

Informatienota

Datum vergadering	: 2 maart 2021
Registratienummer	: GZDGWB/70468/70485 IN027
Portefeuillehouder	: Sietske Klein – de Jong
Bijlage(n)	: n.v.t.
Onderwerp	: Update stand van zaken Slingerbos en Molenblok

Onderwerp

Woningbouwprojecten Slingerbos in Ophemert en Molenblok in Varik.

Kennisnemen van

Stand van zaken in planontwikkeling.

Inleiding

Vanuit de voormalige gemeente Neerijnen zijn twee woningbouwprojecten opgestart op de overgang dorp en dijk. Slingerbos in Ophemert en Molenblok in Varik. De eerste grond voor Slingerbos werd gekocht in 1996 en voor Molenblok in 2002. Na jaren van planontwikkeling en de bouw van 31 woningen in Molenblok, zijn beide projecten in de wacht gezet, toen de dijkversterking werd aangekondigd. Met de dijkversterking zouden de gebruiksmogelijkheden tenslotte veranderen en kon woningbouw niet zoals op dat moment gepland doorgaan. In 2018 hebben de besturen van Waterschap Rivierenland en voormalige gemeente Neerijnen een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten over de manier waarop dijkversterking en woningbouw samen op konden gaan. Beide projecten werden hiermee aan elkaar gekoppeld. Gemeente en waterschap werken sinds die tijd samen aan de koppelkansen dijkversterking en woningbouw, met de SOK als kader.

Kernboodschap

Met de dijkontwerpen die recentelijk ter inzage zijn gelegd (Ontwerp Projectplan Waterwet) is helderheid ontstaan over de ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw. Deze zijn uitgewerkt in een gecombineerd hoogtepfiel en vernieuwde schetsverkaveling per project. Met deze uitwerkingen is het mogelijk de haalbaarheid opnieuw te bepalen. Dit wordt momenteel in beeld gebracht middels het doorrekenen van de grondexploitatie en de financiële uitkomsten van de SOK. Met die inzichten die wij nu hebben, gaat dat een verslechtering van beide grondexploitaties opleveren.

Naast de financiële analyse, heeft er tevens een consultatieronde voor aanwonenden van de dijkzones plaatsgevonden om de ruimtelijke implicaties te bespreken. Parallel aan de inspraakperiode van het ontwerp Projectplan Waterwet en het ontwerp Bestemmingsplan Dijkversterking is hiervoor in januari met diverse aanwonenden gesproken, alsmede met de dorpsafel Ophemert. Een gesprek met de dorpsafel in Varik is geagendeerd en vindt waarschijnlijk in februari plaats. Aanwonenden van de dijkzones is gevraagd reacties tevens schriftelijk aan gemeente door te geven voor 1 februari 2021. Diverse aanwonenden hebben dit gedaan.

Consequenties

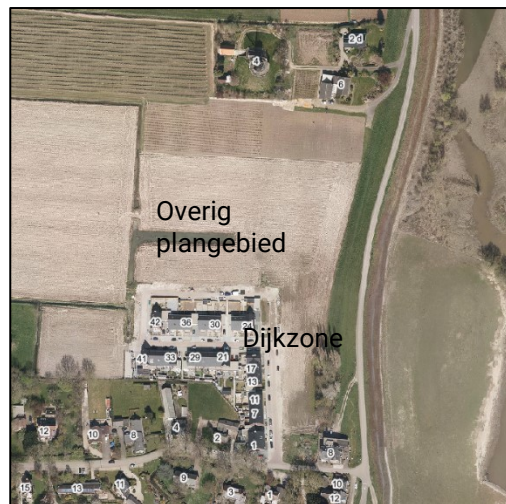
De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek worden eerste kwartaal van 2021 met gemeentebestuur en waterschap besproken. Dit met als doel tot koersbepaling te komen aangaande de voortzetting van de plannen voor Slingerbos en Molenblok. De negatieve ontwikkeling van de grondexploitaties zal hierbij een belangrijke rol spelen. Net als de reacties die zijn opgehaald uit de directe omgeving van de projecten. Van definitieve koersbepaling kan echter pas sprake zijn als waterschap en gemeente hierover overeenstemming bereiken in het licht van de uitvoering van de SOK. De raad wordt geïnformeerd via het spoor van de jaarrekening en meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) en eventuele separate besprekingen.

Vervolg

De koersbepaling is van invloed op de voortgang projecten en daarmee de realisatietermijn voor de woningen. In het geval dat projecten ongewijzigd doorgang kunnen vinden, lijkt start bouw buiten de dijkzones van Slingerbos en Molenblok in 2022-2023 mogelijk. Binnen de dijkzones kan pas gebouwd worden als de dijkversterking is afgerond en de dijk veilig verklaard is. Dit wordt verwacht in de periode 2025-2028.



Slingerbos en Molenblok



Bijlage(n)

N.v.t.

Suggestie ter afhandeling

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,

de secretaris,
Karen Coesmans

de burgemeester,
Servaas Stoop