

**OVER
MORGEN**

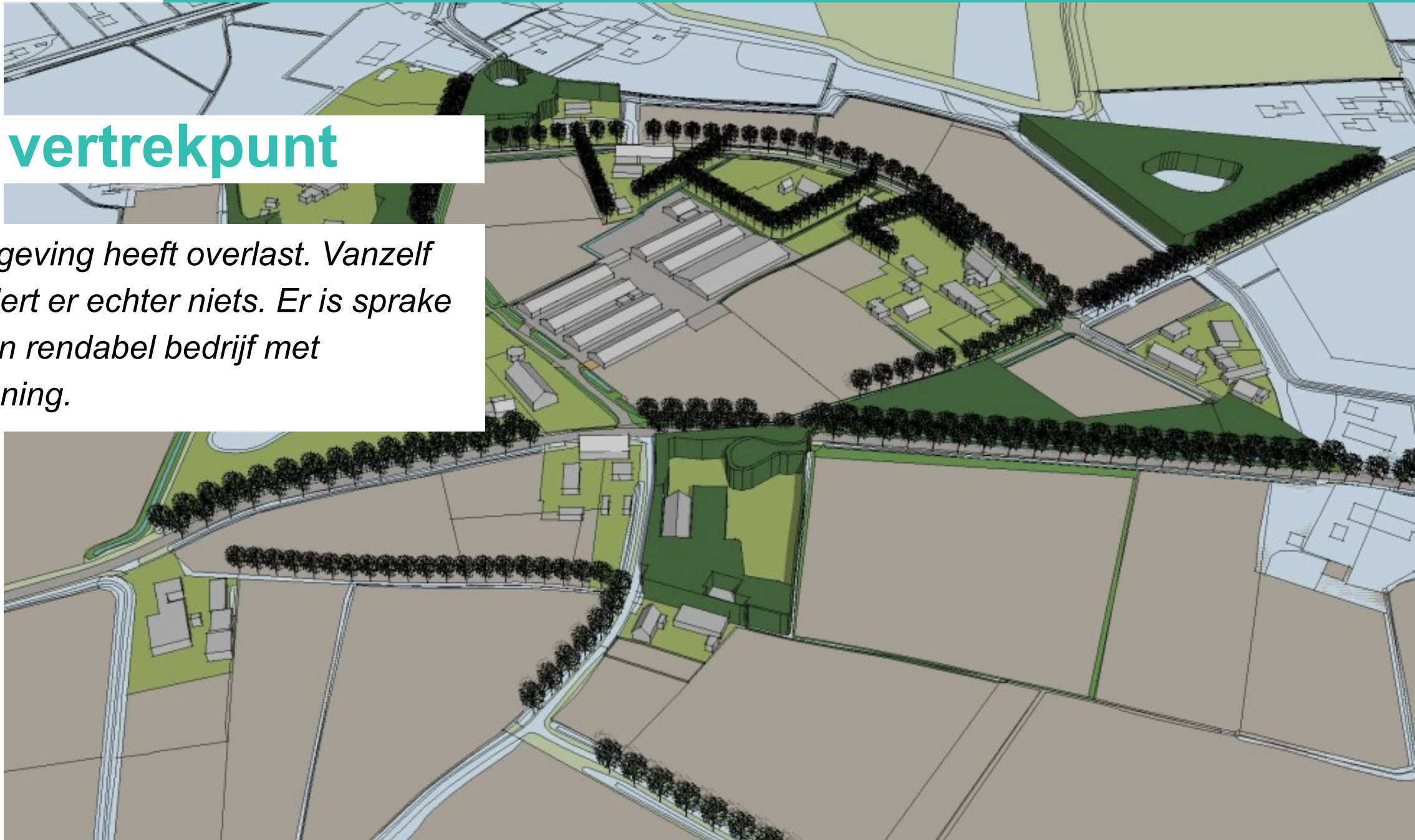
ruimte voor ruimte

Hezelaar

Op zoek naar kwaliteitsverbetering leefomgeving

Het vertrekpunt

De omgeving heeft overlast. Vanzelf verandert er echter niets. Er is sprake van een rendabel bedrijf met vergunning.



Samenwerken aan een oplossing

- > Ondernemer Schellekens
- > Afvaardiging van de buurt
- > Gemeente Sint-Michielsgestel
- > Provincie Noord-Brabant

- > Urgentieteam
- > Over Morgen
- > Ontwikkelingsmaatschappij RvR





De opdracht

Onderzoek de haalbaarheid van een integrale herontwikkeling waarbij het vleeskuikenbedrijf Schellekens wordt verplaatst, de leefbaarheid voor de omgeving verbetert en een nieuwe invulling ontstaat die past binnen de ruimtelijke draagkracht en context van het gebied.



Oplossingsrichting

Het saneren van de bestaande bebouwing en het daarvoor terugbouwen van Ruimte-voor-Ruimte woningen in de vorm van een eenmalige integrale gebiedsontwikkeling.

Ruimte voor Ruimte

- > Provinciale regeling
- > Sloop stallen i.r.v. woningen
- > Bijkopen mogelijk via ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte
- > Mogelijk in aangewezen bebouwingsconcentraties en kernranden
- > Vast te leggen in structuurvisie



Wat is haalbaar?

- > Ruimtelijke context
- > Kosten en opbrengsten
- > Medewerking alle partijen



milieucontext



Ruimtelijke context

Gemeenschappelijke uitgangspunten:

- > Plangebied is gebied binnen hindercontour
- > Geen aanzet tot verstedelijking
- > Buurtschap in buitengebied, los van het dorp
- > Structuur van 'landschapskamers' hanteren



Kosten en opbrengsten

- > Over Morgen heeft begroting opgesteld voor integrale herontwikkeling met Ruimte voor Ruimte woningen.
- > Daarin zijn alle noodzakelijke kosten ingeschat op basis van wat we nu weten en gebaseerd op ervaringscijfers.
- > Kosten betreffen o.a. uitplaatsing, sloop, aankoop, woonrijp, landschapontwikkeling, rente.
- > Beginnend bij verwerving locatie ondernemer



Kosten en opbrengsten

- > We zijn uitgegaan van de aanschafwaarde van een vergelijkbare bedrijfslocatie (90.000 kippen), maar zo lang het plan nog niet rond is, is er geen locatie gekozen.
- > Betreft kostendekkende bedrijfsverplaatsing, zonder uitbreiding en opwaardering nieuwe locatie.
- > Houden nu rekening met het daadwerkelijk verder ondernemen.
- > Er is geen sprake van reeds vastliggende financiële afspraken, maar van een realistisch vertrekpunt om in te schatten wat nodig is voor herontwikkeling.



Kosten en opbrengsten

- > Een proefverkaveling binnen de hindercirkel vormt de verdere basis voor de begroting.
- > De verkaveling heeft invloed op de begroting (bijvoorbeeld kosten infrastructuur) en leidt samen met niet-locatie-gebonden kosten tot circa 20 RvR-woningen om een integrale herontwikkeling voor elkaar te krijgen.
- > Verwerving en sloop levert 4,5 RvR-titel op, overige 15,5 titels in de integrale gebiedsontwikkeling mee te nemen.
- > De gemeente dient daarvoor de vergoeding die zij krijgt voor RvR-titels in de begroting in te brengen.



Kosten en opbrengsten

Indicatieve kostenverdeling:

- > 33% verwerving en verplaatsing (4,5 bouwtitel binnen)
- > 34% inzet/aanschaf extra bouwtitels (15,5)
- > 9% verwerven extra gronden
- > 14% bouw- en woonrijp maken
- > 5% plankosten
- > 5% rentekosten

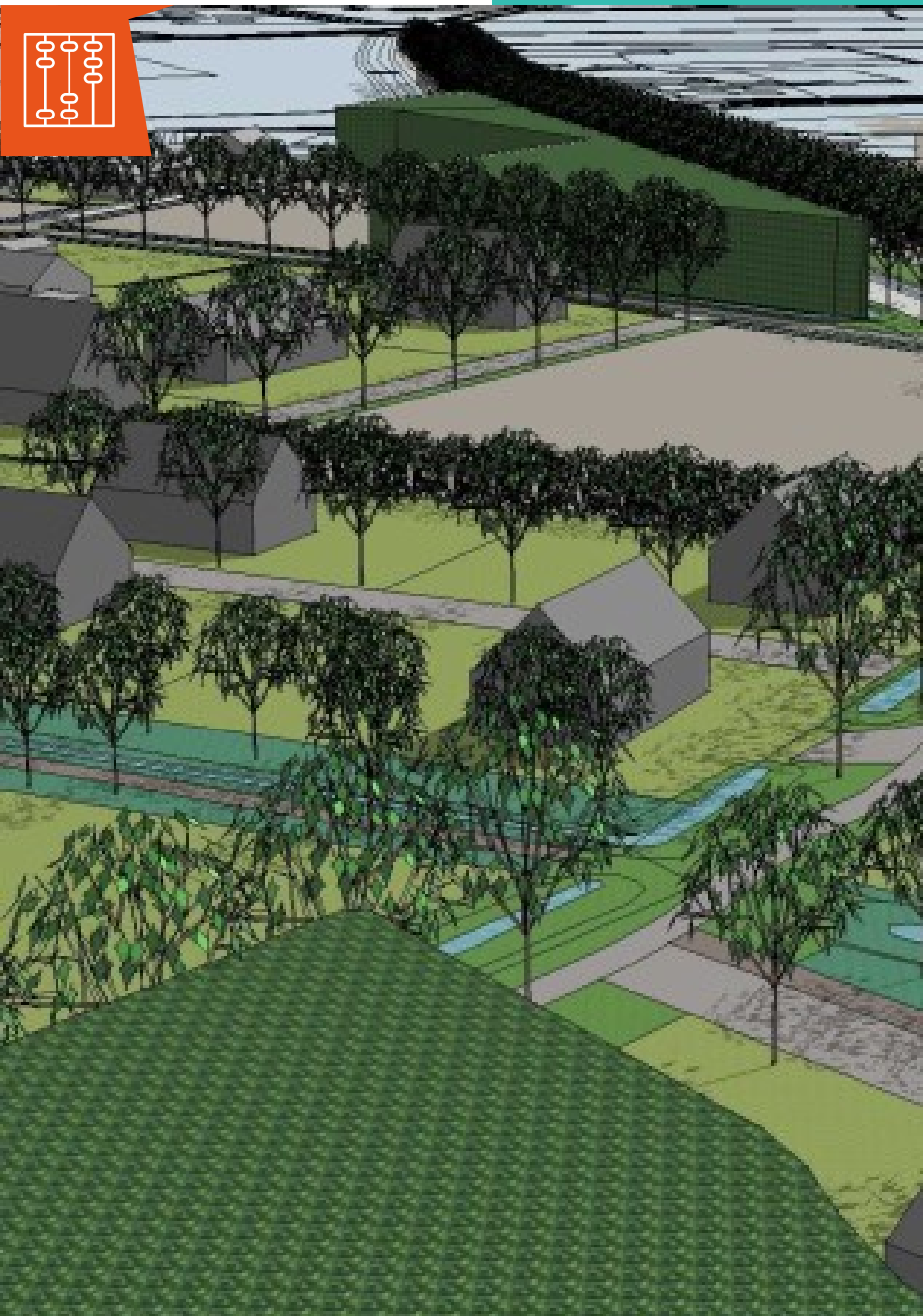
Indicatieve opbrengstenverdeling:

- > bijdrage gemeente $15,5 \times \text{€ } 75.000,-- = \text{€ } 1.162.000,--$
- > minder woningen = minder bijdrage
- > rest vanuit verkoop bouwgrond

Een mogelijke oplossing in beeld

- > Op grond van bedrijf kan een aantal woningen gebouwd worden, maar niet onbeperkt.
- > Er is dus meer grond nodig.
- > Daarvoor afhankelijk van draagvlak en medewerking in directe omgeving.





Een mogelijke oplossing in beeld

- > Zoekgebied voor ontwikkeling en mogelijke grondverwerving vertrekt vanaf bedrijfslocatie en strekt zich uit tot de hindercirkel.
- > Op basis van proefverkavelingen concluderen we dat 20 woningen goed op te vangen is in dit gebied waarbij ook open plekken over blijven.
- > Proefverkaveling is geen stedenbouwkundig plan. Deze volgt uit het interactieve proces.
- > Waar de woningen komen, is nu dus niet te zeggen, behalve dat er zeker woningen zouden komen op de gronden van de onderneming.



Een mogelijke oplossing in beeld

- > Exacte hoeveelheid grond die nodig is, hangt af van gronden die gekocht kunnen worden en het daarop te maken plan.
- > Bijv. onduidelijk hoeveel nieuwe stukken weg je moet aanleggen en op welke plekken groenaanplant kan plaatsvinden.
- > Op basis van proefverkaveling inschatting nu ca. 4 ha.
- > Locatie ondernemer is ca. 1,4 hectare.

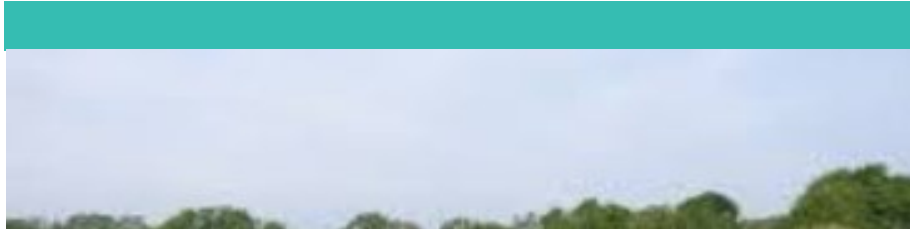
Een mogelijke oplossing in beeld



Een mogelijke oplossing in beeld



Een mogelijke oplossing in beeld





Realisatieproces

- > Provincie/ORR zijn bereid ontwikkeling uit voeren, zonder winstoogmerk, met voorinvesteringen en dus risico's. Een private ontwikkelaar zou dit niet doen.
- > Gemeente en Provincie/ORR gaan dus gesprekken aan over verwerving, met zowel ondernemer als eigenaren. Voorgaande is hierbij het kader.
- > Eigenaren bepalen individueel of en hoe zij het gesprek aan willen gaan.



Realisatieproces

- > De begroting gaat uit van een aankoopprijs van de grond van € 20,-- per m²
- > Geldt voor alle gronden (ongeacht wat er op komt)
- > Die grond wordt ingezet voor infrastructuur & groen (25%) en woonkavels (75%)
- > De ontwikkelingsmaatschappij maakt bouw- en woonrijp en verkoopt de bouwgrond (75% dus)
- > Verwachting is dat gem. bouwkvael (1.630 m²) verkocht kan worden voor € 300.000,-- tot € 350.000,-- (VON)
- > Nader marktonderzoek zal nodig zijn dit scherper te krijgen
- > Het verschil wordt gebruikt om de kosten te dekken (83%)
- > De koper bouwt zelf de woning

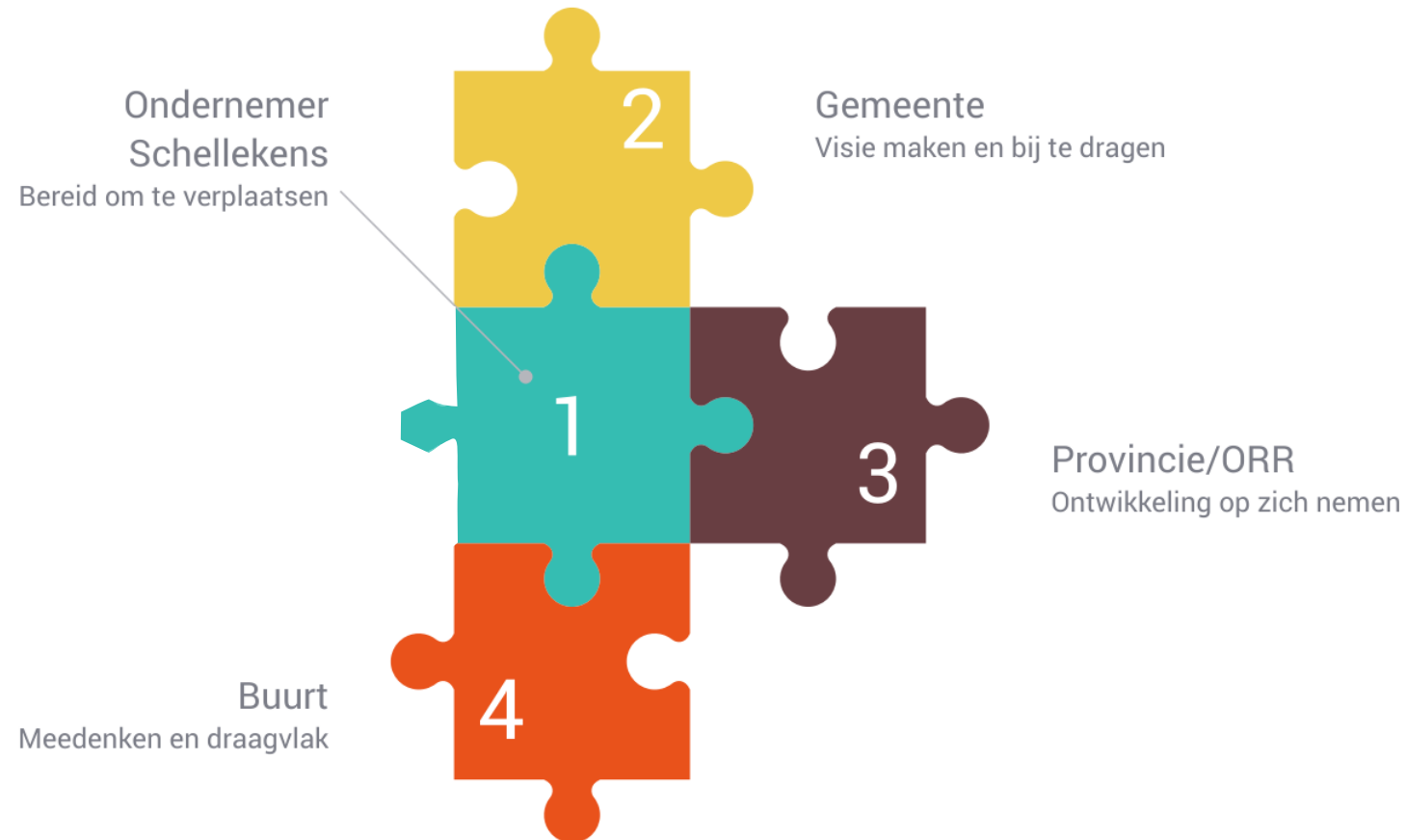


Realisatieproces

- > Ideeën zoals: kan ik woonhuis mee verkopen, kan ik grond ruilen, kan ik een terugkoopoptie bedingen, kan ik meedoen in de ontwikkeling: worden besproken met ORR.
- > Ideeën, zoals: kan ik een aan- of uitbouw doen, kan ik mijn woning splitsen, kan ik een functieverandering krijgen, lopen via de gemeente.

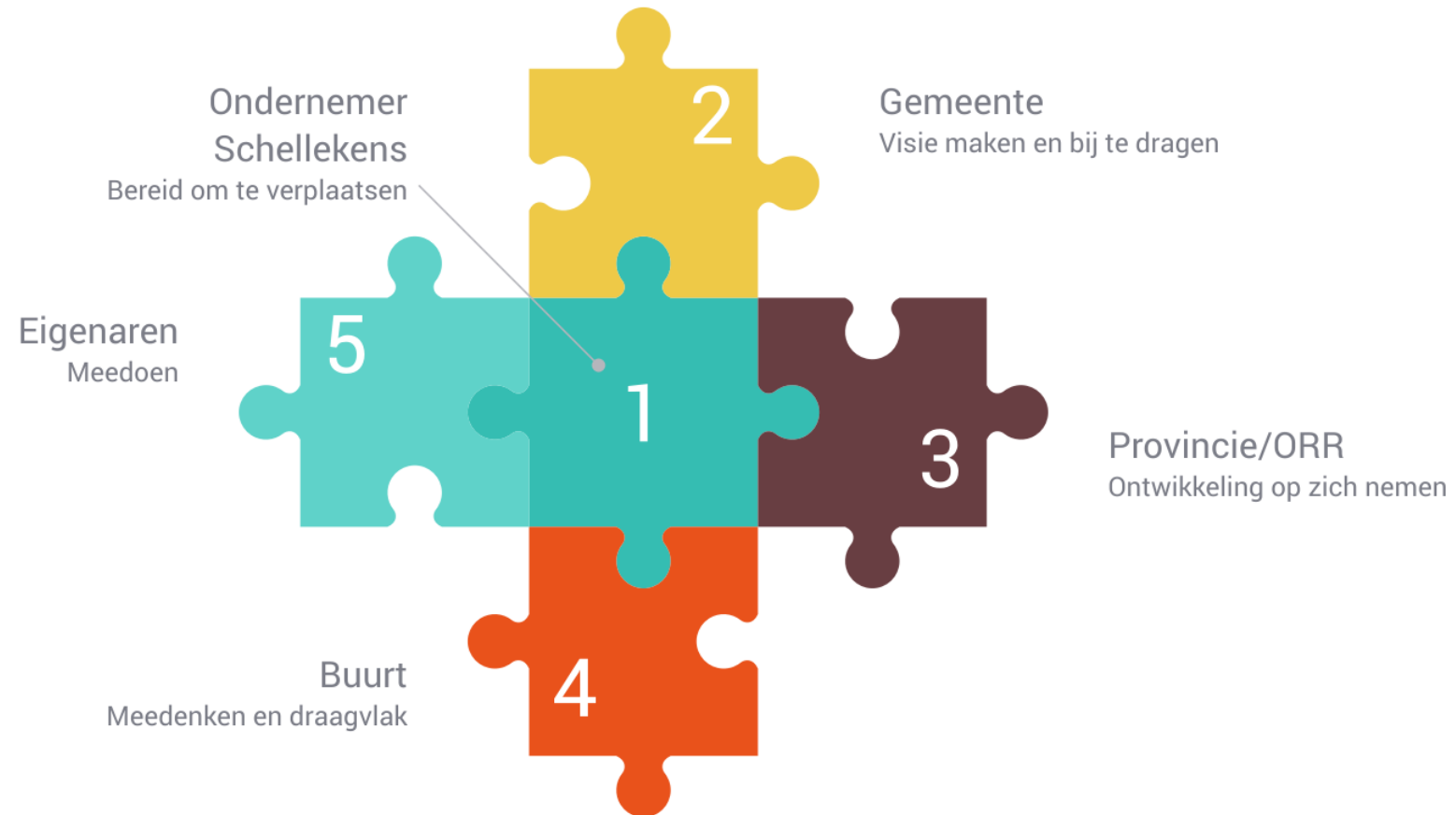


Er zijn al puzzelstukjes gelegd...





... en nog meer nodig





Buurt en eigenaren aan zet

Willen we de bestaande situatie inwisselen voor een situatie met circa 20 nieuwe woningen om ons heen?

Zo ja, bent u bereid door grondinbreng de haalbaarheid hiervan dichterbij brengen?



Verkenning draagvlak

22 en 29 maart:

- > Buurtbijeenkomst 1: *elkaar informeren*
- > Buurtbijeenkomst 2: *met elkaar in actie?*

Vanaf april:

- > Medewerking inventariseren middels enquête
- > Rondje door de buurt met nadere informatie
- > Uitkomst overwegend 'positief' en 'neutraal'
- > Planning 16 individuele gesprekken (gemeente en ORR)



Vervolgstappen

Juni t/m september:

- > Gespreksronde 1
- > Terugkoppeling buurt: *Go / No go*
- > Gesprekronde 2: *Go / No go*

Vanaf oktober:

- > Overeenkomsten (2017)
- > Co-creatie over inrichtingsplan (2017)
- > Visie- en planvorming via gemeenteraad (2018)
- > Verplaatsing, sloop en nieuwbouw (vanaf 2019)