



GEMEENTE  
UTRECHTSE HEUVELRUG

# Scenario's grondexploitaties

- beeldvormende bijeenkomst -

16 november 2015

# Aanleiding en doel

- Aanleiding: In het Meerjaren perspectief grondexploitaties (MPG) 1-1-2015 is een verslechtering van het resultaat gepresenteerd.
- Doel: Het gepresenteerde resultaat in positieve zin beïnvloeden door een andere aanpak van het ontwikkelen van de locaties.
- Lessons learned: diffuus proces wat ambtelijk, politiek en door externen wordt beïnvloed; resultaten blijven achterwege
- Vervolg op nota programmamanagement

## 5 ontwikkel- verkoopscenari'o's (1/2)

- Het Meerjaren perspectief grondexploitaties; traditionele werkwijze waarbij de gemeente gedetailleerd aangeeft binnen welke randvoorwaarden een ontwikkeling gerealiseerd kan worden (actief grondbeleid)
- Koude verkoop; huidige staat/bestemming
- Bouwenvelop; beschrijven bebouwingsmogelijkheden in een globaal bestemmingsplan (faciliterend grondbeleid)

# 5 ontwikkel- verkoopscenario's (2/2)

- Prijsvraag; opstellen beoordelingscriteria, vervolgens vrijheid aan de markt, daarna beoordeling door gemeente;
- Publiek Private Samenwerking (PPS); Samen met de contractpartner tot een programma en plan komen.

# Bouwenvelop

## Voordelen:

- Sturing op resultaat voor zowel de realisatie van beleidsdoelstellingen als financieel
- Marktwerking en transparantie bij prijsvorming
- 5% - 10% lagere kosten/hogere opbrengsten = 400.000 – 800.000 verschil

## Consequenties:

- Sturing op hoofdlijnen, en selectie o.b.v. €
- Met de vaststelling van de grex vindt integrale afweging plaats. De raad stelt de kaders vast (bouwenvelop) en het college werkt deze verder uit.

# Beleid; welke knoppen?

- Wonen: 35/35/30
  - Verdeling gemeentebreed
  - Oppervlakte woningen is aan de markt
  - Ruimte voor CPO
- Duurzaamheid en milieu:
  - GPR 8
  - Woningen 0 op de meter (optioneel; afhankelijk van (meer)kosten)
  - De duurzaamheidsvisie en milieukwaliteitsprofielen zijn niet van toepassing voor de ontwikkellocaties
- Welstand: conform welstandsbeleid wordt per locatie aanvullende welstandscriteria opgesteld

# Woonvisie gemeentebreed

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%
<b>TOTAAL</b>	<b>131</b>	<b>35%</b>	<b>35%</b>	<b>30%</b>

# Scenario's per locatie 1/2

- In het MPG zijn totaal 18 locaties opgenomen
- 7 locaties zijn niet betrokken in scenario analyse, over deze locaties wordt geen raadsbesluit gevraagd
  - De Donderberg; verkocht
  - De Bijenkorf; grond overgedragen
  - De Beaufortweg; grond overgedragen
  - Oranjestein; in verkoop
  - Rijksstraatweg 46; verkocht
  - Hoofdstraat 26; verkocht
  - De Kolk; geschil met de ontwikkelaar



# Scenario's per locatie 2/2

Raadsvoorstel gaat over de volgende 11 locaties::

- Raadhuis Maarn conform collegebesluit
- 2 locaties koud verkopen: Bosstraat, Hof 1-7; ruime bestemmingsmogelijkheden
- 3 traditioneel: Opijnen, werf Amerongen, Oude Rijksstraatweg. Locaties lenen zich het beste voor kavels die de gemeente zelf zal verkopen.
- 5 locaties met een bouwvelop; ontwikkelingsmogelijkheden worden in een globaal bestemmingsplan vastgelegd, vervolgens aan de markt om binnen de kaders een plan te ontwikkelen. Beperkt risico voor de gemeente.

# Doorlooptijd bouwenvelop

- Raad stelt bouwenvelop vast
- + 6 maanden: voorontwerp bestemmingsplan ter inzage incl. informatieavond
- + 3 maanden: ontwerp bestemmingsplan ter inzage
- + 4 maanden: Vaststellen bestemmingsplan door raad
- + 3 maanden: Locatie in verkoop
  
- Locaties bouwenvelop worden in 2 a 3 jaar in de volgende volgorde in de markt gezet: locatie Hoek, werf Driebergen, werf Leersum, werf Maarn en werf Doorn

# Organisatie

- Bestuurlijk opdrachtgever = portefeuillehouder Grondzaken
- Ambtelijk opdrachtgever = themamanager Omgeving
- 1 taskforce grondexploitaties
  - 1 a 2 projectleiders
  - RO jurist
  - jurist grondzaken
  - planeconoom
  - stedenbouwkundige

# Financiële conclusies

- Betrokken locaties goed voor een resultaatsverbetering van circa 0,5 mln. (inclusief verwerking van de actualisatie woonvisie)
- Leersumsestraatweg 9 (Opijnen) op basis van ontwikkeling naar maximaal 6 woningen circa € 0,5 mln. nadelig
- De 7 locaties die buiten de scenario analyse zijn gelaten; financieel ongewijzigd

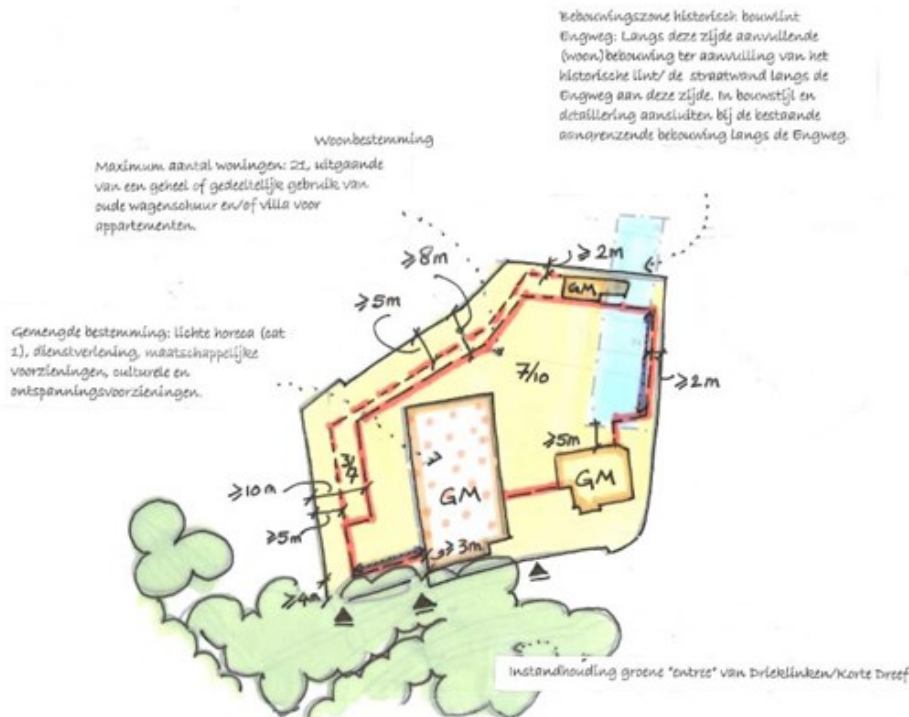
# Vragen en gesprek algemeen deel

# Bouwenvelop locatie Hoek (1/2)

- Maximaal 21 woningen
- Minimaal 52% in het middensegment
- Overige in de vrije sector

# Stedenbouwkundig kader locatie Hoek

Stedenbouwkundige uitgangspunten invulling  
hoek Engweg-Korte Dreef, Driebergen



Een dergelijke stedenbouwkundige opzet kan ook gelden als referentiekader voor overige locaties die worden ontwikkeld aan de hand van een bouwenvelop.

# Bouwenvelop werf Leersum

- Maximaal 14 woningen
- 100% in de sociale sector
- Maximale bouwhoogte 10 meter
- Bestaande groenstructuur dient behouden te blijven
- Afstand tot achtergevel en perceelgrens minimaal 6 meter



# Bouwenvelop werf Driebergen

- Maximaal 44 woningen
- Waarvan 16% in het sociale segment, 57% in het middensegment en 27% in de vrije sector
- Bouwhoogte maximaal 10 meter
- Groen aan weerszijden dient behouden te blijven

# Bouwenvelop werf Maarn

- Maximaal 13 woningen
- Waarvan 62% in het midden segment, en het overige in de vrije sector
- Maximale bouwhoogte 10 meter
- Afstand tussen achtergevel en perceelgrens minimaal 6 meter

# Bouwenvelop werf Doorn

- Maximaal 21 woningen
- 100% in de sociale sector
- Maximale bouwhoogte van 10 meter
- Mogelijk tot het betrekken van het parkeerterrein, parkeerplaatsen dienen echter wel binnen het plangebied gecompenseerd te worden

# Tot slot

## Vragen en gesprek



GEMEENTE  
UTRECHTSE HEUVELRUG