

# Bijlage 1

## Samenvatting gebiedsconcept 23/09/2014

No. 270001

Wat betreft de verschillende deelgebieden wordt het volgende voorgesteld:

### 1. Noordelijke plas

Aan de noordelijke nieuw gegraven natuurplas (5,5 ha) is ruimte voor (uiteindelijk) maximaal 25 vrije kavels van circa 1500-2000 m<sup>2</sup>. De realisatie kan – zonder dat er voorinvesteringen gedaan hoeven te worden – starten na de verkoop van 3 kavels en verder organisch groeien. Om de beheerkosten zo laag mogelijk te houden zal de openbare ruimte slechts uit een toegangsweg bestaan. Zo veel mogelijk grond wordt uitgegeven.

Bij uitblijven van kavelafzet is dit gedeelte ook te gebruiken voor de uitbreiding en intensivering van het recreatieprogramma en kan getracht worden opbrengsten te genereren ten behoeve van de exploitatie van het gebied.

### 2. Oostelijke Akker

Ten oosten van de noordelijke recreatieplas heeft de gemeente een akker in eigendom van 12 hectare. Dit is geen logische plek voor grootschalige woningbouw op korte termijn. Voorgesteld wordt om de akker te verkopen tegen minimaal de agrarische waarde.

### 3. Boven Burchttocht

Het oorspronkelijke idee van Burchten en Benten met hierin tientallen vrijstaande woningen wordt verlaten. Er is geen vertrouwen in de markt en de voorinvesteringen zijn hoog. Er wordt ruimte geboden aan enkele landgoederen. Met één particulier is de gemeente al in gesprek over de afname van 10 ha. waarop (deels publiek toegankelijke) nieuwe natuur wordt gemaakt en waarop gerecreëerd kan worden. Indien er na 2 jaar geen nieuwe initiatieven zijn, dan kan overwogen worden om de overgebleven kavels terug te verkopen tegen minimaal de agrarische waarde ten behoeve van landbouw.

### 4. Recreatieplas en Casteleijnsplas

De zuidelijke plas wordt de hotspot in het recreatieve cluster. De plas is vrij toegankelijk en de basiskwaliteit is altijd op orde. Er kan een horecaonderneming met een geïntegreerde woning gerealiseerd worden.

De Casteleijnsplas is de rustige tegenhanger van de recreatieplas. Kijk- in plaats van zwemwater en een wandelgebied. Als de Wellerwaard een succes wordt is er een grote kans dat de Casteleijnsplas langzaam verkleurt naar actief gebruik in de toekomst.

### Financiën

Het grondexploitatieresultaat wordt geoptimaliseerd door het zo snel mogelijk afstoten / verkopen van zoveel mogelijk grond. Er vinden geen voorinvesteringen plaats in de vorm van bouwrijp maken, waardoor er ook geen renteverliezen door vertraging kunnen optreden. Er wordt ook niet meer, zoals bijvoorbeeld in Emmelhage nog gebeurde, een kant en klaar plan uitgerold met grote voorinvesteringen. Door deze ingrepen is het mogelijk om met minder en voor deze tijd reëel aantal woningen toch een sluitende grondexploitatie te krijgen.

De exploitatie wordt geoptimaliseerd door het exploitatiegebied zo klein mogelijk te maken. Bij de woningen bij de Noordelijke plas wordt, naast een toegangsweg, geen openbare ruimte aangelegd. De kosten voor het beheer van de openbare ruimte in de landgoederen zijn voor rekening van de landgoedeigenaren. Bij de keuze van materialen bij de inrichting van de Wellerwaard hebben de onderhouds- en beheerkosten een belangrijke rol gespeeld. Er is extra in duurzame materialen geïnvesteerd om uiteindelijk de kosten voor beheer en onderhoud zo laag mogelijk te houden.