

## Raadsvoorstel

---

Raad d.d. : 27 oktober 2014

Datum : 09 september 2014

Agendapunt :

Zaak : Z.7812/RV.254\2

Informatievergadering : 2.

Portefeuillehouder : G. Bos

---

**Onderwerp:** Beschikbaarstelling onderzoeksbudget De Weide 2

### Inleiding

De gemeenteraad van Zederik heeft de afgelopen jaren steeds hoge prioriteit gegeven op voldoende woningbouw in de verschillende kernen. Het college heeft daaraan voortvarend uitvoering gegeven.

Ook in het nieuwe coalitieakkoord (2014-2018) wordt nadrukkelijk ingegaan op het bouwen van nieuwe woningen. "Woningbouw is noodzakelijk om de leefbaarheid te verbeteren of in stand te houden. De realisatie van voldoende woningbouw in de diverse kernen van Zederik behoudt hoge prioriteit. Het na te streven bouwvolume is gebaseerd op het zogenaamde migratiesaldo 0" en in de drie verzorgingskernen behoort een voldoende sterk draagvlak aanwezig te zijn c.q. te blijven om de voorzieningen onder andere in de vorm van winkels, scholen en sportverenigingen in stand te houden. Bovendien wordt met kracht ingezet op uitbreidingsplannen in Ameide, Lexmond en Meerkerk en de daarmee samenhangende voorbereidingen.

Het college heeft als voornaamste ambitie zo mogelijk in 2017 aansluitend op de afronding van De Weide I te starten met de bouw van woningen op een nieuwe locatie in Meerkerk.

### Situatie Meerkerk

Op de Weide I kunnen nog ongeveer 24 rijtjeswoningen en 10 vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Daarnaast zijn er nog mogelijkheden voor circa 10 tot 12 vrijstaande woningen op kavels die aan particulieren worden aangeboden. Bij een verkoop- en realisatietempo van zo'n 10 à 15 woningen per jaar kan De Weide I in circa drie jaar grotendeels afgebouwd zijn.

Volgens provinciaal en regionaal beleid (SER ladder<sup>1</sup>) dient eerst gezocht te worden naar inbreidingsmogelijkheden. Als deze redelijker wijs niet voorhanden zijn, kan gekeken worden naar uitbreidingsmogelijkheden. Het voorbereidingstraject van de Weide II zal naar verwachting 3 tot 4 jaar belopen.

Voor zover wij thans kunnen overzien is er in Meerkerk in de omgeving van het Bos mogelijk een inbreidingslocatie voorhanden. De plancapaciteit is echter zeer beperkt en ligt in de orde van een bouwstroom van een jaar.

Het college wil gezien de lange doorlooptijd van grotere woningbouwprojecten zo spoedig mogelijk beginnen met een verkennend onderzoek naar de uitbreiding van de Weide II

---

<sup>1</sup> De ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder) is een hulpmiddel, dat een bijdrage levert aan een goede ruimtelijke ordening.

### Waarom De Weide II

Vanwege de ligging tussen het Merwedekanaal en de rijksweg A27 kan Meerkerk alleen in noordelijke of zuidelijke richting uitbreiden. Uitbreiding in noordelijke richting wordt niet haalbaar geacht vanwege de nabijheid van de rijksweg en de Zouweboezem. Een uitbreiding in noordelijke richting is dan ook nu geen gewenste ontwikkelingsrichting.

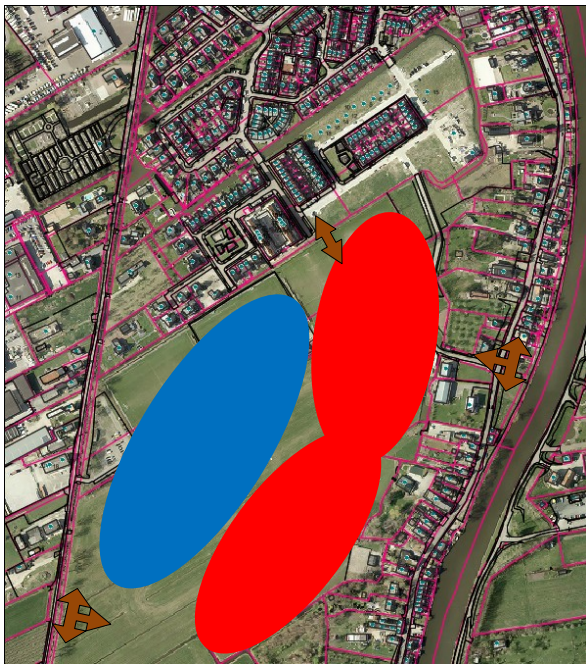
Al tijdens de realisering van De Weide I is er van uitgegaan dat een eventuele verdere woninguitbreiding van Meerkerk hoogstwaarschijnlijk de locatie van het huidige sportcomplex zou zijn. Het stratenpatroon van De Weide is daarom ook zodanig vorm gegeven dat er mogelijkheden zijn om daar een nieuwe wijk op aan te sluiten. Ook de afspraken die met het waterschap gemaakt zijn over noodzakelijke complementerende watercompensatie houden rekening met een mogelijke verdere uitbreiding met De Weide II.

Zowel de terreinen van het voetbalcomplex als de (aangrenzende) percelen ten zuiden van het voetbalcomplex zijn reeds in bezit van de gemeente en worden nu verhuurd of verpacht. Deze grondpositie maakt een snelle realisatie meer mogelijk.

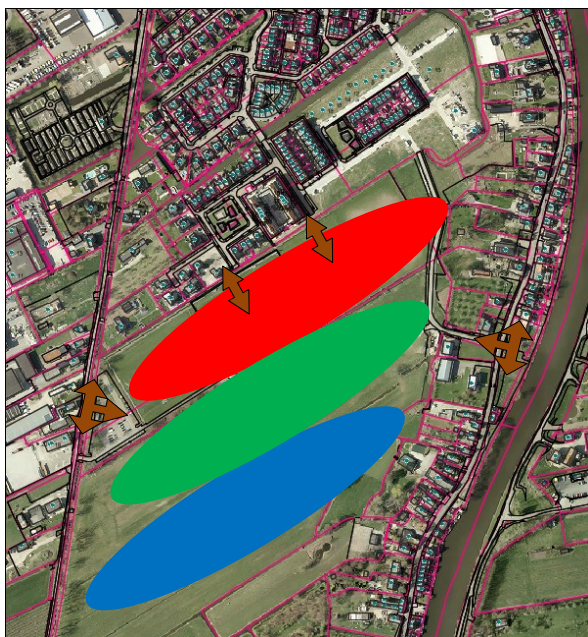
### Verkenkend onderzoek kost 25.000 euro (excl. BTW)

De ontwikkeling van een woonwijk vanaf het eerste idee tot het starten met bouwen van de woningen vraagt de nodige onderzoeken, ontwerpen, uitwerkingen, procedures en besluitvorming. Zo wil het college ten behoeve van een goede voorbereiding en om een indruk van de haalbaarheid te krijgen nu eerst opdracht gaan geven om stedenbouwkundige verkenningen naar de ruimtelijke mogelijkheden te doen. Als (potentieel) ontwikkelgebied voor nieuwe woningen wordt de huidige locatie van de Meerkerkse voetbalvelden gezien. Daarbij zijn ons inziens twee varianten denkbaar:

- 1) Ombouwen: Velden geheel of gedeeltelijk op de bestaande plek laten liggen en rondom (enkele) voetbalvelden een nieuwe wijk bouwen. Zo nodig vervangende velden aanleggen.



- 2) Verplaatsen: Bouwen op de locatie van de huidige voetbalvelden en de velden naar een andere plek verplaatsen). Hierbij dient rekening gehouden te worden dat er ruimte ontstaat voor 30 jaar ontwikkelen.



Variant 1



Variant 2

**Legenda:**

- Woningbouw De Weide 2
- Buffer voor toekomstige ontwikkeling lange termijn
- Voetbalvelden
- ➔ Ontsluitingsmogelijkheid De Weide 2 op bestaande infrastructuur

Daarbij wordt ook de haalbaarheid op de punten informatie, tijd en geld verkend. Als daaruit blijkt dat een van de opties kans van slagen heeft, zal verdere planvorming voor De Weide II uitgevoerd worden.

Voor een goede voorbereiding waarin de genoemde aspecten naast de kansen en risico's aan bod komen, wil het college een verkennend onderzoek laten uitvoeren. Daartoe is een offerte aangevraagd bij een drietal gerenommeerde adviesbureaus.. In het onderzoek wordt ook een inschatting gemaakt naar de benodigde middelen voor het mogelijk doorlopen van de volgende projectfasen

De kosten van het verkennend onderzoek zijn begroot op 25.000 euro, exclusief BTW

**Benodigd krediet**

|                                      |                 |                                |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------------------|
| Hoogte offerte                       |                 | € 13.450                       |
| Ruimte voor extra variant/berekening |                 | € 4.000                        |
| Inzet ambtelijke uren projectteam    | 100 x 76,=      | € 7.600                        |
| <b>Totaal</b>                        | <b>Afgerond</b> | <b>€ 25.000</b><br>(excl. BTW) |

Het onderzoeksbudget is bedoeld voor werkzaamheden op het gebied van ruimtelijke ordening van volkshuisvestelijke aard.

**Financiële consequenties**

Teneinde de gemeentelijke begroting niet te belasten met de voorbereidingskosten van de Weide II wordt voorgesteld de kosten voor te financieren uit de reserve volkshuisvesting. Er is sprake van voorfinanciering omdat deze kosten bij het opstellen van een grondexploitatie alsnog in de exploitatie opgenomen worden, zodat het onderzoeksbudget weer naar de reserve terug kan vloeien. De Reserve Volkshuisvesting bedraagt thans circa € 2 miljoen. Na een uitname van € 25.000, excl. BTW, blijft de reserve nog van voldoende omvang om aan de doelstellingen te kunnen blijven voldoen.

**Juridische consequenties**

Vooralsnog heeft het voorgenomen vooronderzoek of de beschikbaarstelling van een onderzoeksbudget geen juridische consequenties.

**Communicatie**

Niet van toepassing.

**Vervolgtraject/planning**

De wens is uitgesproken om voor de jaarwisseling de verkenning te willen afronden. Daarmee is de druk op de planning dus zeer hoog.

Na een positieve behandeling in de Informatievergadering II op 8 oktober 2014 wil het college zo spoedig mogelijk opdracht geven aan Antea Group.

Het verkennend onderzoek zal ambtelijk door een integraal projectteam begeleid worden.

Met de resultaten van de verkenning verwacht het college aan de raad enkele varianten te kunnen presenteren en inzicht te geven in het doorlopen van de volgende fasen. Zo kan samen met de raad koers gezet worden voor de toekomst van de ruimtelijke ontwikkeling. Omdat een financiële inschatting van de volgende fasen onderdeel uitmaakt van de opdracht, kan tevens een goed onderbouwd werkbudget voor de komende jaren worden aangevraagd.

**Advies informatievergadering****Voorstel**

De raad van de gemeente Zederik stelt een onderzoeksbudget van € 25.000, exclusief BTW, ter beschikking aan het college van B&W ten behoeve van het verkennend onderzoek naar de ontwikkeling van een wijkuitbreiding in Meerkerk. Dit onderzoeksbudget wordt gedekt vanuit de Reserve Volkshuisvesting.

Het college van Zederik,  
de secretaris,

de burgemeester,

J.H. Koetsenruijter

Coert J.J. van Ee