

Raadsvoorstel

Datum vaststelling voorstel door het college 22 september 2015	Datum raadsvergadering 12 november 2015	Nummer raadsvoorstel 2015-209
Bijbehorend veld van de programmabegroting Ruimte, cultuurhistorie, monumenten en natuur	Naam portefeuillehouder college / Initiatiefnemer raad G. Boonzaaijer	
Wettelijke basis Geen.		
Onderwerp Scenario analyse grondexploitaties en MPG 1-7-2015		
Samenvatting De raad heeft op 19 maart jl. het college opdracht geven om aan de hand van een scenario analyse te onderzoeken of het resultaat van de grondexploitaties op een positieve manier beïnvloed kan worden. Uit de scenario analyse blijkt dat er een besparing mogelijk is, mits er op hoofdlijnen wordt gestuurd, en er wordt gewerkt met globale kaders. In dit raadsvoorstel liggen de verschillende scenariokeuzes en de vaststelling van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) op de stand 1-7-2015 aan de gemeenteraad voor. In het MPG 1-7-2015 zijn de financiële consequenties van de voorgestelde scenario keuzes verwerkt.		
Voorgesteld besluit <ol style="list-style-type: none">1. De nota scenario analyse grondexploitaties met de volgende inhoudelijke hoofdpunten vast te stellen:<ol style="list-style-type: none">a. De ruimtelijke kaders/bouwenvelop per grondexploitatie en bijbehorend ontwikkel- en verkoopproces;b. De verdeling van de woningbouwcategorieën over de grondexploitaties;c. Voor de locatie Leersumsestraatweg 9 (Opijnen) in Doorn uit te gaan van ontwikkeling naar minimaal 6 woningen;d. Voor het slopen van de opstallen en de (mogelijke) asbest sanering van de locatie Leersumsestraatweg 9 (Opijnen) in Doorn, vooruitlopen op de vaststelling van de grondexploitatie, een krediet te verstrekken van € 190.000 exclusief BTW;e. Voor het slopen van de opstallen en de (mogelijke) asbest sanering van de locatie Sportlaan 67 Driebergen-Rijsenburg (voormalige gemeentewerf), vooruitlopen op de vaststelling van de grondexploitatie, een krediet te verstrekken van € 162.000 exclusief BTW;f. Bij de tender van de eerste bouwenvelop de financiële haalbaarheid te onderzoeken van "nul op de meter" als randvoorwaarde voor de nieuw te bouwen woningen;		

- g. De duurzaamheidsvisie en milieukwaliteitsprofielen (bovenwettelijke eisen) los te laten;
 - h. De mogelijkheid van welstandsvrij bouwen niet betrokken is in de scenario analyse;
 - i. Collectief particulier opdrachtgeverschap niet specifiek wordt voorgeschreven, maar tevens niet wordt uitgesloten
2. Het MPG 1-7-2015 (Geheime bijlage II), waarin de financiële consequenties van de voorgestelde scenario's zijn verwerkt, vast te stellen;
 3. De door het college - op grond van artikel 25 Gemeentewet onder verwijzing naar artikel 10 lid 2b van de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB) - opgelegde geheimhouding op bijlage II behorend bij dit besluit te bekrachtigen;

Financiële consequenties / wijze van dekking

Deze kosten zijn inzichtelijk gemaakt in de vertrouwelijke bijlage II.

Doelenboom

- Inwoners zijn tevreden over de ruimtelijke ordening en inrichting van de gemeente
- Er zijn voldoende woningen voor de gemeentelijke doelgroepen

Eerdere raadsbesluiten

Raadsbesluit 19 maart 2015: Vaststellen Meerjaren Perspectief Grondexploitaties op de stand per 1-1-2015

Raadsbesluit 3 februari 2014: Verkoop- en herontwikkeling gemeentehuizen en gemeentewerven

Reacties van derden / communicatie

Niet van toepassing.

Participatie

Voordat behandeling in de gemeenteraad plaats zal vinden, vindt er een beeldvormende bijeenkomst met de gemeenteraadsleden plaats. Tevens zijn de inwoners, ondernemers, verenigingen en woningbouwcorporaties van de gemeente dan van harte welkom om over de voorgestelde werkwijze en ruimtelijke kaders mee te praten. Op die manier kan de gemeenteraad in de oordeelsvormende bijeenkomst haar oordeel vormen over het voorliggende voorstel.

Vervolgtraject

Op het moment dat de raad heeft besloten in te stemmen met de voorgestelde programma's en beleidskeuzes per locatie ziet het verkoop- en ontwikkelproces voor de 'bouwenvelop locaties' er op hoofdlijnen als volgt uit:

- de locaties zullen in een periode van 2-3 jaar gefaseerd op de markt gezet worden. Het College bepaalt de planning en informeert de raad minimaal halfjaarlijks over de voortgang. Vooralsnog is de volgorde van in de markt zetten: locatie Hoek, werf Leersum, werf Driebergen, werf Maarn en werf Doorn;
- de (voor)ontwerpbestemmingsplannen, gebaseerd op de kaders per locatie, worden ter inzage gelegd door het college;
- de bestemmingsplannen worden vastgesteld door de gemeenteraad waarna de locaties in verkoop worden gebracht door middel van een tenderprocedure. Voor de eerste locatie (Hoek) is dit naar verwachting medio 2016;
- vervolgens wordt de locatie verkocht, dient de gemeente (indien passend binnen bestemmingsplan en aanvullend welstandscriteria) de vergunning te verlenen, en wordt de inrichting van de openbare ruimte door de afdeling BOR&A getoetst.

De locaties Bosstraat 1-3, kavels Oude Rijksstraatweg en raadhuis Maarn zijn reeds in verkoop. De

locaties Opijnen en de voormalige gemeentewerf Amerongen, die op traditionele wijze worden uitgevoerd, zullen meelopen met de juridische planologische procedures van de bouwvelop locaties.

Bijlage(n):

Bijlage I: Nota scenario analyse grondexploitaties

Bijlage II: MPG 1-7-2015 (Geheim)

Nadere informatie te verkrijgen bij

- De heer A. van de Craats, afdelingshoofd Vastgoed, Grondzaken en Projecten. Tel: 0343-565600. Email: ab.van.de.craats@heuvelrug.nl en,
- De heer B. van Gelder, planeconoom a.i. bij de afdeling Vastgoed, Grondzaken en Projecten. Tel: 0343-565600. Email: bram.van.gelder@heuvelrug.nl en,
- De heer D. van der Sleen, directeur domein Beleid. Tel: 0343-565600. Email: daan.van.der.sleen@heuvelrug.nl

Toelichting op gevraagde beslissing

Algemeen:

In maart dit jaar heeft de gemeenteraad het meerjaren perspectief grondexploitaties (MPG) op de stand 1-1-2015 vastgesteld. Toen heeft de gemeenteraad ook opdracht gegeven te onderzoeken of het mogelijk is of het gepresenteerde resultaat in positieve zin te beïnvloeden kan worden door een andere aanpak bij het ontwikkelen van de locaties. Toegezegd is dat het college op korte termijn alternatieve scenario's zou onderzoeken die de gemelde resultaatverslechtering kunnen beperken. Daarbij werd gedacht aan de volgende scenario's:

- Scenario "Koud Verkopen" waarbij de locatie wordt verkocht in de huidige staat en op basis van de huidige bestemmingsmogelijkheden. Gedachte achter dit scenario is dat mogelijk voor sommige locaties de hogere opbrengstwaarde op basis van een gewijzigde bestemming niet op weegt tegen de kosten die nog gemaakt moeten worden om deze gewijzigde bestemming mogelijk te maken;
- Scenario "Financieel optimaliseren programma" waarbij ook in beeld wordt gebracht wat de financiële effecten zijn wanneer uitgegaan kan worden van een beleidsarm kader voor de ontwikkeling;
- Scenario "Bouwvelop systematiek" waarbij de gemeentelijke rol zich beperkt tot het opstellen van een gewijzigd bestemmingsplan die beschrijft wat de bebouwingsmogelijkheden zijn van de "bouwvelop" van de locatie. De verdere planontwikkeling activiteiten, waaronder de planvorming en het bouw- en woonrijpmaken, worden gelegd bij de kopende partij. Voordeel hiervan is dat de gemeente door een compact proces sneller de grond verkoopt en een marktpartij deze activiteiten mogelijk (kosten)efficiënter kan uitvoeren en de gemeente aanzienlijk minder risico's loopt bij de herontwikkeling. Bij deze werkwijze is wel belangrijk dat de kwaliteit van het te realiseren programma voldoende geborgd wordt. Met de toelichting op de beslispunten worden de uitkomsten van de scenario analyse aan u gepresenteerd. Voor de gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de bijlagen.

Door aan het begin van het proces als gemeente aan te geven binnen welk kader een ontwikkeling mogelijk is, en dit te vertalen in het juridisch planologisch kader (de bouwvelop), wordt dat proces een stuk concreter, en kan er op resultaat worden gestuurd. Voor 5 van de 11 betrokken locaties wordt daarom een bouwvelop voorgesteld. In bijlage I wordt deze keuze nader toegelicht. De wijzigingen in de grondexploitaties betrokken in de scenario analyse met uitzondering van Opijnen locatie leiden totaal tot een resultaatverbetering van circa 0,5 mln. Dit is het gevolg van de bijgestelde opbrengstverwachting op basis van de gewijzigde programma's en de voorgestelde scenario's;

Beslispunt 1a De ruimtelijke kaders/bouwvelop per grondexploitatie en bijbehorend ontwikkel- en verkoopproces;

De gemeente dient vooraf voor zichzelf te bepalen welke ontwikkelingsmogelijkheden zij de ontwikkelaar maximaal wil meegeven. In bijlage I zijn deze globale (maximale) kaders geformuleerd. Het is aan de ontwikkelaar om binnen dat kader naar het maximale plan te zoeken. Daarmee geef je de markt de flexibiliteit en ruimte waar het om vraagt. En als gemeente heb je een globaal kader in een bestemmingsplan vastgelegd waardoor de financiën en het bestemmingsplan nog de enige twee toetsingscriteria zijn. Hierdoor kan er op resultaat worden gestuurd. Het kader ligt vast, en daarbinnen is de ontwikkelaar 'vrij'.

Beslispunt 1b De verdeling van de woningbouwcategorieën over de grondexploitaties:

In de actualisatie van woonvisie is opgenomen dat 35% van de woningen in het sociale segment, 35% van de woningen in het midden segment, en 30% in de vrije sector gerealiseerd dient te worden. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 21 mei jl. een motie aangenomen waarin het college wordt gevraagd op welke manier de doelstellingen uit de woonvisie gerealiseerd kunnen worden, waarbij o.a. aandacht wordt besteed aan de haalbaarheid en flexibiliseringsmogelijkheden. Onder beslispunt 1a wordt ingegaan op de ruimtelijke flexibiliseringsmogelijkheden die er aan bij zullen dragen dat er binnen ca. 1,5 jaar (zonder beroepprocedures) gebouwd zal kunnen worden, zonder dat daar een uitvoerig onderhandelingstraject aan voorafgaat. Met betrekking tot de woonvisie is ook een zekere mate van flexibiliteit mogelijk. Door te kijken welke locatie zich het beste leent voor de verschillende typen woningbouw i.r.t. de woonvisie kan er gemeentebreed 'gespeeld' worden met de verdeling van de % over de verschillende locaties. Om die reden wordt voorgesteld om de volgende verdeling aan te houden per locatie, waarbij het totaal conform de woonvisie is:

Locatie	Totaal	% sociaal	% midden	% Vrije sector
Engweg 8-14 ("Hoek"),	21	0%	52%	48%
Van Bennekomweg 10-16 (voormalig gemeentewerf),	21	100%	0%	0%
Sportlaan 67 (voormalig gemeentewerf),	44	16%	57%	27%
Pomplaan 3 (voormalig gemeentewerf),	14	100%	0%	0%
Jacob van Wassenaerstraat 23-25 (voormalig gemeentewerf),	13	0%	62%	38%
Raadhuisplein 1 (voormalig gemeentehuis)	12	33%	17%	50%
Leersumsestraatweg 9 (Opijnen terrein)	6	0%	0%	100%
TOTAAL	131	35%	35%	30%

Beslispunt 1c Voor de locatie Leersumsestraatweg 9 (Opijnen) in Doorn uit te gaan van ontwikkeling naar minimaal 6 woningen:

Doordat voor deze locatie, als gevolg van een geschil met de huurder, recent de huur is beëindigd moet de gemeente op korte termijn bepalen wat zij met deze locatie wil. In het kader van de scenario analyse wordt voorgesteld de locatie te transformeren naar extensieve woningbouw. De provincie heeft aangegeven 6 woningen als maximum te zien. Het College vindt 9 woningen als maximum aanvaardbaar en stelt daarom voor hierover het gesprek met de Provincie aan te gaan. In het MPG wordt financieel voorzichtigheidshalve van de maximaal 6 woningen uitgegaan welke door Provincie is aangegeven hetgeen een nadelig effect heeft van circa € 0,5 mln; Wanneer het lukt om met de Provincie overeenstemming te bereiken over een maximum van 9 woningen kan dit worden teruggebracht tot een nadelig effect van circa € 0,2 mln.

Beslispunt 1d Voor het slopen van de opstallen en de (mogelijke) asbest sanering van de locatie Leersumsestraatweg 9 (Opijnen) in Doorn, vooruitlopen op de vaststelling van de grondexploitatie, een krediet te verstrekken van € 190.000 exclusief BTW:

Omdat de locatie gaat transformeren naar wonen. Om problemen te voorkomen in het tijdelijk beheer wordt voorgesteld de bestaande opstallen te slopen.

Beslispunt 1e Voor het slopen van de opstallen en de (mogelijke) asbest sanering van de locatie Sportlaan 67 Driebergen-Rijsenburg (voormalige gemeentewerf), vooruitlopen op de vaststelling van de grondexploitatie, een krediet te verstrekken van € 162.000 exclusief BTW;

Omdat de locatie gaat transformeren naar wonen. Om problemen te voorkomen in het tijdelijk beheer wordt voorgesteld de bestaande opstallen te slopen.

Beslispunt 1f Bij de tender van de eerste bouwenvelop de financiële haalbaarheid te onderzoeken van "nul op de meter" als randvoorwaarde voor de nieuw te bouwen woningen;

De ambitie is om voor nieuw te bouwen woningen voor te schrijven dat het 0-energie woningen moeten zijn. Het is lastig om het effect van deze maatregel op de waarde van de te verkopen grond te voorspellen. Het zou kunnen dat de grondwaarde gelijk blijft maar het is ook mogelijk dat de waarde van de grond lager uit valt. Om die reden wordt voorgesteld bij het tenderen van de grond een apart bod uit te laten brengen op basis van nul op de meter. Bij de locatie Hoek is er sprake van woningen die worden gerealiseerd in monumenten. Bij het aparte grondbod voor nul op de meter zal ook gevraagd wat het effect is op het bod wanneer ook de woningen in de monumenten aan deze eis moeten voldoen. Op deze wijze krijgt de gemeente inzicht in de kosten van een keuze voor nul op de meter.

Beslispunt 1g De duurzaamheidsvisie en milieukwaliteitsprofielen (bovenwettelijke eisen) los te laten;

Met het voorschrijven van 0-energie woningen en GPR 8 worden de duurzaamheidsambities van de gemeente op locatieniveau geborgd (in de privaatrechtelijke koopovereenkomst). Een duurzaamheidsvisie heeft daardoor minder toegevoegde waarde, en vraagt verhoudingsgewijs een grote inspanning van de ambtelijke organisatie, en beperkt tevens de ontwikkelaar in haar creativiteit.

De bovenwettelijke milieuambities van de gemeente blijken meestal niet haalbaar op locatieniveau. Uit de praktijk blijkt dat op locatieniveau aan veel ambities niet voldaan kan worden, en ook niet realistisch is om dit dan voor de locaties voor te schrijven. Wanneer er bijvoorbeeld wettelijk aan de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit wordt voldaan, maar niet aan de gemeentelijke ambitie, dan is het niet reëel om te vragen dat met een ontwikkeling van maximaal 40 woningen de luchtkwaliteit verbeterd wordt. Om bij de verkoop, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, hier geen discussie met de partijen over te hebben, is het van belang dat deze afweging nu wordt gemaakt.

Beslispunt 1h De mogelijkheid van welstandsvrij bouwen niet betrokken is in de scenario analyse;

In de welstandsnota is opgenomen dat voor elke ontwikkellocatie aanvullende welstandscriteria opgesteld dienen te worden. Dit is 1 op 1 overgenomen in de randvoorwaarden. Eventueel welstandsvrij bouwen is een gespreksonderwerp die zijn eigen dynamiek weer kent, en die daarom niet in de scenario analyse is betrokken. Tevens wordt ingeschat dat de financiële winst bij welstandsvrij bouwen in combinatie met globale kaders beperkt is.

Beslispunt 1i Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) niet specifiek wordt voorgeschreven, maar tevens niet wordt uitgesloten;

Met de vaststelling van de kaders, en een transparant proces is voor een ieder duidelijk welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn. Ook voor CPO-initiatief is er voldoende voorbereidingstijd voordat de locatie daadwerkelijk verkocht wordt. Om voor een zo breed mogelijke markt interessant te zijn wordt CPO niet specifiek voorgeschreven. Een CPO-initiatief wordt net als een ontwikkelaar of aannemer in de gelegenheid gesteld een bieding te doen, waarbij de partij met het hoogste bod de locatie gegund krijgt

Beslispunt 2 Het MPG 1-7-2015 (Geheime bijlage II), waarin de financiële consequenties van de voorgestelde scenario's zijn verwerkt, vast te stellen;

Bij het MPG op de stand 1-7-2015 zijn de 18 locaties welke onderdeel waren van het MPG op de stand 1-1-2015 opnieuw geactualiseerd. Van de 18 locaties zijn de 7 locaties vermeld in onderstaand tabel niet betrokken bij de scenario analyse omdat hier al sprake is van een afnemer of ingeval van locatie De Kolk sprake is van een geschil met een ontwikkelaar.

De Kolk	Leersum
Donderberg	Leersum
De Bijenkorf, fase 8/9	Leersum
Beaufortweg 46	Doorn
Oranjestein	Doorn
Rijksstraatweg 46 (voormalig gemeentehuis)	Leersum
Hoofdstraat 26	Driebergen

In onderstaande tabel is voor de 11 locaties welke zijn betrokken in de scenario analyse aangegeven wat het aanbevolen scenario is waarvan voor het MPG 1-7-2015 is uitgegaan.

1 locatie conform recent collegebesluit:	
- Raadhuisplein 1 (voormalig gemeentehuis)	Maarn
2 locaties met als aanbevolen scenario: "Koud Verkopen":	
- Hof 1-7 (voormalig gemeentehuis)	Amerongen
- Bosstraat 1 (voormalig gemeentehuis)	Driebergen
3 locaties met als aanbevolen scenario: "Traditioneel"	
- Oude Rijks Straatweg tussen nr 2 en 4	Doorn
- Van de Boschstraat 4 (voormalig gemeentewerf)	Amerongen
- Leersumsestraatweg 9 (Opijnen terrein)	Doorn
5 locaties met als aanbevolen scenario: "Bouwvelop"	
- Engweg 8-14 ("Hoek")	Driebergen
- Van Bennekomweg 10-16 (voormalig gemeentewerf)	Doorn
- Sportlaan 67 (voormalig gemeentewerf)	Driebergen
- Pomplaan 3 (voormalig gemeentewerf)	Leersum
- Jacob van Wassenaerstraat 23-25 (voormalig gemeentewerf)	Maarn

De financiële consequenties van de voorgestelde scenario's zijn in het MPG 1-7-2015 in beeld gebracht en verwerkt.

Het financiële resultaat van dit MPG op de stand 1-7-2015 is ten opzichte van het MPG op de stand 1-1-2015:

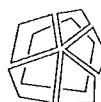
- voor de Leersumsestraatweg 9 (Opijnen) op basis van ontwikkeling naar maximaal 6 woningen circa € 0,5 mln. nadelig;
- voor de overige 10 locaties betrokken bij de scenario analyse is totaal sprake van een resultaatsverbetering van circa 0,5 mln. Dit is het gevolg van de bijgestelde opbrengstverwachting op basis van de gewijzigde programma's en de voorgestelde scenario's;
- voor de 7 locaties welke niet zijn betrokken bij de scenario analyse niet gewijzigd.

Per saldo is het resultaat van het MPG op de stand 1-7-2015 ongewijzigd ten opzichte van het MPG op de stand 1-1-2015.

Beslispunt 3 De door het college opgelegde geheimhouding op bijlage II behorend bij dit besluit te

bekrachten;

Bijlage II bevat financieel gevoelige informatie. Het financiële gemeentelijk belang wordt geschaad als deze informatie openbaar wordt. Op grond van artikel 10 lid 2b van de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB) is daarom bijlage II van dit besluit geheim.



Overzicht advisering fracties

Behoort bij raadsvoorstel : Scenario analyse grondexploitaties en MPG 1-7-2015
Datum raadsvoorstel : 22 september 2015
Datum raadsvergadering : 17 december 2015
Nummer van raadsvoorstel : 2015-209

Advies fracties

Datum oordeelsvormende vergadering : 3 december 2015

Advies van de fracties : Het raadsvoorstel gaat als bespreekstuk naar de agenda van donderdag 17 december 2015. Het CDA overweegt een voorstel tot aanscherping van het besluit om te voorzien in de behoefte aan seniorenwoningen in het middensegment en de aanpak voor andere doelgroepen. D66 wenst de positie van statushouders te verduidelijken, mogelijk via een voorstel bij de raadsbehandeling van dit voorstel. De SP komt met een voorstel om de percentages voor de doelgroepen aan te passen. Ook de BVH overweegt een voorstel in te dienen, maar zal zich hierover nog in de fractie beraden.

Nadere acties college : Na de beeldvormende bespreking heeft het college een memo verzonden, waarmee de raad een correctie van de voorgestelde nota in overweging wordt gegeven. De raad zal dan worden gevraagd die verandering te accorderen.

In de oordeelvormende bespreking zegt de wethouder toe dat hij het onderhandelingsresultaat met de houder van het recht van de eerste koop van de Bosstraat Driebergen voorlegt aan de gemeenteraad, alvorens het te bekrachtigen.

Definitief voorstel gemeenteraad : • De nota scenario analyse grondexploitaties met de volgende inhoudelijke hoofdpunten vast te stellen:

- De ruimtelijke kaders/bouwenvelop per grondexploitatie en bijbehorend ontwikkel- en verkoopproces;

- De verdeling van de woningbouwcategorieën over de grondexploitaties;
- Voor de locatie Leersumsestraatweg 9 (Opijnen) in Doorn uit te gaan van ontwikkeling naar minimaal 6 woningen;
- Voor het slopen van de opstallen en de (mogelijke) asbest sanering van de locatie Leersumsestraatweg 9 (Opijnen) in Doorn, vooruitlopen op de vaststelling van de grondexploitatie, een krediet te verstrekken van € 190.000 exclusief BTW;
- Voor het slopen van de opstallen en de (mogelijke) asbest sanering van de locatie Sportlaan 67 Driebergen-Rijsenburg (voormalige gemeentewerf), vooruitlopen op de vaststelling van de grondexploitatie, een krediet te verstrekken van € 162.000 exclusief BTW;
- Bij de tender van de eerste bouwenvelop de financiële haalbaarheid te onderzoeken van “nul op de meter” als randvoorwaarde voor de nieuw te bouwen woningen;
- De duurzaamheidsvisie en milieukwaliteitsprofielen (bovenwettelijke eisen) los te laten;
- De mogelijkheid van welstandsvrij bouwen niet betrokken is in de scenario analyse;
- Collectief particulier opdrachtgeverschap niet specifiek wordt voorgeschreven, maar tevens niet wordt uitgesloten
- Het MPG 1-7-2015 (Geheime bijlage II), waarin de financiële consequenties van de voorgestelde scenario's zijn verwerkt, vast te stellen;
- De door het college - op grond van artikel 25 Gemeentewet onder verwijzing naar artikel 10 lid 2b van de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB) - opgelegde geheimhouding op bijlage II behorend bij dit besluit te bekrachtigen;

Wijze van behandelen : Bespreekstuk



Behoort bij raadsvoorstel 2015-209, titel: Scenario's grondexploitaties.

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2015;

BESLUIT

1. De nota scenario analyse grondexploitaties met de volgende inhoudelijke hoofdpunten vast te stellen:
 - a. De ruimtelijke kaders/bouwenvelop per grondexploitatie en bijbehorend ontwikkel- en verkoopproces;
 - b. De verdeling van de woningbouwcategorieën over de grondexploitaties;
 - c. Voor de locatie Leersumsestraatweg 9 (Opijnen) in Doorn uit te gaan van ontwikkeling naar minimaal 6 woningen;
 - d. Voor het slopen van de opstallen en de (mogelijke) asbest sanering van de locatie Leersumsestraatweg 9 (Opijnen) in Doorn, vooruitlopen op de vaststelling van de grondexploitatie, een krediet te verstrekken van € 190.000 exclusief BTW;
 - e. Voor het slopen van de opstallen en de (mogelijke) asbest sanering van de locatie Sportlaan 67 Driebergen-Rijsenburg (voormalige gemeentewerf), vooruitlopen op de vaststelling van de grondexploitatie, een krediet te verstrekken van € 162.000 exclusief BTW;
 - f. Bij de tender van de eerste bouwenvelop de financiële haalbaarheid te onderzoeken van "nul op de meter" als randvoorwaarde voor de nieuw te bouwen woningen;
 - g. De duurzaamheidsvisie en milieukwaliteitsprofielen (bovenwettelijke eisen) los te laten;
 - h. De mogelijkheid van welstandsvrij bouwen niet betrokken is in de scenario analyse;
 - i. Collectief particulier opdrachtgeverschap niet specifiek wordt voorgeschreven, maar tevens niet wordt uitgesloten
2. Het MPG 1-7-2015 (Geheime bijlage II)/ waarin de financiële consequenties van de voorgestelde scenario's zijn verwerkt vast te stellen;
3. De door het college - op grond van artikel 25 Gemeentewet onder verwijzing naar artikel 10 lid 2b van de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB) - opgelegde geheimhouding op bijlage II behorend bij dit besluit te bekrachtigen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 december 2015.

De raad voornoemd,
de griffier,

W. Hooghiemstra

de voorzitter,

G.H. Naafs



Scenario analyse grondexploitaties

Gemeente Utrechtse
Heuvelrug

Datum 8 september 2015
Afdeling Vastgoed, Grondzaken en
Projecten
Auteur E. Franke

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
1.1	Betrokken locaties	2
2	Lessons learned.....	3
3	Beschrijving scenario's	4
3.1	Huidige werkwijze (conform MPG)	4
3.2	Koude verkoop	4
3.3	Tender op basis van bouwvelop.....	5
3.4	Tender op basis van prijsvraag	5
3.5	Publiek-private samenwerking.....	5
3.6	Conclusies scenario's	6
4	Beleidskeuzes	7
4.1	Woonvisie.....	7
4.2	Stedenbouw	8
4.3	Duurzaamheid.....	8
4.4	Milieuambities	9
4.5	Welstand.....	9
4.6	Overige beleidsvelden.....	10
5	Voorstel per locatie.....	11
5.1	Engweg 8-14 Driebergen (Locatie "Hoek"),.....	11
5.2	Oude Rijks Straatweg tussen nr 2 en 4, Doorn	12
5.3	Van de Boschstraat 4 Amerongen (voormalig gemeentewerf),.....	13
5.4	Van Bennekomweg 10-16 Doorn (voormalig gemeentewerf),	13
5.5	Sportlaan 67 Driebergen-Rijsenburg (voormalige gemeentewerf + woonwagenkamp).....	14
5.6	Pomplaan 3 (voormalig gemeentewerf) Leersum,	15
5.7	Jacob van Wassenaerstraat 23-25 (voormalig gemeentewerf) Maarn,.....	16
5.8	Hof 7 Amerongen(voormalig gemeentehuis)	17
5.9	Raadhuisplein 1 Maarn (voormalig gemeentehuis).....	17
5.10	Bosstraat 1 Driebergen-Rijsenburg (voormalig gemeentehuis),.....	17
5.11	Leersumsestraatweg 9 Doorn (Opijnen terrein).....	18
6	Proces en organisatie.....	19
6.1	Proces	19
6.2	Organisatie.....	19
7	Bijlagen.....	20

1 Inleiding

Op 19 maart jl. heeft de gemeenteraad het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (hierna MPG) stand 1-1-2015 vastgesteld. De actualisatie van de grondexploitaties op de stand van 1-1-2015 laat, ten opzichte van de stand op 1-1-2014 een resultaatsverslechtering zien. De gemeenteraad heeft op 19 maart jl. besloten om te laten onderzoeken of de resultaatsverslechtering beperkt kan worden. In deze nota wordt aangegeven of het mogelijk is het gepresenteerde resultaat in positieve zin te beïnvloeden door een andere aanpak van het ontwikkelen van de locaties. In deze nota zijn onderstaande scenario's verkend:

- Scenario "Koud Verkopen" waarbij de locatie wordt verkocht in de huidige staat en op basis van de huidige bestemmingsmogelijkheden. Gedachte achter dit scenario is dat mogelijk voor sommige locaties de hogere opbrengstwaarde op basis van een gewijzigde bestemming niet op weegt tegen de kosten die nog gemaakt moeten worden om deze gewijzigde bestemming mogelijk te maken;
- Scenario "Financieel optimaliseren programma" waarbij ook in beeld wordt gebracht wat de financiële effecten zijn wanneer uitgegaan kan worden van een beleidsarm kader voor de ontwikkeling;
- Scenario "Bouwenvelop systematiek" waarbij de gemeentelijke rol zich beperkt tot het opstellen van een gewijzigd bestemmingsplan die beschrijft wat de bebouwingsmogelijkheden zijn van de "bouwenvelop" van de locatie. De verdere planontwikkeling activiteiten, waaronder de planvorming en het bouw- en woonrijpmaken, worden gelegd bij de kopende partij. Voordeel hiervan is dat de gemeente sneller de grond verkoopt en een marktpartij deze activiteiten mogelijk (kosten)efficiënter kan uitvoeren en de gemeente aanzienlijk minder risico's loopt bij de herontwikkeling. Bij deze werkwijze is wel belangrijk dat de kwaliteit van het te realiseren programma voldoende geborgd wordt.

In deze nota wordt onderscheid gemaakt tussen de wijze waarop de locaties in de markt gezet kunnen worden (hoofdstuk 3) en welke beleidskeuzes er gemaakt dienen te worden (hoofdstuk 4). Dit wordt vervolgens (waar mogelijk) doorvertaald in 2 varianten per locatie, inclusief de ruimtelijke kaders (hoofdstuk 5).

1.1 Betrokken locaties

In de scenarioanalyse zijn de volgende grondexploitaties en Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG's) meegenomen:

Engweg 8-14 ("Hoek"), Oude Rijks Straatweg tussen nr 2 en 4, Van de Boschstraat 4 (voormalig gemeentewerf), Van Bennekomweg 10-16 (voormalig gemeentewerf), Sportlaan 67 (voormalig gemeentewerf), Pomplaan 3 (voormalig gemeentewerf), Jacob van Wassenaerstraat 23-25 (voormalig gemeentewerf), Hof 1-7 (voormalig gemeentehuis), Raadhuisplein 1 (voormalig gemeentehuis) Bosstraat 1 (voormalig gemeentehuis), en Leersumsestraatweg 9 (Opijnen terrein)

De locaties De Kolk, Oranjestein, Rijksstraatweg 46 (voormalig gemeentehuis), De Donderberg, Beaufortweg 46 en De Bijenkorf fase 8/9, en Hoofdstraat 26 zijn buiten beschouwing gelaten omdat voor deze locaties reeds grond afnemende partijen in beeld zijn of ingeval van De Kolk een geschil is met de ontwikkelaar .

2 Lessons learned

Om een keuze te kunnen maken welk scenario het beste past bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug is het van belang in beeld te brengen wat geleerd kan worden van de aan- en verkooptrajecten die in de afgelopen jaren zijn doorlopen. Het is de afgelopen jaren namelijk gebleken dat projectontwikkeling niet een van de kernkwaliteiten van de gemeente is. Het scenario wat door de gemeente gekozen wordt dient er voor te zorgen dat er op korte termijn resultaten worden geboekt. Dat wil zeggen, dat er locaties worden verkocht, overgedragen en ontwikkeld.

In het verleden zijn er geen concrete keuzes gemaakt welk verkoop- en ontwikkelproces voor welke locatie zou worden doorlopen en/of het proces is onvoldoende doordacht. Daarnaast is de gemeente te reactief met opleggen van haar randvoorwaarden, en worden er te veel wensen meegegeven die uiteindelijk randvoorwaardelijk blijken te zijn. Hierdoor zijn er zeer diffuse processen ontstaan, die zowel ambtelijk als bestuurlijk zijn beïnvloed. En waar(door) keer op keer een belangenafweging is gemaakt. Hierdoor ontstaat er proces waarin de verantwoordelijkheden onduidelijk zijn belegd en er onvoldoende wordt gestuurd op resultaat. Tevens geeft dat de ontwikkelaar onvoldoende duidelijkheid over waar de grenzen liggen.

Bij de start van een aan- of verkoopproces is ook onvoldoende aandacht besteed aan een zorgvuldige belangenafweging tussen de verschillende (soms tegengestelde) beleidsdoelstellingen (bijvoorbeeld financieel versus cultuurhistorie). Gevolg hiervan is dat er locaties zijn aangekocht zonder haalbaar programma, hierdoor zijn de verwachtingen van de grondprijs niet in lijn met de werkelijke mogelijkheden. Terwijl de aankoop van de locatie mogelijk een groter doel diende, is het project nu wel 'belast' met een te hoge boekwaarde.

Doordat de processen een te lange doorlooptijd kennen, zijn ze gevoelig voor gewijzigde inzichten, en beleids- en regelveranderingen. Voor alle potentieel geïnteresseerde partijen dient dit kenbaar zijn. Dat betekent echter niet dat de gemeente gedurende het proces haar spelregels met betrekking tot de verkoop- en herontwikkeling kan veranderen.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het gekozen scenario minimaal aan de volgende criteria moet voldoen:

- Bij de start van het verkoop- en ontwikkelproces een concrete procesbeschrijving waarin voor de gemeenteraad, het college en de ambtelijke organisatie duidelijk is wie waarover beslist en waarvoor verantwoordelijk is;
- Een concreet (ruimtelijk) kader wat meegegeven kan worden aan de potentiële kopers, en waar de gemeenteraad bij de start van het project een belangenafweging over heeft gemaakt;
- Afgebakende processtappen, die eindigen met een product en die in een projectplanning worden opgenomen. Deze planning wordt door de bestuurlijk- en ambtelijk opdrachtgever geaccordeerd en mutaties dienen minimaal 1 x per kwartaal onderbouwd te worden;
- De te volgen procedure moet transparant zijn. Zowel voor het bestuur, de raad, inwoners, als voor potentieel geïnteresseerde partijen.

3 Beschrijving scenario's

In deze nota worden vijf scenario's beschreven voor het verkopen en/of het herontwikkelen van de 11 genoemde grondexploitaties. In dit hoofdstuk wordt per scenario omschreven welke stappen doorlopen dienen te worden om tot overdracht van de gronden te komen, en wat de voor- en nadelen van desbetreffend scenario zijn.

3.1 Huidige werkwijze (conform MPG)

Definitie: De huidige grondexploitaties, zoals in het MPG opgenomen, gaan er van uit dat de gemeente het stedenbouwkundig plan opstelt, een bestemmingsplan opstelt en bouwen woonrijp maakt.

Proces:

1. Vaststellen programma
2. Vaststellen stedenbouwkundig plan
3. Selecteren ontwikkelaar
4. Onderhandelproces
5. Bestemmingsplanprocedure
6. Bouwrijp maken
7. Overdracht grond
8. Bouw
9. Woonrijp maken

Voordelen: Sturing kwaliteit, participatie,

Nadelen: Weinig flexibiliteit, vraagt veel ambtelijke capaciteit, lange doorlooptijd, gevoelig voor invloeden vanuit bevolking, bestuur en ambtelijke organisatie

3.2 Koude verkoop

Definitie: Onder koude verkoop wordt verstaan dat de locatie op basis van het vigerende juridische planologische kader wordt verkocht.

Proces:

1. Locatie taxeren
2. Locatie te koop zetten (eventueel via makelaar)
3. Onderhandelen over de verkoopprijs
4. Verkoop en overdracht

Voordelen: Lage plankosten, kort en helder proces (doorlooptijd afhankelijk van courantheid object). Interessant voor locaties met een brede bestemming.

Nadelen: Voor veel locaties lage(re) grondopbrengsten, ontwikkelpotentie is voor de markt, geen participatie, geen verbetering ruimtelijke kwaliteit (indien nodig)

3.3 Tender op basis van bouwvelop

- Definitie: De kaders worden in een globaal bestemmingsplan vastgesteld, en vervolgens wordt de locatie inclusief het gewijzigde bestemmingsplan (+ indien nodig aanvullende welstandscriteria) te koop aangeboden.
- Proces:
 1. Vaststellen programma
 2. Bestemmingsplanprocedure
 3. Locatie via een tenderprocedure verkopen en overdragen
- Voordelen: Flexibiliteit voor de markt, hogere grondprijs, minder ambtelijke capaciteit benodigd, afgebakende processtappen
- Nadelen: Minder sturing kwaliteit, onzekerheid realisatie bouwplan, planschade voor rekening van de gemeente

3.4 Tender op basis van prijsvraag

- Definitie: Met een prijsvraag vraagt een aanbestedende dienst een plan of ontwerp, dat door een onafhankelijke jury wordt beoordeeld. Wanneer het prijzengeld of de vergoeding van de aanbestedende dienst gelijk is aan, of meer bedraagt dan het Europese drempelbedrag (voor diensten) die voor een aanbestedende dienst geldt, dan moet de prijsvraag Europees worden aanbesteed. De beoordeling van een prijsvraag is aan een aantal regels gebonden waaronder de instelling van een jury.

Een aanbestedende dienst kan in de prijsvraag opnemen dat zij de uitvoering van de (overheids)opdracht mogelijk aan de winnaar (of winnaars) van de prijsvraag zal gunnen, door een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking. In dat geval (prijs inclusief de uitvoering van de opdracht) moet de aanbestedende dienst de waarde van de uitvoering van de opdracht bij de geraamde waarde meerekenen

- Proces:
 1. Opstellen beoordelingscriteria
 2. Wegen ingediende plannen
 3. Gunning
 4. Ruimtelijke procedure
 5. Overdracht van de locatie
- Voordelen: Volledige flexibiliteit markt, meer sturing op kwaliteit door gemeente,
- Nadelen: Vraagt veel ambtelijke capaciteit, diffuus proces, afhankelijk van beoordelingen, juridisch traject, wisselende ervaring (raadhuis Maarn versus Lange Dreef)

3.5 Publiek-private samenwerking

- Definitie: Hierbij wordt een samenwerking met een private partij aangegaan. Beide partijen kunnen risicodragend participeren in het proces en stellen gezamenlijk het ontwikkelkader op.

Proces:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Op- en vaststellen beoordelingscriteria marktpartijen 2. Voorselectie via TenderNed waarbij vijf betrouwbare¹ partijen geselecteerd worden. 3. Gunningsfase; de geselecteerde partijen wordt om een planpropositie gevraagd. 4. Een beoordelingscommissie beoordeelt de planproposities en stelt aan het college van B&W voor welke partij de locatie gegund moet krijgen. 5. Sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met de winnende partij 6. Doorlopen juridisch planologische procedure (bestemmingsplan of omgevingsvergunning) 7. Overdracht gronden
Voordelen	onder andere optimale invloed van uit de markt en betrouwbare juridische procedure
Nadelen	de ruimtelijke kaders en prijsvorming komen (deels) tot stand op basis van dialoog met marktpartij. Dit beperkt de marktwerking en maakt proces diffuus.

3.6 Conclusies scenario's

De opdracht is om te kijken op welke wijze het financiële resultaat van de grondexploitaties op een positieve manier beïnvloed kan worden. Uitgaande van dat uitgangspunt worden op basis van bovenstaande scenario's de volgende conclusies getrokken:

- De totale plankosten per scenario (m.u.v. koude verkoop) wijken niet veel van elkaar af. Wel liggen de gemeentelijke plankosten met de scenario's bouwvelop, prijsvraag en PPS lager. De verwachting is dat de markt de werkzaamheden efficiënter uit kan voeren dan de gemeentelijke organisatie. Echter laat die 'besparing' zich lastig kwantificeren.
- De opbrengstverwachting van de grondprijs ligt voor het scenario bouwvelop bij 6 locaties circa 5-10% hoger in vergelijking tot de grondprijzen bij een traditioneel scenario waarvan bij het MPG is uitgegaan. Dit is te verklaren doordat er meer ruimte aan de markt wordt geboden om met een creatief (woningbouw)plan te komen, een minder diffuus proces wordt doorlopen (zijn concrete producten), hierdoor is het proces minder beïnvloedbaar, en kent daardoor een minder lange doorlooptijd (minder kans op overschrijding plankosten) En de markt wordt door middel van een bestemmingsplan de zekerheid geboden dat het plan doorgang kan vinden. De markt heeft alleen nog het verkooprisico. De gemeente moet er dan wel bewust kiezen om minder op de details te sturen. De kwaliteit dient geborgd te zijn in het bestemmingsplan (en indien voorgeschreven i.c.m. aanvullende welstandscriteria).
- Uitgangspunt bij de scenario's bouwvelop, prijsvraag en PPS is dat de markt bouw- en woonrijp maakt. Op die onderdelen wordt een kostenbesparing van 5% tot 10% verwacht.
- Voor de locaties waar de mogelijkheden tot ontwikkeling beperkt zijn wordt het scenario 'koude verkoop' voorgesteld. In hoofdstuk 5 is aangegeven voor welke locaties dit geldt.
- De scenario's prijsvraag en PPS worden niet geadviseerd omdat deze processen diffuser zijn, en op basis van de lessons learned geconcludeerd kan worden dat de doorlooptijd en daarmee de plankosten op een negatieve manier worden beïnvloed.

¹ Betrouwbaarheid wordt bepaald aan de hand van financiële gegevens zoals omzet en liquiditeit, referentieprojecten en eventueel aangevuld met een visie op het gebied van participatie, duurzaamheid, social return en/of wat in de Utrechtse Heuvelrug bestuurlijk belangrijk wordt gevonden. Bij meer dan vijf inschrijvende partijen selecteert een beoordelingscommissie op basis van een van tevoren opgesteld format de vijf 'beste' marktpartijen.

4 Beleidskeuzes

Naast de 'proceskant', kunnen er ook keuzes gemaakt worden met welke randvoorwaarden de locatie te koop wordt aangeboden. Bijvoorbeeld wel of geen verplichting om sociale woningbouw te bouwen, wel of geen hogere ambities dan het bouwbesluit met betrekking tot duurzaamheid, de maximale bouwhoogte niet op 10 (of 11) meter leggen maar bijvoorbeeld op 15 meter, etc. De gemeente kan dus wel degelijk sturen op de grondprijs, zij dient dan echter wel bereid te zijn om bepaalde ambities los(ser) te laten.

4.1 Woonvisie

De gemeenteraad heeft op 21 mei 2015 een motie aangenomen met betrekking tot het woningbouwbeleid van de gemeente. In deze motie wordt door de gemeenteraad gevraagd om een actieplan (haalbaarheid en mogelijkheden flexibiliteit) op te stellen voor een aantal kansrijke locaties. In deze nota wordt aandacht besteed aan de locaties die in eigendom zijn van de gemeente en onderdeel uitmaken van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG).

Aangetekend dient te worden dat met deze motie getracht wordt om als gemeente meer invloed uit te oefenen op de woningbouwdifferentiatie en ook woningbouw voor speciale doelgroepen te (laten) realiseren. Vergeleken met de actualisatie van de woonvisie is dit een verdere verzwaring van de programmatische eisen, en daarmee zal de flexibiliteit voor de markt worden ingeperkt. Een gevolg daarvan is dat de grondprijzen (verder) onder druk komen te staan. Terwijl juist het doel van deze nota is om te kijken hoe het financiële resultaat op een positieve manier beïnvloed kan worden.

In de actualisatie van de woonvisie wordt de volgende woningbouwdifferentiatie voorgeschreven:

- 35% van de woningen dient in het sociale segment gebouwd te worden, waarvan 20%-30% koop (< € 181.512) en 5%-15% sociale huur (<€ 680,-);
- 15% middelduur huur (€ 680,- tot € 800,-);
- 20% middelduur koop (€ 181.512,- tot € 225.000,-)
- 30% duur koop/huur

Deze differentiatie is uitgangspunt voor nieuwbouwprojecten. Slechts in een bijzonder geval kan door het gemeentebestuur worden afgeweken van bovengenoemde percentages. Uitgangspunt daarbij is dat het accent blijft liggen op de bouw van voldoende sociale en middeldure huur- en koopwoningen. Indien een ontwikkelaar van mening is, dat hier in een specifiek plan van afgeweken moet worden, is het aan de ontwikkelaar om dat specifiek te onderbouwen (in het bijzonder op basis van inzicht in de lokale behoefte).

Het beleidsuitgangspunt dat 70% van de woningen voor maximaal € 225.000, - verkocht dienen te worden en voor maximaal € 800, - per maand verhuurd, heeft geen positief effect op de grondprijzen.

Het is echter niet redelijk om beleidsuitgangspunten cq. eisen met betrekking tot de woningbouwdifferentiatie voor de locaties van de gemeente daarom los te laten. Wel is het wenselijk om te kijken welke locaties qua ligging, potentie en verwachte grondopbrengst zich het beste lenen voor woningen in het sociale en middel dure segment. Op die manier kan er 'gespeeld' worden met de percentages op de verschillende locaties. In onderstaand overzicht is een voorstel gedaan, deze voorstellen zijn ook verwerkt in de voorstellen per locatie in hoofdstuk 5.

Locatie	Totaal	% sociaal	% midden	% Vrije sector
Engweg 8-14 ("Hoek"),	21	0%	52%	48%
Van Bennekomweg 10-16 (voormalig gemeentewerf),	21	100%	0%	0%
Sportlaan 67 (voormalig gemeentewerf),	44	16%	57%	27%
Pomplaan 3 (voormalig gemeentewerf),	14	100%	0%	0%
Jacob van Wassenaerstraat 23-25 (voormalig gemeentewerf),	13	0%	62%	38%
Raadhuisplein 1 (voormalig gemeentehuis)	12	33%	17%	50%
Leersumsestraatweg 9 (Opijnen terrein)	6	0%	0%	100%
TOTAAL	131	35%	35%	30%

Met deze slag wordt ook in één keer geborgd dat met de herontwikkeling van de gemeentelijke grondposities wordt voldaan aan de actualisatie van de woonvisie. Bij de vaststelling van de voorlopige kaders voor de voormalige gemeentewerven en gemeentehuizen in februari 2014 is op basis van de woonvisie rekening gehouden met 30% sociaal, en is de rest losgelaten. Met de actualisatie van de woonvisie is dit beleid verder aangescherpt. Het MPG is nog gebaseerd op de voorlopige programma's zoals de gemeenteraad deze in februari 2014 heeft vastgesteld. Met de huidige doorrekeningen zijn ook de wijzigingen als gevolg van de actualisatie van de woonvisie meegenomen.

4.2 Stedenbouw

Door gestapelde woningbouw niet uit te sluiten zijn er meer woningen mogelijk dan waar in de voorlopige kaders van 2014 voor de gemeentewerven van werd uitgegaan. Doordat bijvoorbeeld beneden- bovenwoningen of appartementen (maximaal 3-laags) mogelijk zijn, kunnen er meer woningen worden gerealiseerd. Het maximum is vastgelegd zodat wordt voorkomen dat het hele perceel wordt verhard.

4.3 Duurzaamheid

In het duurzaamheidsbeleid van de gemeente wordt voorgeschreven dat voor kansrijke projecten een 50% scherpere norm dan het bouwbesluit geldt. Voor de andere projecten geldt een verscherpte norm van 25% dan het bouwbesluit. Met de aanpassingen in het bouwbesluit is dit enigszins achterhaald, en is de gemeente voornemens haar beleid te actualiseren. Voor de actualisatie van het duurzaamheidsbeleid wordt er in de loop van het jaar, begin 2016 een participatietraject opgestart. Op dit moment ligt echter de vraag voor op welke wijze de locaties het beste vermarkt kunnen worden, waarbij aan de voorkant de randvoorwaarden meegegeven dienen te worden. De gemeente heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan, en heeft de ambitie uitgesproken om voor te schrijven dat er 0-energie woningen gebouwd dienen te worden. Het is lastig om het effect van deze maatregel op de waarde van de te verkopen grond te voorspellen. Het zou kunnen dat de grondwaarde gelijk blijft maar het is ook mogelijk dat de waarde van de grond lager uit valt

Om die reden wordt voorgesteld bij het tenderen van de grond een apart bod uit te laten brengen op basis van nul op de meter. Daardoor weet de gemeente wat de kosten zijn van een keuze voor nul op de meter. Daarnaast dient voor kansrijke projecten (alle gemeentelijke locaties) een GPR score van 8 behaald te worden. Een duurzaamheidsvisie op locatieniveau kan daarmee komen te vervallen.

Bij het opleggen van deze ambitie ontstaat er echter een knelpunt in relatie tot de grondprijs + stichtingskosten en de bandbreedtes van de woningbouwcategorieën. Om een grondgebonden woning in het sociale segment te kunnen realiseren zit je incl. BTW op een VON prijs van ca. 185.000, -. In de berekening van de stichtingskosten is daarbij uitgegaan van een EPC van 0,4. Als de gemeente 0-energie woningen wil voorschrijven dan zal de bandbreedte van de bedragen in de segmenten sociaal en midden met het bedrag van de extra investering opgehoogd dienen te worden. Anders gaat dit mogelijk ten kosten van de grondopbrengsten.

4.4 Milieuambities

Voorgesteld wordt om de bovenwettelijke milieuambities los te laten. Deze blijken namelijk niet haalbaar op locatieniveau. Uit de praktijk blijkt bij zowel particuliere initiatieven als grondexploitaties dat op locatieniveau aan veel ambities niet voldaan kan worden, en ook niet realistisch is om dit dan voor de locaties voor te schrijven. Wanneer er bijvoorbeeld wettelijk aan de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit wordt voldaan, maar niet aan de gemeentelijke ambitie, dan is het niet reëel om te verlangen dat met een ontwikkeling van maximaal 40 woningen de luchtkwaliteit verbeterd wordt. Om bij de verkoop, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, hier geen discussie met de partijen over te hebben, is het van belang dat deze afweging nu wordt gemaakt.

4.5 Welstand

De welstandsnota is opgesteld voor de bestaande situatie. Dit wil zeggen dat de criteria gelden voor bebouwing die gerealiseerd is, of waarvoor een omgevingsvergunning verleend is. De nota bevat daarom geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Indien de huidige gebiedsgerichte criteria niet volstaan moeten nieuwe of aanvullende welstandscriteria worden opgesteld. In geval van een nieuw project zoals hierboven beschreven, vraagt de gemeente de welstandscommissie om een preadvies over de nieuwe of aanvullende criteria na de voorlopige vaststelling van het stedenbouwkundig plan door het college. Bij de evaluatie van de welstandsnota worden de nieuwe of aanvullende criteria verwerkt in de welstandsnota. Deze criteria gelden als vervangend of vullen de reeds geldende gebiedscriteria aan. Toekomstige bouwplannen op de (her)ontwikkelingslocatie dienen vervolgens aan de nieuwe welstandscriteria getoetst te worden.

In de systematiek van een bouwvelop wordt door de gemeente geen stedenbouwkundig kader vastgesteld. Er wordt daarom voorgesteld een paragraaf in het (globale) bestemmingsplan te wijden aan de aanvullende welstandscriteria. Deze criteria zullen bij de vergunningverlening als toetsingscriteria gelden. De welstandscriteria dienen in lijn met de systematiek van een globaal bestemmingsplan te worden opgesteld. Dat betekent dat er geen criteria met betrekking tot kaprichtingen, wel/geen kap, etc. worden opgenomen.

Er is voor gekozen om het gesprek over welstandsvrij bouwen niet via de lijn van de scenario keuzes te voeren. Dit onderwerp kent zijn eigen dynamiek, en zal separaat met de gemeenteraad worden besproken.

4.6 Overige beleidsvelden

Naast de beleidsvelden wonen, duurzaamheid, milieu, stedenbouw en welstand kent de gemeente nog andere beleidsvelden zoals parkeren, cultuurhistorie, archeologie, flora- en fauna. De beleidsuitgangspunten die de gemeente hiervoor heeft opgesteld worden 1 op 1 overgenomen in de bestemmingsplannen.

Daarnaast dienen de bestemmingsplannen te voldoen aan de wet- en regelgeving. Mogelijk dat bij het opstellen van het bestemmingsplan, en de uitvoering van de onderzoeken, blijkt dat de bouwvelop hierdoor op onderdelen aangepast dient te worden.

5 Voorstel per locatie

In dit hoofdstuk wordt per locatie een advies gegeven op welke wijze deze in de markt gezet dient te worden; op basis van de vijf scenario's die in hoofdstuk 3 zijn beschreven.

Voor de locaties waar een bouwenvelop wordt voorgesteld wordt een globaal bestemmingsplan opgesteld. Naast dat het programma wordt geborgd in het bestemmingsplan, wordt ook de parkeernorm, minimale breedte van de weg, grondgebonden en/of gestapeld, eventueel de beukmaat, etc. opgenomen. Op die manier wordt geborgd dat de openbare ruimte voldoet aan de richtlijnen van de gemeente. En de type bebouwing aansluit bij de omgeving/locatie.

5.1 Engweg 8-14 Driebergen (Locatie "Hoek"),



Scenario	Voorstel: Bouwenvelop	Alternatief: Traditioneel
Programma	<ul style="list-style-type: none">• Zie bijlage I;• Maximaal 21 woningen waarvan minimaal 52% in het middensegment en de rest in de vrije sector.	<ul style="list-style-type: none">• Zie bijlage I;• Maximaal 21 woningen waarvan minimaal 52% in het middensegment en de rest in de vrije sector.

5.2 Oude Rijks Straatweg tussen nr 2 en 4, Doorn



Scenario	Voorstel: Traditioneel	Alternatief: Bouwenvelop
Programma	<ul style="list-style-type: none">• Verkaveling naar 4 woningen, waaronder de mogelijkheid voor een 2[^]1;• Maximale bouwhoogte van 10 meter• 100% vrije sector	<ul style="list-style-type: none">• Maximaal 4 woningen, waaronder de mogelijkheid voor een 2[^]1;• Maximale bouwhoogte 10 meter• 100% vrije sector

5.3 Van de Boschstraat 4 Amerongen (voormalig gemeentewerf),



Scenario	Voorstel: Traditioneel	Alternatief: Bouwenvelop
Programma	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 3 woningen • Maximale bouwhoogte van 10 meter • Aansluiten bij beschermd dorpsgezicht • 	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 3 woningen; • Maximale bouwhoogte van 10 meter • Aansluiten bij beschermd dorpsgezicht •

5.4 Van Bennekomweg 10-16 Doorn (voormalig gemeentewerf),



Scenario	Voorstel: Bouwenvelop	Alternatief: traditioneel (MPG)
Programma	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 21 woningen volledig in sociale segment • Maximale bouwhoogte van 10 meter • Indien het parkeerterrein betrokken wordt dienen deze parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd te worden. • 	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 21 woningen volledig in sociale segment; • Verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan • Indien het parkeerterrein betrokken wordt dienen deze parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd te worden. •

5.5 Sportlaan 67 Driebergen-Rijsenburg (voormalige gemeentewerf + woonwagencamp)



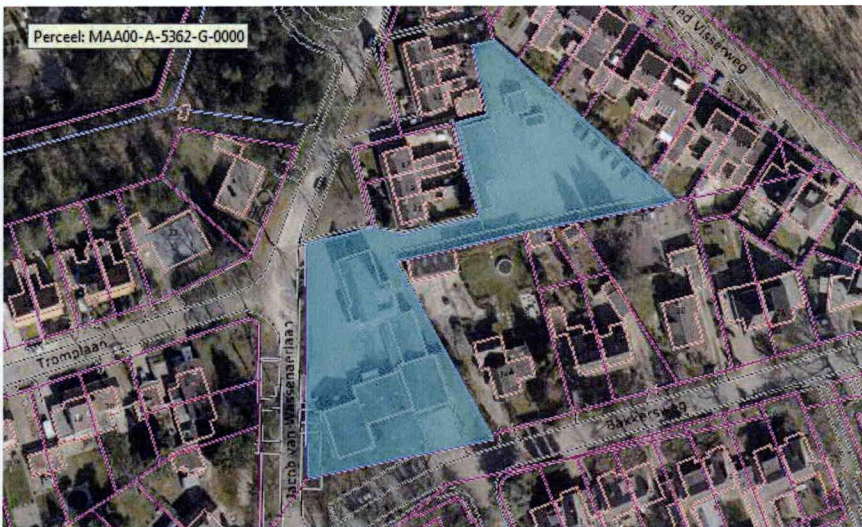
Scenario	Voorstel: Bouwenvelop	Alternatief: traditioneel (MPG)
Programma	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 44 woningen waarvan 16% sociaal, 57% midden segment en 27% duur; • Maximale bouwhoogte van 10 meter • Groen aan weerszijden van het perceel A1471 dient behouden te blijven • 	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 44woningen waarvan 16% sociaal, 57% midden segment en 27% • Verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan •

5.6 Pomplaan 3 (voormalig gemeentewerf) Leersum,



Scenario	Voorstel: Bouwenvelop	Alternatief: traditioneel (MPG)
Programma	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 14 woningen volledig in het sociale segment • Maximale bouwhoogte van 10 meter • De bestaande groenstructuur dient behouden te blijven • Afstand tussen achtergevel en perceelgrens minimaal 6 meter • 	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 14 woningen volledig in het sociale segment; • Verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan •

5.7 Jacob van Wassenaerstraat 23-25 (voormalig gemeentewerf) Maarn,



Scenario	Voorstel: Bouwenvelop	Alternatief: traditioneel (MPG)
Programma	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 13 woningen; waarvan 62% in het midden segment en overig duur • Maximale bouwhoogte van 10 meter. • Afstand tussen achtergevel en perceelgrens minimaal 6 meter • 	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 13 woningen waarvan 62% in het midden segment en overig duur • Verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan •

5.8 Hof 7 Amerongen(voormalig gemeentehuis)



Scenario	Voorstel: Koude verkoop	Alternatief: geen
Programma	• Huidige bestemming	

5.9 Raadhuisplein 1 Maarn (voormalig gemeentehuis)

Conform het collegebesluit. De gemeenteraad heeft ten aanzien van dit proces geen wensen of bedenkingen geuit.

5.10 Bosstraat 1 Driebergen-Rijsenburg (voormalig gemeentehuis),



Scenario	Voorstel: Koude verkoop	Alternatief: geen
----------	-------------------------	-------------------

Programma	<ul style="list-style-type: none"> Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan centrum Driebergen 	
-----------	--	--

5.11 Leersumsestraatweg 9 Doorn (Opijnen terrein)



Scenario	Voorstel: Traditioneel	Alternatief: Koude verkoop
Programma	<ul style="list-style-type: none"> 6 (tot mogelijke 9) vrije kavels 100% vrije sector Maximale bouwhoogte 10 meter 	<ul style="list-style-type: none"> Huidige bestemming

6 Proces en organisatie

6.1 Proces

Op het moment dat de raad heeft besloten in te stemmen met de voorgestelde programma's en beleidskeuzes per locatie ziet het verkoop- en ontwikkelproces voor de 'bouwenvelop locaties' er op hoofdlijnen als volgt uit:

- verantwoordelijk DT-lid en taskforce worden aangewezen;
- de locaties zullen in een periode van 2-3 jaar gefaseerd op de markt gezet worden. Het College bepaalt de planning en informeert de raad minimaal halfjaarlijks over de voortgang. Vooral nog is de volgorde van in de markt zetten: locatie Hoek, werf Leersum, werf Driebergen, werf Maarn en werf Doorn;
- de (voor)ontwerpbestemmingsplannen, gebaseerd op de kaders per locatie, worden ter inzage gelegd door het college;
- de bestemmingsplannen worden vastgesteld door de gemeenteraad waarna de locaties in verkoop worden gebracht door middel van een tenderprocedure. Voor de eerste locatie (Hoek) is dit naar verwachting medio 2016;
- vervolgens wordt de locatie verkocht, dient de gemeente (indien passend binnen bestemmingsplan en aanvullend welstandscriteria) de vergunning te verlenen. En wordt de inrichting van de openbare ruimte door de afdeling BOR&A getoetst.

De locaties Bosstraat 1-3, kavels Oude Rijksstraatweg en raadhuis Maarn zijn reeds in verkoop. De locaties Opijnen en de voormalige gemeentewerf Amerongen, die op traditionele wijze worden uitgevoerd, zullen met de juridische planologische procedure meelopen met de bouwenvelop locaties.

6.2 Organisatie

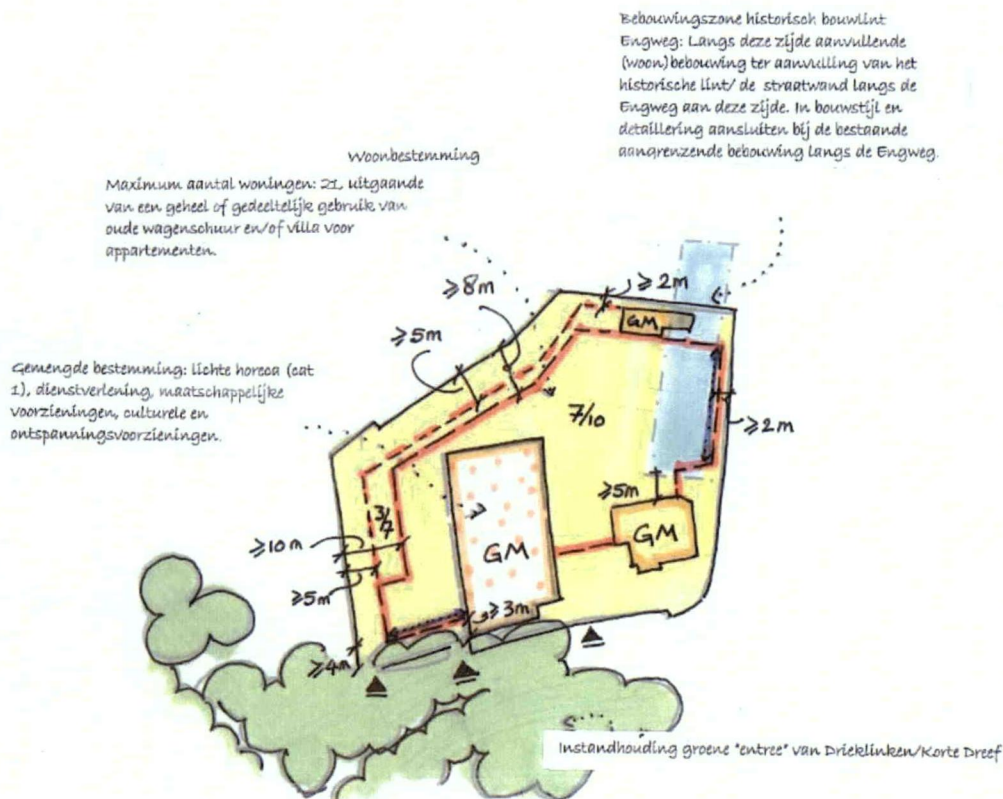
Het is zaak om de daadwerkelijke uitwerking van de plannen bij een 'taskforce' als bijvoorbeeld met de actualisatie van bestemmingsplannen is gedaan, te beleggen bij medewerkers die zich alleen bezig houdt met de 18 grondexploitaties. De structuur ziet er dan als volgt uit:







- Bestuurlijk opdrachtgever: Gerrit Boonzaaijer
- Ambtelijk opdrachtgever: DT-lid (ntb)
- 1 of 2 projectleiders (eventueel met onderteuning)
- Een ruimtelijke ordenings jurist, voor het opstellen van de bestemmingsplannen
- Een jurist grondzaken, voor het opstellen en sluiten van de koopcontracten
- Een planeconoom

7 Bijlagen

Bouwenvelop locatie Hoek Driebergen-Rijsenburg

Stedenbouwkundige uitgangspunten invulling hoek Engweg-Korte Dreef, Driebergen



-  Ontsluitingsmogelijkheden; vanaf Korte Dreef geen aanvullende doorsteken door het bestaande openbaar groen.
-  Uiterste bouwgrenzen hoofdbebouwing met maximale goot- en bouwhoogte van resp. 7 en 10 m.
-  Uiterste bouwgrenzen van hoofdbebouwing met maximale goot- en bouwhoogte van resp. 3 en 7 m.
-  Voorgevelrooilijn: verplichte oriëntatie van voorgevel hoofdgebouwen op of in deze lijn; maximaal 5 m achter deze lijn.
- GM** Gemeentelijke monument: handhaving
-  /.. Maximale goot-, resp. bouwhoogte
-  afstandsmaten

1:1000
Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Afd. RO, MCE Tijs, 23 juni 2015