

Raadsvoorstel

onderwerp	Ontwikkeling Enghuizen, 2e fase
zaaknummer	Z/23/449851
documentnummer	INT/25/1247728
portefeuillehouder	Aad van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ordening en Wonen

1. Samenvatting

Op 20 september 2023 is door uw gemeenteraad ingestemd met de verdere uitwerking van het Masterplan Enghuizen, 2e fase. Dit plan voorziet in de bouw van 265 woningen, de komst van een supermarkt en bijkomende voorzieningen zoals parkeren. Om e.e.a. mogelijk te maken zijn de gronden van NS-Vastgoed bij het plan Enghuizen, 2^e fase betrokken.

Op basis van deze besluitvorming is de verdere uitwerking van de plannen in een Stedenbouwkundig plan ter hand genomen en zijn in samenhang daarmee nadere onderzoeken uitgevoerd. Om tot een afronding van het Stedenbouwkundig plan te komen en een verdere haalbaarheid van de plannen inzichtelijk te maken, wordt uw raad gevraagd om een aantal richtinggevende besluiten te nemen.

2. Raadsvoorstel

De raad wordt voorgesteld om:

1. in te stemmen met het toevoegen van een gebouwde parkeervoorziening en van ruim 40 woningen aan het plan Enghuizen 2^e fase door middel van gestapelde bouw op het NS-Vastgoeddeel;
2. het college van burgemeester en wethouders op te dragen een voorstel met daarbij behorende varianten uit te werken voor het exploiteren en beheren van een gebouwde parkeervoorziening op het huidige parkeerterrein;
3. dit voorstel integraal met het Stedenbouwkundig plan, de grondaankoop en de te openen grondexploitatie uiterlijk in het 3^e kwartaal van 2025 aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor te leggen.

3. Waarom naar de raad

Gelet op de impact van de gehele ontwikkeling, de kaderstellende rol en het budgetrecht van de raad, wordt dit voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd, mede omdat het afwijkt van het besluit van de raad van 20 september 2023 waarbij is ingestemd met de verdere uitwerking van het Masterplan Enghuizen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het plan levert een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave die de gemeente Zevenaar heeft en geeft nadere invulling aan de richting uit de Omgevingsvisie ten aanzien van de Spoorzone. Met de mogelijke bouw van een parkeergarage komt er een adequate en toekomstbestendige parkeeroplossing in dit deel van Zevenaar.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1. Er wordt zodoende een sluitende grondexploitatie gerealiseerd.

Bij de ontwikkeling van een woningbouwlocatie is het van belang dat de grondexploitatie sluitend is. Een sluitende grondexploitatie zorgt ervoor dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling, zoals grondverwerving, infrastructuur en bouwrijp maken, volledig gedekt worden uit de opbrengsten. Uitgaande van de realisatie van 60 sociale huurwoningen zoals aangegeven in het vastgestelde masterplan is de grondexploitatie negatief. Om een sluitende grondexploitatie te krijgen, kan een verliesvoorziening worden getroffen ten laste van de algemene reserve. Een andere optie is om meer woningen te realiseren. Wij zien daartoe mogelijkheden op het NS Vastgoeddeel door in de plaats van grondgebonden woningen uit te gaan van gestapelde bouw waardoor we uitkomen op circa 105 in plaats van 60 woningen.

1.2. Uitbreiding van het aantal woningen draagt bij aan de invulling van de woonbehoefte.

Door de ligging is de uitbreiding van betaalbare (gestapelde) koopwoningen van toegevoegde waarde en ontstaat er een goede mix van koop- en huur.

1.3 Hoogbouw sluit aan bij de doelstellingen zoals verwoord in de ontwerp Omgevingsvisie.

In het ontwerp van de Omgevingsvisie zoals dat nu ter inzage ligt, wordt de zogenaamde Spoorzone, gezien als een gebied waar met verschillende projecten in het gebied 2.100 tot 2.500 woningen kunnen worden gerealiseerd. De locatie Enghuizen, 2e fase maakt onderdeel uit van deze zone. Een beeld met gestapelde bouw langs het spoor past goed in het hoog stedelijk beeld dat in de Omgevingsvisie is opgenomen door met intensivering van de bebouwingsdichtheid de nabijheid van voorzieningen beter uit te nutten.

2.1. Een gebouwde parkeervoorziening is noodzakelijk om op een ruimtelijk verantwoorde wijze het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen te realiseren.

Op dit moment zijn op het NS-terrein 270 parkeerplaatsen aanwezig. Ten behoeve van de te realiseren supermarkt zal dit aantal met 135 toenemen. Daarnaast is er behoefte aan extra parkeercapaciteit voor het opvangen van parkeren in verband met toekomstige centrumontwikkelingen, het versterken van de OV functie en activiteiten die in de Turmac Cultuurfabriek plaatsvinden. Met andere woorden, een gebouwde parkeervoorziening is niet alleen nodig voor de ontwikkeling binnen dit plangebied, maar speelt ook in op mogelijk toekomstige ontwikkelingen in en rond het centrum / de spoorzone.

2.2 Een gebouwde voorziening draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Gelet op de benodigde parkeeraantallen wordt een gebouwde parkeervoorziening als enige mogelijkheid gezien om te komen tot een kwalitatieve invulling van dit prominent gelegen gebied met meer mogelijkheden voor woningbouw en aantrekkelijke buitenruimte. Daarbij kan deze voor een groot deel van Enghuizen als geluidswerende voorziening richting woonwijk worden ingezet.

2.3. Inzicht in de totale businesscase is noodzakelijk voor een gedegen afweging.

De bouw van een parkeergarage brengt forse investeringskosten en vastgoed- en beheerslasten met zich mee voor een langere termijn. Kosten die niet ten laste van de grondexploitatie kunnen worden gebracht, maar ten laste komen van de begrotingssaldi vanaf het moment dat de voorziening is gerealiseerd (voorzien vanaf 2030).

Wij stellen uw raad voor om ons college op te dragen de verdere uitwerking hiervan ter hand te nemen en een aantal exploitatievarianten op te stellen.



3.1 Pakket aan voorstellen is basis van definitieve planuitwerking.

Nadat de businesscase voor de parkeervoorziening voorligt, kan er een vervolgvorstel richting raad komen op basis waarvan tot afgewogen keuzes kan worden gekomen. De verwachting is dat dit in het 3e kwartaal van 2025 kan plaatsvinden.

Alternatieven

1.1 Handhaven van de grondgebonden woningen zoals vastgelegd in het masterplan.

Het handhaven van grondgebonden woningen op het NS-deel leidt tot een negatief resultaat van de grondexploitatie. Volgens de BBV (Besluitbegroting en verantwoording) moet er dan zoals hiervoor al vermeld een verliesvoorziening worden getroffen ter grootte van dit verlies.

2.1 Parkeren op maaiveld is een alternatief

Ten opzichte van de huidige situatie neemt de parkeerbehoefte mede als gevolg van de komst van de supermarkt toe. Om dit op maaiveld te kunnen faciliteren zou het gehele terrein van NS daartoe moeten worden ingericht. Daarbij zouden de meest aantrekkelijk vakken aan de stationszijde, logischerwijs aan de supermarkt moeten worden toegewezen. Dit wordt ruimtelijk als een niet wenselijke oplossing gezien en ook deze invulling gaat inrichtingskosten vergen als deze er structureel moet komen. Een gebouwde voorziening heeft de duidelijke voorkeur om als toekomstbestendige oplossing te dienen voor de parkeervraag.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Door het nemen van de besluiten opgenomen in dit voorstel wordt vervolgens uitvoering gegeven aan de verdere uitwerking van de mogelijkheden van de komst van een parkeergarage. De uitkomst hiervan wordt dan tezamen met de voorstellen tot het vast stellen van het stedenbouwkundig plan, de te openen grondexploitatie en aankoop van de gronden van NS aan u ter besluitvorming voorgelegd.

7. Klimaat en duurzaamheid

In het Stedenbouwkundig plan (met gebouwde parkeervoorziening) is aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptie en hittestress. In de concrete uitwerking zal er op worden toegezien dat deze maatregelen worden uitgevoerd. In het geval van maaiveld parkeren worden de kansen hiertoe significant minder.

8. Communicatie

Participatie bij een dergelijk plan is van groot belang, vandaar dat de omgeving op 1 april a.s. door middel van een inloopavond wordt bijgepraat over de laatste stand van zaken en het vervolgproces.

9. Kosten, baten en dekking

Voor het uitwerken van de haalbaarheid van een gebouwde parkeervoorziening kan een beroep worden gedaan op het versnellingssteam wonen van de provincie.

10. Bijlagen

Geen

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Ontwikkeling Enghuizen, 2e fase
zaaknummer	Z/23/449851
documentnummer	INT/25/1247728

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 189 van de Gemeentewet.

besluit:

1. in te stemmen met het toevoegen van een gebouwde parkeervoorziening en ruim 40 woningen aan het plan Enghuizen, 2^e fase door middel van gestapelde bouw op het NS-Vastgoeddeel;
2. het college van burgemeester en wethouders op te dragen een voorstel met daarbij behorende varianten uit te werken voor het exploiteren en beheren van een gebouwde parkeervoorziening op het huidige parkeerterrein;
3. dit voorstel integraal met het Stedenbouwkundig plan, grondaankoop en de te openen grondexploitatie uiterlijk in het 3^e kwartaal ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 23 april 2025.

De griffier
drs. L.F. Sluis

De burgemeester
drs. L.J.E.M. van Riswijk