

Aan de leden van de gemeenteraad

Ons kenmerk 0000463884
Uw brief van
Uw kenmerk
Bijlagen

Verzonden

08 JUN 2023

Onderwerp
Voortgang woningbouwproject Keenenburg V Fase 2

Datum
6 juni 2023

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over de ontwikkelingen van Keenenburg V, fase 2. Het doel is dit project zo vlot mogelijk tot een tender (marktuitleiding) te brengen, zodat dit leidt tot de realisatie van dit project.

Wij stuurden u recent, op 13 maart 2023 via de beantwoording van raadsvragen van Mijn Partij, al informatie toe. Deze brief is een stuk uitgebreider.

U leest in deze brief over de huidige stand van zaken en over het voorgenomen proces. Ook leggen wij in deze brief de verbinding met Keenenburg V, fase 3a. Dit is de locatie van de voorgenomen ontwikkeling voor de huisartsen van Schipluiden en sociale woningbouw samen met Wonen Midden Delfland. Over de ontwikkelingen van deze locatie bent u geïnformeerd via de raadsinformatiebrief "Voortgang Huisvesting huisartsen Schipluiden" d.d. 11 mei 2023.

Keuze voor tenderprocedure

Er is gekozen voor het op de markt zetten van de ontwikkeling en realisatie van Keenenburg V, fase 2, via een tenderprocedure. Een tenderprocedure is een vormvrije uitvraag. We kiezen om drie primaire redenen voor een tender:

1. Enerzijds is de keuze voor een tender het gevolg van afwegingen omtrent het Didam-arrest. Het gunnen van de opgave Keenenburg V, fase 2, aan een voorkeurspartij behoort vanwege het Didam-arrest niet meer tot de mogelijkheden. Dit strookt niet met de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur waar gelijkheid, transparantie en objectiviteit essentieel zijn.
2. Anderzijds kiezen wij voor een tender omdat wij het van belang vinden dat er een zo hoog mogelijke leefomgevingskwaliteit wordt nagestreefd, zodat een toekomstbestendige woonwijk ontstaat waar het aangenaam wonen is. In een tender stellen wij criteria op ten aanzien van kwaliteit (en grondbod). Deelnemers aan de tender en hun ontwerp worden beoordeeld aan de hand van deze criteria.
3. Tegelijkertijd dienen wij ook zorg te dragen voor een marktconform grondbod, passend in de grondexploitatie. Een tender is hiervoor een uitstekend instrument. Er zullen in de tender criteria worden gesteld ten aanzien van het grondbod.

De exacte Tendervorm wordt nog nader bepaald. Deze is afhankelijk van strategische overwegingen. Onderdeel hiervan zijn afwegingen over de beoordelingscriteria. Deze criteria gaan zowel over kwaliteitseisen als over het grondbod. Het doel van de tender is het plan te gunnen aan een (competente) marktpartij met het beste plan (aan de hand van vastgestelde criteria) en te komen tot de realisatie van Keenenburg V, fase 2 conform het onherroepelijke Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan.

Huidige stand van zaken

Begin dit jaar is een subsidie van de Vliegende Brigade van Provincie Zuid-Holland aangevraagd en toegekend. Deze subsidie draagt bij aan een aantal projecten. Een substantieel deel van de subsidie wordt ingezet om Keenenburg V, fase 2, tot ontwikkeling te brengen. Onderdeel hiervan is het inhuren van AKRO consult om strategisch advies te bieden over het op de markt zetten voor de realisatie van dit project. AKRO Consult zal de tender (marktuivraag) verzorgen in samenwerking met het ambtelijke projectteam van Keenenburg V.

Belangrijk uitgangspunt is dat gewerkt wordt binnen de kaders van het vigerend en onherroepelijke bestemmingsplan "Keenenburg V, fase 2" dat op 26-03-2019 is vastgesteld. Een wijziging in het plan en programma die leidt tot wijziging van het bestemmingplan wordt vermeden. Wijziging van het bestemmingsplan leidt tot:

- Forse vertraging van één tot mogelijk meerdere jaren;
- Daarmee tot stijgende kosten en mogelijk ook dalende opbrengsten;
- Een onhaalbare exploitatie (GREX), omdat dit leidt tot toepassing van nieuwe normen op onderdelen waardoor het huidige plan niet meer realiseerbaar is;
- Ruimtelijk mogelijk onhaalbare kaders vanwege nieuwe uitgangspunten in beleid;
- Het niet tijdig kunnen voorzien in een deel van de woningbehoefte in Schipluiden.

Er wordt ingezet op een vlotte start van de tender en daarmee realisatie van de wijk, waarbij zorgvuldigheid en risicobeheersing de vertrekpunten zijn.

Onderzoeken

Op dit moment worden diverse onderzoeken geactualiseerd. In sommige gevallen vindt nader onderzoek plaats, omdat dit nodig is om risico's in te schatten en te beheersen en/of omdat dit een wettelijke plicht is. De aanvullende benodigde onderzoeken worden (of zijn) uitgezet. Voorbeelden van een aantal van deze onderzoeken zijn: Nader onderzoek Flora & Fauna, Stikstofberekeningen, controle watertoets, geotechnisch onderzoek, monumententoets en archeologie. Deze onderzoeken zijn noodzakelijk voor onder andere het saneren en bouwrijp maken van de locatie, het maken van een gedegen risicoanalyse, aanscherping van de grondexploitatie en het uitzetten van de tender. Marktpartijen maken op basis van onder meer deze informatie een inschatting van de opgave en een afweging of zij meedoen aan de tender.

De meeste onderzoeksresultaten worden rond de zomervakantie verwacht. De resultaten van Flora & Fauna onderzoek zijn in het najaar beschikbaar. De onderzoeksresultaten gebruiken wij om het project te sturen, risico's te beheersen en de planning aan te scherpen. Op basis van deze resultaten kunnen wij een nauwkeurigere inschatting maken van de planning en het moment waarop we de tender kunnen publiceren.

Kleine noodzakelijke aanpassingen plan

Er zijn kleine aanpassingen nodig in het plan. Zonder deze aanpassingen kan het plan niet tot uitvoering worden gebracht:

- Het plan bevatte geen Calamiteitenontsluiting, deze is inmiddels ingepast met behoud van de plankwaliteit. Een calamiteitenontsluiting (aanvullend op de reguliere ontsluiting naar de Keenenburgweg) is noodzakelijk om aan de veiligheidsvereisten te voldoen.
- Er worden laadpalen voor elektrische auto's ingepast in het plan om te voorzien in de behoefte van toekomstige bewoners.
- Een optimalisatie van het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma uit 2019 en de geformuleerde uitgangspunten sluiten niet meer aan op de ontwikkelingen in de markt. Voor een nadere toelichting, verwijzen wij u naar de toelichting op de Herziening Grondexploitatie Keenenburg V, d.d. 18 april 2023 die op 4 juli door de raad wordt behandeld.

Verbinding tussen Keenenburg V, fase 2 en fase 3a

Met de hierboven genoemde optimalisatie in het woningbouwprogramma blijven we binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan en behouden we enige flexibiliteit. Daarnaast is de relatie met

Keenenburg V, fase 3a geborgd. Dit is de locatie op de hoek van de Anna Cabeljauwlaan en Keenenburgweg, bedoeld voor de vestiging van de huisartsen en circa 8 sociale huurwoningen.

Het totaal van Keenenburg V fase en 3 a leidt tot het volgende programma:

- 4 starters appartementen – sociale koop
- 8 Betaalbare koopwoningen voor starters en jonge gezinnen
- 8 eengezinswoningen vrije sector
- 8 twee onder een kapwoningen vrije sector
- 3 vrijstaande woningen vrije sector
- 8 appartementen vrije sector vrije sector
- Circa 8 sociale huurwoningen voor starters - (Fase 3a)
- Huisartsenpraktijk Schipluiden - (Fase 3a)

Keenenburg V, fase 1 (gerealiseerd), 2 en 3a leiden daarmee tot circa 72 woningen, bestaande uit 38 procent sociale woningen (sociale huur en sociale koop) en aanvullend op de eisen uit het vigerend bestemmingsplan 11 procent betaalbare woningen en een huisartsenpraktijk. De genoemde percentages sociale en betaalbare woningen zijn ambitieuzer dan de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Wij sluiten met dit programma aan op de vraag naar woningen vanuit de markt, we bieden een divers woningaanbod bieden en zorgen voor een haalbare exploitatie. Het beeldkwaliteitsplan verandert niet door deze optimalisatie.

Risicoanalyse: Onderdeel van het tot ontwikkeling brengen is het regelmatig maken en actualiseren van de risico analyse. Marktontwikkelingen, beleid en onderzoeksresultaten worden meegenomen in de risico analyse. Deze analyse wordt gebruikt om het proces, waar nodig, bij te sturen en de juiste strategische overwegingen te maken voor de tender (marktuitlevraag).

GREX actualisatie: De Grondexploitatie is geactualiseerd en wordt op 4 juli 2023 aan u aangeboden om vast te stellen. Na uw vaststelling zal de GREX gedurende het jaar continue worden gemonitord. Een praktisch voorbeeld hiervan is dat de uitkomsten van de eerder beschreven onderzoeken kunnen leiden tot verdere verfijning van inschatting van kosten en/of opbrengsten. Dit proces vindt bij ieder project continue plaats en is onderdeel van gebiedsontwikkeling.

Communicatieplan: Er wordt gewerkt aan een communicatieplan om zorg te dragen voor een goede communicatie richting de inwoners van Schipluiden, omwonenden van de projectlocatie en andere stakeholders. Het uitgangspunt is duidelijke en zorgvuldige communicatie door genoemde stakeholders te informeren. Participatie heeft reeds plaatsgevonden bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Onderdelen van dit communicatieplan zijn: Nieuwsbrieven, actualisatie van de website en bewonersbijeenkomsten. Het communicatieplan is op dit moment in wording.

Vorbereidingen Tenderprocedure: Parallel aan bovenstaande, en andere processen, wordt gewerkt aan het uitwerken van de tenderstrategie, het schrijven van de tenderstukken en het uitwerken van de benodigde documenten die worden bijgevoegd bij de tender. Denk hierbij aan het bijvoegen van de onderzoeksrapporten en ook een in detail uitgewerkt stedenbouwkundig matenplan aan de hand van het Bestemmingsplan. Ook vindt afstemming plaats met betrokken stakeholders zoals de NUTS partijen, Staatsbosbeheer, huidige bewoner van de Johannahoeve en de brandweer (juiste blusvoorzieningen bij calamiteiten).

Marktontwikkelingen: Bij het uitwerken van de tenderstrategie wordt zo optimaal mogelijk aangesloten op de ontwikkelingen in de markt. Momenteel zien we in Nederland veel projecten stilvallen en/of tenders mislukken. Dit heeft te maken met onder andere wijzigend Rijksbeleid, nieuwe opgaven zoals klimaatadaptiviteit, CO₂ opslag en Stikstofdeposities alsook de stijgende bouwkosten en dalende V.O.N.-prijzen. Onze inschatting is dat we een succesvolle tender kunnen doorlopen op basis van het huidige Bestemmingsplan en de strategische overwegingen die we hebben.

Voorgenomen proces

We verwachten rond de zomervakantie de meeste onderzoeksresultaten te hebben. Op basis van deze informatie wordt de planning voor de tender en het proces aangescherpt en inzichtelijker gemaakt. Deze planning verwachten we rond de zomervakantie te maken. Ook wordt zo spoedig mogelijk gestart met het saneren van de grond en het bouwrijp maken van de locatie. Een precieze planning hiervan is mede afhankelijk van de onderzoeksresultaten. Dit betekent dat dit proces langer kan duren.

Tenderprocedure

We zetten in op het starten (publiceren) van de tender in het laatste kwartaal van dit jaar. De haalbaarheid van deze ambitie is mede afhankelijk van de onderzoeksresultaten en de marktontwikkelingen.

Het doel van de tender is de selectie van het beste plan, ontworpen door een capabele partij. Het uitgangspunt hierbij is het leveren van bouwrijpe grond aan de geselecteerde marktpartij, zodat de voorbereidingen op de realisatie en de werkelijke woningbouw kunnen plaatsvinden.

AKRO consult adviseert ons op strategisch niveau en schrijft de tenderstukken. Zij voert de tenderprocedure in nauwe samenwerking met het projectteam uit. Op dit moment zijn nadere details over de tenderprocedure, beoordelingscriteria en aanverwante zaken nog niet beschikbaar. Alles bij elkaar leidt dit tot een tenderleidraad. Deze zal na afronding aan het college worden aangeboden ter vaststelling.

De tenderprocedure is een uitvraag aan marktpartijen om te komen tot een geselecteerde marktpartij die het plan zal realiseren. De voorgenomen tenderprocedure neemt vijf tot zes maanden in beslag. Deze selectie bestaat uit drie fasen.

1. Na publicatie vindt in de eerste fase de aanmelding van alle belangstellende marktpartijen plaats. Op basis van vooraf geformuleerde objectieve en meetbare criteria worden alle aanmeldingen beoordeeld en worden de drie meest geschikte partijen geselecteerd.
2. Deze drie partijen wordt vervolgens gevraagd een ontwerp te maken, gebaseerd op het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de aangeleverde onderdelen uit de tenderstukken. Deze ontwerpen worden beoordeeld op vooraf vastgestelde objectieve en meetbare criteria. Het doen van een grondbod op de locatie is onderdeel van de uitvraag aan de markt en van de beoordelingscriteria. De beoordeling leidt tot selectie van het beste plan en de daarbij behorende marktpartij.
3. Gunning van Keenenburg V, fase 2 aan de geselecteerde marktpartij middels een Gunningsbesluit.

Sanering & Bouwrijp maken

Om de grond fiscaal bouwrijp te kunnen leveren aan de geselecteerde marktpartij dient deze gesaneerd te zijn en bouwrijp gemaakt te worden.

Afstemming met Staatsbosbeheer

Staatsbosbeheer is een van de betrokken partijen bij het gebied. Wij stemmen nader af met Staatsbosbeheer ten aanzien van het proces en de voorgenomen kwaliteit van het gebied.

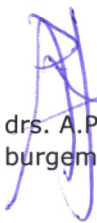
Tot slot

Wij hebben u met deze brief uitgebreid geïnformeerd. Wij vragen uw vertrouwen voor het doorlopen van dit proces zodat dit op een objectieve en transparante manier kan verlopen. Via de commissielijsten houden wij u op de hoogte van ontwikkelingen en eventuele versnellingen of vertragingen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,



drs. M.A.I. Born
gemeentesecretaris



drs. A.P.J. van Hemmen
burgemeester