

ONDERWERP : Ontwikkeling Sectorpark Halfweg fase 1 (inschatting kopersmarkt)

Voorgesteld besluit:

Het college van B&W:

1. stemt in met het rapport Ontwikkeling Sectorpark Halfweg fase 1 (inschatting kopersmarkt),
2. stelt de raad voor in te stemmen met het voorbereiden van een vervolgonderzoek (middels een aan de raad voor te leggen plan van aanpak),
3. zendt dit besluit ter bespreking aan de commissie raadsvoorbereiding.

Voorgeschiedenis / aanleiding:

Het college heeft 19 maart 2013 een stappenplan vastgesteld voor het Sectorpark in Halfweg. Dat stappenplan is verwoord in de 'Informatienota Ontwikkeling Sectorpark (vervolgstappen)' en dient ertoe een actueel inzicht te krijgen in de ontwikkelmogelijkheden van het Sectorpark als woningbouwlocatie. De commissie raadsvoorbereiding heeft op 2 april 2013 aangegeven de voorgestelde stappen te steunen en heeft daarbij verzocht de voorbereiding- en onderzoekskosten beperkt te houden.

Conform de Informatienota is een eerste onderzoeksfase gestart: een inschatting van de kopersmarkt, bedoeld als eerste stap om onderbouwd te komen tot een bestuurlijke keuze of (en wanneer) de locatie Sectorpark tot ontwikkeling gebracht kan worden.

Verdere procesgang:

Het onderzoek en de conclusies zijn verwoord in het bijgevoegde rapport 'Ontwikkeling Sectorpark Halfweg fase 1 (inschatting kopersmarkt)'. Op basis van de conclusies van het rapport is het college voorzichtig optimistisch over de ontwikkelkansen van het Sectorpark. Het beschreven gebiedsconcept haakt in op de actualiteit (duurzaamheid, vrije kavelkeuze, zelfbouw), is flexibel (kan in een aantal bouwfases ontwikkeld worden) en biedt woonconsumenten een alternatief type aanbod in deze regio. Het college acht het daarom zinvol een vervolgonderzoek te starten (fase 2).

In de Informatienota stond aangekondigd dat het college de raad betreft bij vervolgstappen. Het college zal daarom eerst een Plan van aanpak voor fase 2 opstellen en aan de raad voorleggen. Het Plan van aanpak dient als bestuurlijke kaderstelling voor het vervolgonderzoek en beschrijft opdracht, doel, tijdlijn, kosten en proces. Met fase 2 wordt de opstelling beoogd van een globaal stedenbouwkundig schetsontwerp en criteria ruimtelijke kwaliteit. Ook worden potentiële doelgroepen verder verkend en mogelijk actief benaderd. Daarnaast wordt een opbrengst- en risico-inschatting gemaakt. De onderzoekskosten voor fase 2 worden voorlopig ingeschat op € 9.000,- (in het Plan van Aanpak wordt een definitieve inschatting opgenomen).

Parafen:	Opmerkingen:
HOOFD AFDELING:	
SECRETARIS:	
PORTEFEUILLEHOUDER:	

Toelichting:

Het rapport Ontwikkeling Sectorpark Halfweg fase 1 is gebaseerd op praktijkervaringen elders en bestaande onderzoeksgegevens, welke zijn vertaald naar de Halfwegse context. Het onderzoek is gedaan vanuit drie complementaire kennisvelden: planologie, duurzame stedenbouw en ontwikkeling gebiedsconcepten. Daarbij is ook financiële expertise ingebracht omdat het college een balans zoekt in de toevoeging van een kwalitatief interessant woonmilieu en een optimale grondopbrengst.

De 'traditionele' rol van één ontwikkelende tussenpartij is geen voorwaarde (meer) en het plangebied Sectorpark is in onafhankelijke delen te faseren en ontwikkelen. Dit maakt de ontwikkelkansen flexibeler en na afronding is de kans op een gunstig verkooprendement waarschijnlijk hoger. Voorwaarde daarbij is dat de gemeente gedurende het project intensieve begeleiding beschikbaar stelt. Het is ook van belang dat er geen tijdsdruk op het project zit. Ontwikkelingen kunnen snel gaan, maar het is verstandig rekening te houden met een termijn van meerdere jaren voordat het hele gebied ontwikkeld is. Een bijkomend voordeel van de ontwikkeling in fases is dat de op de locatie gevestigde buitendienst daar langer kan blijven zitten.

Conform de Informatienota is een nadere oriëntatie gemaakt op een experimentele aanpak: zelfbouwkavels, zo mogelijk met een energie-duurzaam karakter. Tijdens het onderzoek is dit aspect steeds meer als onderscheidend en kansrijk naar voren gekomen. Die nadruk wordt in de rapportage teruggevonden. Mocht in de ontwikkelfase (op markttechnische gronden) dit uiteindelijk niet voldoende rendabel of wenselijk zijn, dan staat het gebiedsconcept toe dat (deels) terug gestapt wordt op een meer conventioneel woonconcept. Dat is geen aanbeveling vanuit het onderzoek, maar ziet het college als optie om achter de hand te houden.

Daarnaast is het wenselijk een deel van het terrein te reserveren voor specifieke doelgroepen, zoals starters en senioren. Ook dat kan in een vorm van zelfbouw, indien dat de haalbaarheid bevordert.

De aanbevelingen en conclusies in de rapportage zijn uiteraard geen garantie voor daadwerkelijke ontwikkeling. Het is een inschatting, bedoeld om te bepalen of een volgende onderzoeksfase wenselijk en zinvol is. Alles hangt uiteindelijk af van de feitelijke interesse van kopers op het moment dat verkoop van kavels wordt gepromoot. Op basis van deze rapportage is daarom alleen voorzichtig de conclusie te trekken 'het kan en de vooruitzichten zijn gunstiger aan het worden'. Die conclusie is mede gebaseerd op een door onderzoeksbureau SmartAgent geschetst marktbeeld van potentiële kopers. Dat bureau heeft een aantal onderzoekshypothesen gestaafd en de effectieve vraag en potentieel geïnteresseerde kopers (doelgroepen) meer toegesneden in beeld gebracht. Daarbij is ook onderzocht de interesse van woningzoekers voor zelfbouw (individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap) en duurzaamheid.

Tot slot:

Het college zal de mogelijkheden die het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) biedt leggen naast de woningbouwideeën voor het Sectorpark. Het RAP is begin dit jaar ondertekend door de regiogemeenten en provincie en geeft naast regionale afspraken over woningbouw (o.a. kwantiteit, kwaliteit, zelfbouw en duurzaamheid) ook mogelijkheden voor (onderzoeks)subsidies.

Financiële aspecten en juridische aspecten:

Er zijn in dit stadium van onderzoek geen financiële en juridische risico's of consequenties voor de gemeente.

Communicatieve aspecten:

- publicatie in de krant
- opname in CVDR

bijlagen : 2

Halfweg, 13-11-2013