



Registratienummer: CONCEPT

Agendapunt : 6 Ontwikkelingsperspectief Elst
Datum : 26 maart 2013

De fracties van: de ChristenUnie, Gemeentebelangen Overbetuwe, Groenlinks en CDA

overwegende dat:

1. Het college op basis van een analyse concludeert dat er extra ruimte moet worden ontwikkeld om op korte termijn ca 100 sociale huurwoningen te realiseren;
2. Dat het college de ontwikkeling hiervan op De Pas/Groenestraat minder eenvoudig acht dan op de Vinkenhof;
3. Dat door het college is aangegeven dat het verschil in financiële consequenties van de keuze voor de ene of de andere locaties gering is

constaterende dat:

1. De Pas/Groenestraat voorlopig als een onafgemaakt gebied blijft liggen bij de keuze op de korte termijn voor de Vinkenhof;
2. Dat De Pas/Groenestraat liggend binnen de tangent toch meer als een 'inbreidingslocatie' mag worden gezien, terwijl de Vinkenhof een open buitengebied betreft, een gebied waar extra zorgvuldig mee moet worden omgegaan;
3. Dat de door het college op de Vinkenhof verstrekte visie nog veel onduidelijkheden bevat, zodat de vraag moet worden gesteld of de geformuleerde ambities van een wijk met water en groen wel realiseerbaar is indien wordt gekozen voor een ontwikkeling van sociale huurwoningen;
4. Dat door het college is aangegeven dat het verschil in financiële gevolgen van de keuze voor de ene of de nadere locatie gering is;
5. Dat de wethouder in het overleg op 5 maart heeft aangegeven dat besluitvorming noodzakelijk is;

stelt voor om in het raadsbesluit

te schrappen:

1. In te stemmen met de locatiekeuze voor plangebied Vinkenhof Elst, t.b.v. ontwikkeling van een wijk bestaande uit ruim 100 woningen.
2. B&W te verzoeken om te komen met een voorstel tot kaderstelling t.b.v. ontwikkeling van een dergelijke wijk.
3. B&W te verzoeken in ieder geval inwoners en relevante ontwikkelende partijen intensief te betrekken bij participatie in het traject om te komen tot dit voorstel tot kaderstelling.

¹ Met een amendement wordt een voorliggend voorstel gewijzigd. Ook moties kunnen worden geamendeerd. Op een amendement is ook een subamendement mogelijk, dan wordt de tekst van het amendement aangepast. Een aangenomen amendement kan niet door het college worden genegeerd. Als het betreffende amendement en besluit zijn aangenomen is het college ook gehouden het besluit in geamendeerde vorm uit te voeren. Amendementen worden schriftelijk ingediend, bij voorkeur voor de vergadering, maar het mag ook tijdens de vergadering. Bij de stemming wordt eerst over het amendement gestemd en daarna over het (geamendeerde) voorstel.

toe te voegen de tekst:

1. B & W te verzoeken maximaal in te zetten op de ontwikkeling van De Pas / Groenestraat of andere reeds beschikbare locaties t.b.v. ruim 100 woningen
2. B & W te verzoeken zo nodig in overleg te treden met de partijen die huurwoningen willen ontwikkelen en de houders van grondposities om beweging te krijgen in een markt die momenteel vastzit
3. B&W te verzoeken om te komen met een voorstel tot kaderstelling tbv ontwikkeling van deze woningen.
4. De ontwikkeling van de Vinkenhof als uitleglocatie te verschuiven naar de toekomst.

Ondertekening en naam:

Fractie :

ChristenUnie

Hanny van Brakel

Gemeentebelangen

Michael vandenBoogaart

Groenlinks

Mickel Langeveld

CDA

Jaakke Verschuier

Toelichting:

Door het college is een voorstel gemaakt om ten behoeve van de benodigde ruimte voor nieuwbouwwoningen een nieuwe uitleglocatie te realiseren in het plangebied Vinkenhof. Hierbij zou gestart moeten worden met de bouw van 100 huurwoningen in een milieu van water en groen.

Bij de bespreking in diverse voorronden is gebleken dat een aantal partijen de visie van het college onderschrijft, enkele twijfelen en anderen niet overtuigd zijn dat het collegevoorstel het juiste voorstel is.

Ook de notitie van het college 'Ontwikkelperspectief Elst, locatiekeuze Vinkenhof' d.d. 21 februari resulteerde niet in de gewenste duidelijkheid. De notitie geeft met name een herformulering van het collegevoorstel maar gaat niet in op alle vanuit de raad gestelde vragen.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. De ontwikkellocaties aan de Pas en de Groenestraat liggen nog open. Het gebied wordt deels omsloten door de nieuwe tangent (Olympiasingel). Het gebied is visueel 'niet af'. Het lijkt daarom veel logischer om dit gebied eerst af te ronden, in plaats van nu een extra locatie te ontwikkelen.
2. Het gebied Vinkenhof is weliswaar een uitleglocatie, maar momenteel nog geheel open gebied. Het starten met de ontwikkeling betekent het (gedeeltelijk) opgeven van dit open gebied.
3. Het ontwikkelperspectief voor de Vinkenhof is onduidelijk. Het totale gebied beslaat ca 15 ha, waarvan in eerste instantie ca 3 ha wordt ontwikkeld. Er wordt enerzijds gesproken over een wijk met water en groen. Anderzijds is het de bedoeling ca 100 sociale huurwoningen te realiseren met een relatief hoge dichtheid per ha. Of deze uitgangspunten goed kunnen worden gecombineerd wordt niet duidelijk gemaakt.
4. Of en hoe de overige 12 ha zullen worden ingevuld is niet duidelijk. Er zouden meer woningen gebouwd kunnen worden, maar er kan volgens het college ook worden

gedacht aan een andere invulling die een landschappelijk kwalitatief goede overgang van de rand van de bebouwing naar het open landschap zou moeten realiseren. Hoewel er hierbij via een notitie de mogelijkheid van een crematorium is genoemd, wordt ontkend dat daarmee in de besluitvorming rekening kan/moet worden gehouden. Ook zou het kunnen zijn dat de ontwikkeling na 100 woningen stopt.

5. Het hoofdargument is de behoefte aan een extra bouwlocatie waar op korte termijn ca 100 betaalbare huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. Deze locaties zijn in principe op meerdere plaatsen wel aanwezig (Elst Centraal, Groenestraat, De Pas) en wellicht zijn er voor de 100 woningen ook nog andere inbreidingslocaties te vinden, maar deze locaties worden door het college momenteel niet geschikt geacht. Het ontwikkelen van een nieuwe locatie betekent echter dat er concurrentie ontstaat met de andere locaties. Tot 2030? is er behoefte aan ca 400 betaalbare huurwoningen. Een antwoord op de vraag waar de overige woningen t.z.t. moeten worden gerealiseerd is door het college niet verstrekt.
6. In het document is een overzicht gegeven van de planning van te realiseren projecten tot 2020. De Groenstraat en De Pas ontbreken geheel, terwijl in het document wordt genoemd dat vanaf 2015 ontwikkeling mogelijk is.
7. Bij de afweging tussen de twee ontwikkellocaties worden diverse argumenten naast elkaar gezet. Als belangrijkste bezwaren bij De Pas worden genoemd: het moeilijker inpassen van een kleine hoeveelheid sociale huurwoningen, de ontsluiting en de milieusituatie. Hoewel deze argumenten van belang zijn, zijn de problemen niet onoplosbaar. Mocht dit wel het geval zijn, dan zou De Pas als ontwikkellocatie geheel afgeschreven moeten worden.
8. Ook wordt aangegeven dat het maken van een afgerond project met 100 woningen op De Pas moeilijker te realiseren valt. Dit laatste argument lijkt weinig relevant gezien de in het document genoemde totale behoefte aan woningen. Het zou slechts tijdelijk een rol kunnen spelen indien de woningmarkt blijft stagneren.
9. Geconcludeerd wordt dat er weliswaar argumenten zijn die het eenvoudiger maken om op korte termijn in de Vinkenhof te starten met een kleine cluster sociale huurwoningen, maar dat de hiervoor aangedragen argumenten o.i. niet opwegen tegen het verlies van de open ruimte en het onafgerond laten liggen van De Pas en de Groenstraat. Daarom eerst inzetten op deze laatste locaties en de Vinkenhof nog enige tijd laten liggen. Dat de financiële aspecten slechts een gering verschil opleveren is daarbij mooi meegenomen.