevoegd, zie bijlage 3 (geheim). In de quick scan wordt inzicht gegeven in de kosten en opbrengsten die te verwachten zijn in de exploitatie. Het gaat hierbij om voornamelijk om opbrengsten uit grondverkoop en kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de wijk.

Voorstel impliceert begrotingswijziging.

De investering van €756.608,-, de kosten voor de ontwerpfase van het project Woonakker, worden gedekt uit het voorbereidingskrediet. In de ontwerpfase wordt de grondexploitatie opgesteld welke later wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Voorstel betreft een investering.

De raad stelt een voorbereidingskrediet beschikbaar.

Risicomanagement

De belangrijkste risico voor het project zijn:

- Verkeersmaatregelen Oosterhoutseweg
De verkeerssituatie op de Oosterhoutseweg in Teteringen is problematisch. Onderzoek laat zien dat met maatregelen de ontwikkeling van woningen mogelijk is. Deze maatregelen zijn randvoorwaardelijk voor de realisatie van de woningen. Bij de ter inzagelegging van het ontwerp omgevingsplan/bestemmingplan dient de uitvoerbaarheid van de maatregelen te zijn aangetoond.
- Woningmarkt
Woningmarktontwikkeling is positief, een eventuele recessie kan zorgen voor vertraging. De uitdaging zit in betaalbaar bouwen voor juiste doelgroepen. Zoeken naar mogelijkheden met de ontwikkelaars en corporatie.
- Omgevingswet
Woonakker is mogelijk het eerste grote project met een Omgevingsplan. De invoeringsdatum van de Omgevingswet is onduidelijk, mogelijk moet toch gewerkt worden met een bestemmingsplan.
- Wet Natuurbescherming
Dat de steenuilen een andere nestlocatie zoeken is een risico. Inzetten op kwaliteitsverbetering huidige foerageergebied.
- Prijsstijgingen grond-, weg-, en waterbouw
Recent kennen aanbestedingen in de grond-, weg en waterbouw enorme prijsstijgingen, met name als gevolg van hoge materiaalkosten en personeelsgebrek. Goed monitoren en op inspelen waar dat kan.
- Geitenhouderij
In de omgeving van het plangebied is een geitenhouderij aanwezig (Blauwhoefsedreef 3). Uit diverse studies blijkt dat in de omgeving van geitenhouderijen sprake kan zijn om verhoogde gezondheidsrisico's. Op basis van de uitkomsten van de eerste analyse en conclusies van meest recent onderzoek verwachten wij dat de aanwezige geitenhouderij geen belemmeringen oplevert voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Deze verwachting wordt ondersteund door uitspraken van de Raad van State op dit thema in vergelijkbare situaties.



Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

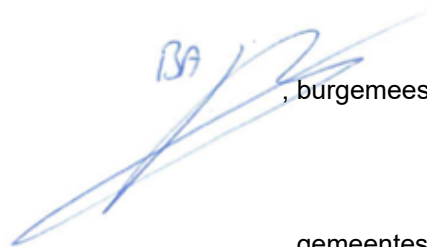
Bijlage 1: Ontwikkelingsvisie Woonakker (inclusief bijlagenboek)

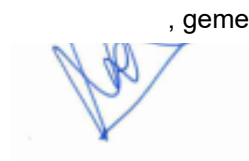
Bijlage 2: Projectvoorstel Woonakker Ontwerpfase

Bijlage 3: Financiële bijlage quick scan grondexploitatie Woonakker en realisatiestrategie (GEHEIM)

Bijlage 4 Begrotingswijziging Woonakker voorbereidingskrediet_1805087

Burgemeester en wethouders van Breda,

 , burgemeester

 , gemeentesecretaris