

# Informatienota – vertrouwelijk

Datum : Oktober 2016  
Van : College  
Bijlagen : -  
Onderwerp : Stand van zaken woningbouwprojecten nr 3  
Zaak- / Docnummer : 16-21764 / 17473\_1

## KENNISNEMEN VAN:

De stand van zaken met betrekking tot de 'grotere' woningbouwprojecten.

## INLEIDING

Middels deze informatienota brengen wij u op de hoogte van de grotere woningbouwprojecten (en projecten met eigen grond) binnen de gemeente Neerijnen.

## KERNBOODSCHAP

### **Haften Noord (nog te verkopen) (circa 65 woningen)**

Met twee ontwikkelaars zijn concrete afspraken gemaakt voor de bouw van in totaal 43 woningen. De te realiseren woningen zijn een mix van sociale koop, goedkope rij- en twee onder een koopwoningen.

Ook met de woningbouwvereniging is mondeling overeenstemming voor wat betreft 23 sociale huurwoningen.

Er is voldoende belangstelling voor de vrije kavels en er zijn al enkele reserveringsovereenkomsten gesloten.

Hiermee is het plan volledig ingevuld.

Aanbesteding heeft plaatsgevonden, bouwrijp maken is gestart in september 2016.

Alle partijen hebben aangegeven (mits de verkoop goed verloopt) direct na bouwrijpe oplevering te willen starten met de bouw.

### **Haften centrum (Dura Vermeer, max 120 woningen)**

Sinds april vinden er op bestuurlijk niveau gesprekken plaats met Dura over de geschilpunten uit de overeenkomst (o.a. grondoverdracht Dutry van Haftenstraat en betaling revitalisering 't Kempke). Doel hierbij is om gezamenlijk tot een oplossing te komen en nieuwe afspraken te maken rond de ontwikkeling van de nog te ontwikkelen locaties.

### **Klingelenberg Tuil (grond Witte, totale plan max. 180 woningen waarvan deel al gebouwd)**

Fase 2a is gerealiseerd. Fase 2b wordt in november 2016 opgeleverd.

De ontwikkelaar is inmiddels met een uitwerkingsplan voor fase 2c bezig..

### **Klingelenberg Noord (nog te verkopen) (circa 20 woningen)**

Gesprekken zijn gevoerd met de ontwikkelaar van Klingelenberg over de verkoop van deze gronden. In mei 2016 is besloten om de onderhandelingen te parkeren en eerst een uitwerkingsplan op te stellen. Hiermee ontstaat meer inzicht in de mogelijke risico's omtrent de hindercirkels en planschade vanuit de bedrijven op Slimwei. Na, of aan het eind van, de planologische procedure kan de onderhandeling weer worden hervat, met als uitgangspunt marktconforme prijzen.

## Informatienota – vertrouwelijk

Het ontwerpuitwerkingsplan zal naar verwachting begin 2017 ter inzage worden gelegd.

### **Centrumplan Waardenburg (grond Pellegrom, max 40 woningen)**

De grondeigenaar is voor fase 2 nog steeds in gesprek met Van Wanrooij.

### **Molenblok Varik (Vabo, max 55 woningen)**

De eerste termijn van overdracht (vijf kavels) vindt plaats in oktober 2016. Een aanvullende overeenkomst met betrekking tot de uitvoering is door beide partijen ondertekend.

Het waterschap heeft de watervergunning verleend voor 21 woningen op basis van een aangepast waterhuishoudkundig plan, de omgevingsdienst heeft de aanlegvergunning afgegeven. Na de aanbesteding in augustus is voortvarend gestart met het bouwrijpmaken.

De ontwikkelaar start begin december met de bouw van de eerste vijf woningen. De tweede tranche van vijf bouw kavels wordt door ontwikkelaar eind december 2016 afgenomen.

De gesprekken rond de impulssubsidie zijn gestart om te bekijken hoe de subsidievoorwaarden en de planning van de bouw op elkaar kunnen worden afgestemd. Eén en ander zal samenvallen/afhankelijk zijn van de gesprekken die worden gevoerd met het waterschap over invulling van de dijkzone en compensatie van gederfde inkomsten.

Bij de behandeling van de jaarrekening 2015 heeft Gemeentebelangen verzocht inzicht te geven in de afspraken met Vabo voor wat betreft de provinciale Impulssubsidie. Dit in verband met de opmerking van de accountant over eventuele staatssteun. In de vertrouwelijke raadsinformatienota van 14 oktober is hier meer inzicht in gegeven.

### **Slingerbos Ophemert (deels nog te verkopen) (max 65 woningen)**

De provincie heeft juli 2016 de vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet afgegeven.

Voor het plan (fase 1) is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het plan meer opgehoogd moet worden dan waarmee rekening is gehouden. Gevolg is dat de grond nu ook voorbelast moet worden. Als gevolg van de uitkomsten van het waterhuishoudkundig plan en de ophoging moest een nieuw stedenbouwkundige schetsplan worden opgesteld. Hieruit blijkt dat er met de nieuwe opzet meer uitgeefbare m<sup>2</sup> beschikbaar zijn, maar anderzijds hebben we te maken met extra kosten door de ophoging en voorbelasting. De grexberekening herzien. Eventuele mutaties worden meegenomen in de MPG2017.

Met het waterschap vindt nog steeds overleg plaats over de mogelijke woningbouwinvulling van de dijkzone en compensatie van gederfde inkomsten in het kader van de te nemen maatregelen dijkversterking, zie onder kopje Molenblok.

Het monumentale pand De Gulhof is verkocht.

### **Mackaylaan ong. Ophemert (nog te verkopen) (2 woningen)**

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn door omwonenden alternatieven aangedragen ten aanzien van de waterberging en A-watgang. Dit heeft geleid tot een alternatieve invulling, die inmiddels ter vaststelling aan de Raad is aangeboden.