

Raadsvoorstel

Datum vaststelling voorstel door het college 15 maart 2016	Datum raadsvergadering 12 mei 2016	Nummer raadsvoorstel 2016-281
Bijbehorend veld van de programmabegroting Ruimte, cultuurhistorie, monumenten en natuur		Naam portefeuillehouder college / Initiatiefnemer raad G. Boonzaaijer
Wettelijke basis Geen.		
Onderwerp Ontwikkeldkader locatie De Kolk en MPG 1-1-2016		
Samenvatting In dit raadsvoorstel ligt het ontwikkeldkader voor de locatie De Kolk en het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie (MPG) op de stand per 1-1-2016 ter besluitvorming voor. De gemeenteraad stelt twee maal per jaar een Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) vast waarin de ontwikkeling van het financiële resultaat en de risico's van de gemeentelijke grondexploitaties wordt geanalyseerd en verantwoord. Het totale financiële resultaat van de 19 objecten waarover in dit MPG wordt gerapporteerd is vóór winstneming ten opzichte van het resultaat op de stand per 1-7-2015 met € 113.000 verslechterd. Hierbij is gecorrigeerd op de invloed van (tussentijdse) winstneming ad € 2.032.000.		
Voorgesteld besluit <ol style="list-style-type: none">1. Het in bijlage I beschreven ontwikkeldkader voor locatie de Kolk in Leersum vast te stellen;2. Het MPG 1-1-2016, welke als geheime bijlage II is bijgevoegd, vast te stellen;3. De door het college op bijlage 2 MPG 1-1-2016 opgelegde geheimhouding op basis van artikel 25, lid 3, Gemeentewet juncto artikel 10, lid 1, sub b., van de Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen;4. De plankosten jaarlijks te dekken uit de algemene reserve, voor zover deze betrekking hebben op de verkoop van de objecten in het MPG aangeduid als Materiële Vaste Activa (MVA);5. De meerjarenbegroting 2016 – 2019 conform bijlage III te wijzigen.		
Financiële consequenties / wijze van dekking Deze kosten zijn inzichtelijk gemaakt in de vertrouwelijke bijlage II. Doelenboom <ul style="list-style-type: none">• Inwoners zijn tevreden over de ruimtelijke ordening en inrichting van de gemeente• Er zijn voldoende woningen voor de gemeentelijke doelgroepen		

Eerdere raadsbesluiten

Raadsbesluit 17 december 2015: Vaststellen Nota scenario analyse grondexploitaties en MPG 1-7-2015

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 het voorgestelde ontwikkelkader voor de locatie De Kolk in Leersum 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 het ontwikkelkader van locatie De Kolk ziet het verkoop- en ontwikkelproces voor de 'bouwenvelop' er op hoofdlijnen als volgt uit:

- de locatie zal op de markt gezet worden. Het College bepaalt de planning (in samenhang met andere op de markt te zetten locaties) en informeert de raad minimaal halfjaarlijks over de voortgang;
- Het (voor)ontwerpbestemmingsplannen, gebaseerd op het kader, wordt ter inzage gelegd door het college;
- het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad waarna de locatie in verkoop worden gebracht door middel van een tenderprocedure;
- 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.

Bijlage(n):

Bijlage I: Ontwikkelkader locatie De Kolk in Leersum

Bijlage II: MPG 1-1-2016 (Geheim)

Bijlage III: Begrotingswijziging MPG (volgt 31-3-2016)

Nadere informatie te verkrijgen bij

- De heer B. van Gelder, planeconoom a.i. bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Tel: 0343-565600. Email: bram.van.gelder@heuvelrug.nl en,
- De heer G.K. Medema, de themamanager Omgeving. Tel: 0343-565600. Email: germt.medema@heuvelrug.nl

Toelichting op gevraagde beslissing

Beslispunt 1 Het in bijlage I beschreven ontwikkelkader voor locatie de Kolk in Leersum vast te stellen;

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'. Het voorgestelde kader is in lijn met het eerder door het college vastgestelde kader uit 2007

Beslispunt 2 Het MPG 1-1-2016, welke als geheime bijlage II is bijgevoegd, vast te stellen

De gemeenteraad stelt twee maal per jaar een *Meerjaren Perspectief Grondexploitaties* (hierna MPG) vast waarin de ontwikkeling van het financiële resultaat en de risico's van de gemeentelijke grondexploitaties wordt geanalyseerd en verantwoord. Het MPG bevat financieel gevoelige informatie. Het financiële gemeentelijk belang wordt geschaad wanneer deze informatie openbaar wordt. Om die reden is het MPG geheim.

In het MPG 1-7-2015 werd over de ontwikkeling van het financiële resultaat en risico's van totaal 18 locaties gerapporteerd. Deze 18 locaties waren onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Bouwgronden in Exploitatie (hierna BIE) en
- Niet In Exploitatie Genomen Gronden I en II (hierna NIEGG).

Met ingang van 1 januari 2016 zijn de verslaggevingsregels voor grondexploitatie gewijzigd. Dat heeft als gevolg dat de categorie NIEGG komt te vervallen en er sprake is van andere indeling van de exploitaties: *Bouwgronden in Exploitatie* (BIE) of *Materiele Vaste Activa* (MVA). In dit MPG op de stand per 1-1-2016 worden 10 objecten in de categorie BIE toegelicht en 9 objecten in de categorie MVA. In onderstaande tabellen is aangegeven welke locaties onder BIE en MVA vallen. Hoewel de MVA locaties geen grondexploitaties betreffen wordt om reden van transparantie in het MPG ook over de ontwikkeling van de MVA locaties gerapporteerd, welke opgenomen waren in het eerdere MPG.

Bouwgronden In Exploitatie (BIE)		Indeling
Nr	Plan	in 2015
1	De Kolk	Leersum
2	Donderberg	Leersum
3	Engweg 8-14 ("Hoek")	Driebergen
4	De Bijenkorf, fase 8/9	Leersum
5	Oude Rijks Straatweg tussen nr 2 en 4	Doorn
6	Beaufortweg 46	Doorn
7	Oranjestein	Doorn
8	Van den Boschstraat 4 (voormalig gemeentewerf)	Amerongen
9	Sportlaan 67 (voormalig gemeentewerf)	Driebergen
10	Leersumsestraatweg 9	Doorn

Materiele Vaste Activa (MVA)		Indeling
Nr	Plan	in 2015
1	Van Bennekomweg 10-16 (voormalig gemeentewerf)	Doorn
2	Pomplaan 3 (voormalig gemeentewerf)	Leersum
3	Jacob van Wassenaerstraat 23-25 (voormalig gemeentewerf)	Maarn
4	Rijksstraatweg 46 (voormalig gemeentehuis)	Leersum
5	Raadhuisplein 1 (voormalig gemeentehuis)	Maarn
6	Hof 1-7 (voormalig gemeentehuis)	Amerongen
7	Bosstraat 1 (voormalig gemeentehuis)	Driebergen
8	Hoofdstraat 26	Driebergen
9	Woning Van de Boschstraat 2	Driebergen

Van de voormalige gemeentewerven kwalificeren drie van de vijf werven (Doorn, Maarn en Leersum) op basis van het nieuwe BBV als MVA omdat de gemeentelijke rol zich beperkt tot wijzigen van het bestemmingsplan. Voor de werven Driebergen en Amerongen pleegt de gemeente zelf investeringen in het slopen en/of bouwrijp maken waardoor ze kwalificeren als BIE. Dat geldt ook voor de Leersumsestraatweg in Doorn. Bij het MPG op de stand 1-7-2015 was de woning van de Boschstraat 2 nog onderdeel van de grondexploitatie werf Amerongen. Bij het MPG op de stand 1-1-2016 is de woning overgebracht naar MVA omdat het uitsluitend gaat om verkoop van een bestaande woning.

Het totale financiële resultaat van de 19 objecten waarover in dit MPG wordt gerapporteerd is vóór winstneming ten opzichte van het resultaat op de stand per 1-7-2015 met € 113.000 verslechterd. Hierbij is gecorrigeerd op de invloed van (tussentijdse) winstneming ad € 2.032.000. Conform de nota Reserves en voorzieningen wordt een positief resultaat van een grondexploitatie, als (tussentijdse) winstneming, toegevoegd aan de algemene reserve.

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

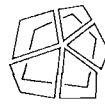
Bijlage II bevat financieel gevoelige informatie. Het financiële gemeentelijk belang wordt geschaad als deze informatie openbaar wordt. Op grond van artikel 10 lid 2b van de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB) is daarom bijlage II van dit besluit geheim.

Beslispunt 4 De plankosten jaarlijks te dekken uit de algemene reserve, voor zover deze betrekking hebben op de verkoop van de objecten in het MPG aangeduid als Materiële Vaste Activa (MVA);

Ook het verkoopresultaat objecten die in het MPG worden aangeduid als materieel vast actief, wordt (na aftrek van de boekwaarde en de plankosten) toegevoegd aan de algemene reserve. In tegenstelling tot de categorie 'Bouwgrond in exploitatie' bestaat binnen het BBV voor de categorie 'Materiële vaste activa' geen mogelijkheid om de plankosten toe te voegen aan de boekwaarde. Van een aantal objecten duurt het plan- en verkoopproces langer dan één jaar. Voor deze objecten wordt voorgesteld om deze kosten, in hetzelfde jaar waarin deze veroorzaakt zijn, ten laste te brengen van de algemene reserve. Dit in plaats van toevoegen aan de boekwaarde en in het jaar van verkopen verrekenen met de storting in de algemene reserve. Per saldo resteert aan het einde van de looptijd dezelfde netto storting in de algemene reserve.

Beslispunt 5 De meerjarenbegroting 2016 – 2019 conform te wijzigen.

Op basis van de voorschriften vanuit het Besluit begroting en verantwoording (BBV) worden de ramingen van de grondexploitaties opgenomen in de begroting. De gewijzigde ramingen in de grondexploitatieberekeningen leiden derhalve tot aanpassingen in de begroting. Vanuit het budgetrecht kan de begroting alleen door de raad geautoriseerd.



Overzicht advisering fracties

Behoort bij raadsvoorstel : Ontwikkelkader locatie De Kolk en MPG 1-1-2016
Datum raadsvoorstel : 15 maart 2016
Datum raadsvergadering : 12 mei 2016
Nummer van raadsvoorstel : 2016-281

Advies fracties : 18 april 2016
Datum oordeelsvormende vergadering :

Advies van de fracties : De fractie van D66 overweegt een amendement in te dienen om af te wijken van de verhoudingen categorieën en in dit geval te kiezen voor 50% laag 50% midden (bij behoud van het aantal woningen).

Nadere acties college : De wethouder zegt toe de omwonenden te betrekken bij het opstellen van het bestemmingsplan, nadat de raad via de behandeling van dit raadsvoorstel de randvoorwaarden heeft vastgesteld.

Definitief voorstel gemeenteraad :

1. Het in bijlage I beschreven ontwikkelkader voor locatie de Kolk in Leersum vast te stellen;
2. Het MPG 1-1-2016, welke als geheime bijlage II is bijgevoegd, vast te stellen;
3. De door het college op bijlage 2 MPG 1-1-2016 opgelegde geheimhouding op basis van artikel 25, lid 3, Gemeentewet juncto artikel 10, lid 1, sub b., van de Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen;
4. De plankosten jaarlijks te dekken uit de algemene reserve, voor zover deze betrekking hebben op de verkoop van de objecten in het MPG aangeduid als Materiële Vaste Activa (MVA);
5. De meerjarenbegroting 2016 – 2019 conform bijlage III te wijzigen.

Wijze van behandelen : Bespreekstuk



Behoort bij raadsvoorstel 2016-281, titel: Ontwikkelkader locatie De Kolk en MPG 1-1-2016.

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op:

- het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 maart 2016
- Gemeentewet /Wet openbaarheid van bestuur

Gelet op het door de raad aangenomen amendement om de kaders voor de bouwvelop De Kolk te wijzigen;

BESLUIT

1. Het in bijlage I beschreven ontwikkelkader voor locatie de Kolk in Leersum vast te stellen, met dien verstande dat Het kader op bladzijde 1: (Voor de Bouwvelop worden de volgende kaders voorgesteld:
 - Maximaal 12 woningen met een verdeling in prijssegmenten overeenkomstig de woonvisie) wordt gewijzigd in:
"Voor de Bouwvelop worden de volgende kaders voorgesteld:
 - Maximaal 12 woningen met een verdeling in prijssegmenten 50% sociale huur en 50% midden (volgens de geldende definitie in de woonvisie)."
2. Het MPG 1-1-2016, welke als geheime bijlage II is bijgevoegd, vast te stellen;
3. De door het college op bijlage 2 MPG 1-1-2016 opgelegde geheimhouding op basis van artikel 25, lid 3, Gemeentewet juncto artikel 10, lid 1, sub b., van de Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen;
4. De plankosten jaarlijks te dekken uit de algemene reserve, voor zover deze betrekking hebben op de verkoop van de objecten in het MPG aangeduid als Materiële Vaste Activa (MVA);
5. De meerjarenbegroting 2016 – 2019 conform bijlage III te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 mei 2016

De raad voornoemd,
de griffier,

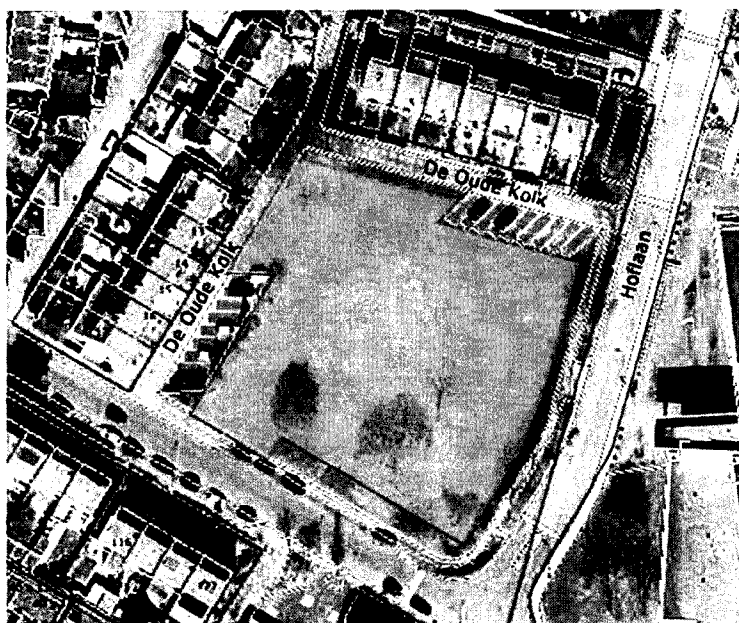
W. Hooghiemstra

de voorzitter,

G.F. Naafs



Ontwikkeldkader locatie De Kolk Leersum



Datum 16 maart 2016
Afdeling Vastgoed, Grondzaken en
Projecten
Auteur B. van Gelder

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad de Nota scenario analyse grondexploitaties vastgesteld. In deze nota was de locatie De Kolk in Leersum niet betrokken in de scenario analyse omdat er over deze locatie nog overleg gevoerd werd met een ontwikkelaar vanwege een geschil heeft. Inmiddels heeft gemeente op basis van het met de ontwikkelaar gevoerd overleg geconcludeerd dat het niet lukt om tot overeenstemming te komen over ontwikkeling enerzijds en een schikking anderzijds. Dit betekent dat het reeds ingesteld hoger beroep wordt doorgezet en de locatie "de markt op gaat".

In lijn met de op 17 december 2015 vastgestelde Nota scenario analyse grondexploitaties wordt voor de locatie De Kolk voorgesteld uit te gaan van het zogenaamde bouwenvelop scenario. Bij dit scenario worden de kaders in een globaal bestemmingsplan vastgesteld, en vervolgens wordt de locatie inclusief het gewijzigde bestemmingsplan (+ indien nodig aanvullende welstandscriteria) te koop aangeboden op basis van een tender.

Voor de Bouwenvelop worden de volgende kaders voorgesteld:

- Maximaal 12 woningen met een verdeling in prijssegmenten overeenkomstig de woonvisie;
- Maximale bouwhoogte 10 meter;

Dit voorgestelde kader is in lijn met het eerder door het college vastgestelde kader uit 2007

Ten aanzien van de aspecten duurzaamheid, milieu ambities, en collectief opdrachtgeverschap wordt voorgesteld aan te sluiten bij de uitgangspunten welke door de gemeenteraad op 17 december 2015 voor vijf bouwenvelopen van toepassing zijn verklaard:

- Bij de tender van de eerste bouwenvelop de financiële haalbaarheid te onderzoeken van "nul op de meter" als randvoorwaarde;
- De duurzaamheidsvisie en milieukwaliteitsprofielen (bovenwettelijke eisen) los te laten;
- Collectief particulier opdrachtgeverschap niet specifiek voor te schrijven maar ook niet uit te sluiten

Op het moment dat de raad heeft besloten in te stemmen met het ontwikkelkader van locatie De Kolk ziet het verkoop- en ontwikkelproces voor de 'bouwenvelop' er op hoofdlijnen als volgt uit:

- de locatie zal op de markt gezet worden. Het College bepaalt de planning (in samenhang met andere op de markt te zetten locaties) en informeert de raad minimaal halfjaarlijks over de voortgang. Bij het tenderen van de bouwenvelop geeft de gemeente alle van toepassing zijnde ruimtelijk en programmatische eisen mee. Dat geldt dus ook voor de openbare ruimte.;
- Het (voor)ontwerpbestemmingsplannen, gebaseerd op het kader, wordt ter inzage gelegd door het college;
- het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad waarna de locatie in verkoop worden gebracht door middel van een tenderprocedure;
- 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 Buitenruimte getoetst.