



Raadsvoorstel

Datum vaststelling voorstel door het college 21 november 2019	Datum raadsvergadering XXX december 2019	Nummer raadsvoorstel In te vullen door de griffie
Bijbehorend veld van de programmabegroting Ruimte, cultuurhistorie, monumenten en natuur	Naam portefeuillehouder college / Initiatiefnemer raad Rob Jorg/ G. Boonzaaijer	
Wettelijke basis Gemeentewet, Algemene wet bestuursrecht		
Onderwerp Herijking ruimtelijke kaders en woningaantallen grexlocaties		
Samenvatting Eind 2015 en begin 2016 zijn de ontwikkelkaders vastgesteld voor 18 zogenaamde 'grexlocaties' opgenomen in het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie (MPG). Hiervan zijn 9 locaties en/of gebouwen inmiddels verkocht. Naar verwachting groeit onze gemeente tot 2040 door, terwijl nog krapte heerst op de woningmarkt. Daarom is in onze woonvisie vastgelegd dat er gemiddeld 140 woningen per jaar worden gebouwd. Om hieraan te kunnen voldoen is onderzocht of op de grexlocaties opgenomen in het MPG meer woningen gerealiseerd kunnen worden. Door aanpassing van de eerder vastgestelde uitgangspunten ten aanzien van de locaties Van Bennekomweg – Doorn, De Kolk – Leersum en Pomplaan – Leersum zijn ca. 30 woningen toe te voegen. Voor de overige locaties worden geen aanpassingen doorgevoerd. De locaties blijven verkocht worden via aanbesteding.		
Voorgesteld besluit De raad besluit in het kader van de herijking van de ruimtelijke kaders en woningaantallen op de grexlocaties; 1. de Nota scenario analyse grondexploitatie (2015-209) en Ontwikkelkader locatie De Kolk en MPG 1-1-2016 (2016-281) in die zin aan te passen dat de daarin genoemde woningaantallen en het programma op de grexlocaties Van Bennekomweg (Doorn), Pomplaan (Leersum) en De Kolk (Leersum) worden verhoogd tot respectievelijk max. 30, 20 en 20. 2. voor de locatie Jacob van Wassenaerlaan (Maarn) geen wijzigingen aan te brengen.		
Duurzaamheid Het vaststellen van de ophoging van woningaantallen op de grexlocaties heeft geen effecten op duurzaamheid en/of milieu. Bij de nadere uitwerking en invulling van deze locaties zal onverminderd voldaan moeten worden aan enerzijds de wettelijke vereisten en anderzijds de gemeentelijke		

beleidsdoelstellingen. Deze aspecten worden meegenomen in de tenderprocedure. De eventuele meerkosten van nul-op-de-meter woningen worden nu apart onderzocht.

Werkgelegenheid

1. Heeft het besluit gevolgen voor de werkgelegenheid?

Dit besluit zelf niet. Pas bij het daadwerkelijk bebouwen van de locaties kan dit voor werkgelegenheid zorgen

2. Draagt het besluit bij aan het versterken van het vestigingsbeleid?

Door dit besluit kunnen op termijn meer woningen worden gerealiseerd. Meer kansen voor huisvesting van werknemers maakt lokale werkgevers aantrekkelijker.

3. Is social return toegepast om (oudere) werklozen aan het werk te helpen?

Nvt

Financiële consequenties / wijze van dekking

Aanpassing van de kaders en dan vooral de programmering/woningaantallen brengt geen kosten met zich mee. Hogere woningaantallen leiden in potentie tot een hogere grondwaarde en hogere opbrengsten in het MPG. De financiële consequenties van dit besluit zullen verwerkt worden bij de herziening van het MPG per 1-1-2020.

Eerdere raadsbesluiten

Nota scenario analyse grondexploitaties (2015-209)

Ontwikkelkader locatie De Kolk en MPG 1-1-2016 (2016-281)

Woonvisie 2018 - 2022 (november 2018)

Reacties van derden / communicatie

Derden zijn niet bij de besluitvorming betrokken.

Participatie

Voor aanpassing van de eerder vastgestelde ontwikkelkaders en dan vooral de programmering (woningaantallen) heeft geen participatie plaatsgevonden. Pas bij uitwerking van deze uitgangspunten in concrete planvorming voor de locaties Van Bennekomweg – Doorn, De Kolk en Pomplaan – Leersum zal participatie plaatsvinden. Voor de locaties Sportlaan – Driebergen, Leersumsestraatweg – Doorn en Burg. Jhr. van den Boschstraat - Amerongen heeft al participatie plaatsgevonden.

Vervolgtraject

Na vaststelling zal middels publicatie op de gemeentelijke website en in gesprekken met direct omwonenden van de bedoelde grexlocaties bekendheid worden gegeven aan de consequenties van uw besluit. Deze consequenties worden vervolgens verwerkt in de herziening van het MPG per 1-1-2020.

Bijlage(n):

planning

Nadere informatie te verkrijgen bij

Steven Elfring, s.elfring@heuvelrug.nl, 0343-565600

Germt Medema, germt.medema@Heuvelrug.nl, 0343-565600

Toelichting op gevraagde beslissing

Op 17 december 2015 heeft u besloten 'de nota scenario analyse grondexploitaties' (2015-209) vast te stellen. Hierin waren 18 locaties opgenomen. Mei 2016 is in aanvulling hierop door u besloten tot vaststelling van het 'Ontwikkelkader locatie De Kolk en MPG 1-1-2016' (2016-281) met daarin het kader voor herontwikkeling van genoemde locatie. De afgelopen jaren zijn van deze 18 locaties 9 locaties en/of gebouwen verkocht. Voor de resterende 9 locaties;

- heeft voor de locaties Sportlaan - Driebergen, Burg. Jhr. van den Boschstraat - Amerongen en Leersumsestraatweg - Doorn al participatie plaatsgevonden;
- is voor de locatie Engweg - Driebergen verkoop door middel van aanbesteding volgens de tenderprocedure gestart;
- zijn t.a.v. de locatie Oranjestein - Doorn separate afspraken gemaakt over de te realiseren woningen.

In onze gemeente heerst krapte op de woningmarkt, zowel voor huur- als koopwoningen. Volgens de prognoses groeit onze gemeente tot 2040 met gemiddeld 140 huishoudens per jaar. Om in deze groeiende vraag naar woningen te kunnen voorzien hebben we in onze Woonvisie 2018-2022 vastgelegd dat er gemiddeld 140 woningen per jaar worden gebouwd. Daarmee kunnen we ons inwoneraantal op peil houden en de voorzieningen in stand houden. Om deze benodigde woningen te kunnen bouwen is onderzocht of op de grexlocaties opgenomen in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) waar nog geen participatie over heeft plaatsgevonden, meer woningen gerealiseerd kunnen worden.

Voor de volgende vier locaties zijn de mogelijkheden voor intensivering onderzocht:

- a. Van Bennekomweg – Doorn
- b. De Kolk – Leersum
- c. Pomplaan – Leersum
- d. Jacob van Wassenaerlaan – Maarn

Volgens uw besluitvorming in 2015 en 2016 was voor deze 4 locaties de volgende programmering gedacht.

Project	Plaats	Besluit	Totaal	Sociaal	Middelduur	Duur
a. Van Bennenkomweg	Doorn	2015	21	21	0	0
b. De Kolk	Leersum	2016	12	6	6	0
c. Pomplaan 3	Leersum	2015	14	14	0	0
d. Jacob van Wassenaerlaan	Maarn	2015	13	0	8	5

Nadere bestudering biedt de volgende inzichten:

Ad a. Aanpassing naar een plan met een combinatie van eengezinswoningen en appartementen is mogelijk. Daarmee kunnen 7 woningen extra toegevoegd. Ook wordt nog onderzocht of in samenwerking met een particuliere locatie nog een aantal woningen toegevoegd kunnen worden. Totaal is het mogelijk op de locatie dan circa 30 woningen te realiseren. Voorgesteld wordt de 5 eengezinswoningen in het middel-dure segment te brengen. Dit wijkt weliswaar af van eerdere besluitvorming dat deze locatie primair bedoeld is voor sociale woningbouw, maar vergroot de kans op doorstroming, sluit iets beter aan bij de huidige Woonvisie en vraag naar middeldure woningen.

Ad b. Hier is een intensivering van het woningaantal en aanpassing van het programma mogelijk tot 20

als gebouwd wordt in 3 respectievelijk 4 bouwlagen.

Ad c. Intensivering naar 20 woningen op deze locatie is mogelijk door kleinere appartementen, bijvoorbeeld zorg- of ouderenwoningen te realiseren.

Ad d. Gezien de vorm en ligging van deze locatie, twee driehoeken verbonden door een smalle verbinding, is het stedenbouwkundig niet wenselijk om hier meer woningen aan toe te voegen.

Het vorenstaande levert volgend overzicht op:

Project	Plaats		Totaal	Sociaal	Middelduur	Duur
a Van Bennenkomweg	Doorn	was	21	21	0	0
		wordt	30	25	5	0
b. De Kolk	Leersum	was	12	6	6	0
		wordt	20	6	12	2
c. Pomplaan 3	Leersum	was	14	14	0	0
		wordt	20	20	0	0
		Totaal was	47	41	6	0
		Totaal wordt	70	50	14	6

Voorgesteld wordt bovenstaande aanpassingen in programmering en uitgangspunten door te voeren zodat een intensivering van het woningaantal ten opzichte van de scenario analyse uit 2015 tot 23 woningen mogelijk is. Hiervan vallen ca. 14 woningen in het (middel)dure segment.

Grexllocaties waar geparticipeerd is:

Voor de locaties Sportlaan – Driebergen, Leersumsestraatweg – Doorn en Burg. Jhr. van den Boschstraat – Amerongen heeft reeds participatie plaatsgevonden. De voorontwerp bestemmingsplannen voor deze locaties worden binnenkort aan het college voorgelegd ten behoeve van het starten van het wettelijk vooroverleg. Bovendien zal het nu nog aanpassen van de aantallen beoogde woningen bij de deelnemers aan de participatie onbegrip opleveren, alsmede dat dit een flinke vertraging zal opleveren in de realisatie van de woningen. Voor deze drie locaties is daarom geen nader onderzoek gedaan naar intensivering.

Overigens vindt op twee van deze locaties ook intensivering plaats. Door toevoeging van een strook gemeente-eigendom op de locatie Sportlaan is verhoging van het woningaantal mogelijk van 44 naar 49. Voor de locatie Leersumsestraatweg is een plan uitgewerkt voor 9 i.p.v. 6 woningkavels.

Op de locatie Burg. Jhr. van den Boschstraat wordt geen intensivering voorzien in verband met de verblijfplaats van een kerkuil.

Ten opzichte van uw besluiten uit 2015 en 2016 is daarmee voor alle grexllocaties uit de scenario-analyse intensivering van het woningaantal met ca. 32 woningen mogelijk.

Versnelling verkoop grexllocaties:

Als lokale overheid hebben wij ook bij verkoop een algemeen economisch belang en kunnen wij uitvoering van ons beleid afdwingen. En mede door ervaringen vanuit het verleden kiezen wij voor een transparante wijze van verkopen van de locaties. We doen dit door middel van een 'openbare nationale aanbesteding' die wordt gepubliceerd via Tendersnet. Deze aanbesteding vindt plaats op basis van een vastgesteld bestemmingsplan. De 'markt' kan dan bieden op locaties met de vastgestelde bestemming Wonen. Naast genoemd algemeen belang heeft dit voor gemeente als voordeel dat de te verkopen grond een hogere grondwaarde heeft dan bij 'koude' verkoop.

De locatie Engweg – Driebergen is inmiddels door middel van deze procedure aanbesteed. Hier is sprake van een vastgesteld bestemmingsplan.

Voor de locaties Sportlaan, Leersumsestraatweg en Burg. Jhr. Van den Boschstraat zullen binnenkort de voorontwerpbestemmingsplannen aan uw college worden voorgelegd. De mitigerende maatregelen in het kader van de Natuurbeschermingswet op deze drie genoemde locaties starten binnenkort.

Aangezien voor zowel de gemeente als voor een ontwikkelende partij de planologische procedure dezelfde is, is hier bij koude verkoop geen tijd- en financiële winst op te boeken.

Na vaststelling van het bestemmingsplan is in beginsel een 1 op 1 verkoop/onderhandse gunning aan een ontwikkelende partij mogelijk. Theoretisch is dan een wat snellere verkoop mogelijk dan via aanbesteding. Ervaringen uit het verleden bij eerdere rechtstreekse verkopen leert dat aanvullende vragen in dergelijke trajecten ook tot vertraging leiden. Verkoop door aanbesteding met goede aanbestedingsdocumenten zal het verkoopproces niet vertragen. Bovendien komt met aanbesteding de keuze voor een ontwikkelende partij via een transparant proces tot stand. Voorgesteld wordt dan ook geen onderhandse gunning te initiëren, maar door te gaan met verkoop via aanbesteding.

Verkoop via aanbesteding van de locaties tussen heden en eind 2021 lijkt mogelijk.