



ZEIST



Amendement Woonvisie als uitgangspunt Gebiedsvisie WA Hoeve

De gemeenteraad van Zeist, in vergadering bijeen op 24 januari 2017, beraadslagende over het raadsvoorstel Gebiedsvisie Willem Arntsz Hoeve (17RV004):

Besluit:

Het concept-besluit te vervangen door het volgende besluit:

1. De gebiedsvisie Willem Arntsz Hoeve Den Dolder als kader voor de toekomstige herontwikkeling van de Willem Arntsz Hoeve en omgeving vast te stellen met dien verstande dat de tekst van pagina 47 en 48 wordt aangepast conform de bijlage bij dit amendement.
2. Voor de uitwerking van de Gebiedsvisie de vigerende Woonvisie Zeist als uitgangspunt mee te geven.
3. De Gebiedsvisie gefaseerd uit te voeren door middel van meerdere bestemmingsplannen. **Bij ieder bestemmingsplan zal de raad toetsen aan de Woonvisie als uitgangspunt.**

Floris Veenendaal
VVD

Aline Pastoor
CDA

Peter van Mierlo
Seyst.nu

Hans Goorhuis
PvdA

Toelichting

De Woonvisie is niet als kader meegegeven voor het interactieve proces tot opstelling van de Gebiedsvisie. Tijdens Ronde tafel en Debat is duidelijk geworden dat een groot deel van de raad dit een gemiste kans vindt.

In de opgestelde gebiedsvisie is wel een gedifferentieerd bouwprogramma benoemd. Op pagina 27 van de visie is onder Wonen hierover opgenomen:

- Dorps, een mix van grondgebonden woningen als villa's, rijtjeshuizen en twee onder één kap met als doelgroepen: gezinnen (duur, middelduur, goedkoop/sociaal), senioren en beschut wonen.
- Wel appartementen in bestaande gebouwen en in minimale mate in nieuwbouw mogelijk.

Indieners zijn van mening dat het belangrijk is om deze mix nader te specificeren door de Woonvisie hiervoor als uitgangspunt mee te geven. Niet als kader, maar als uitgangspunt. Concreet houdt dit in dat van de initiatiefnemers verwacht wordt dat zij proberen om de ontwikkeling vorm te geven binnen de uitgangspunten van de Woonvisie (als een inspanningsverplichting). Waar dit niet, of maar beperkt, mogelijk is binnen de kaders van de Gebiedsvisie kan hier – gemotiveerd – van worden afgeweken.

Het proces beschreven op pagina 47 en 48 van de Gebiedsvisie geeft de indruk dat het belangrijkste doel is zo weinig mogelijk woningen te realiseren om de benodigde opbrengst te behalen. Dit sluit niet aan bij de Woonvisie als vertrekpunt en het is daarom logisch dat dit deel van de Gebiedsvisie niet ongewijzigd door de raad wordt overgenomen. Een aangepaste tekst is als bijlage bij dit amendement gevoegd. De tekst is zodanig aangepast dat duidelijk is dat het voldoen aan de differentiatie van de Woonvisie uitgangspunt is. Tevens is toegevoegd dat in geval de planbegeleidingsgroep er met de ontwikkelaar niet uitkomt het laatste woord (anders dan in het raadsvoorstel beschreven) niet aan een groep wijze mensen, maar aan de gemeente (college) is. Dit is in overeenstemming met de gewijzigde ideeën van de werkgroep en Altrecht.

De uitwerking van de Gebiedsvisie gaat naar verwachting 10 – 15 jaar duren. De ervaring (van o.a. Kerckebosch) leert dat bij zo een lange ontwikkeltijd omstandigheden dusdanig veranderen dat het nodig zal zijn om het bestemmingsplan tussentijds aan te passen (en dus terug te gaan naar de raad). Het is daarom niet onredelijk om nu vooraf te bepalen dat de Gebiedsvisie in meerdere (2 of 3) bestemmingsplannen uitgewerkt zal worden. Denkbaar is het eerste bestemmingsplan te beperken tot het gebied dat naar verwachting de eerste 7 – 10 jaar in ontwikkeling zal worden genomen. Bij het tweede en eventueel derde bestemmingsplan kan een evaluatie plaatsvinden van de in de eerdere fase(n) gerealiseerde differentiatie en kan de gemeenteraad het programma zo nodig bijstellen.

Bijlage bij amendement Woonvisie als vertrekpunt Gebiedsvisie WA Hoeve

Vanuit die gedachte is het voorstel om als volgt om te gaan met de meerjarige ontwikkeling van de WA-hoeve in relatie tot het woningbouwprogramma.:

Stap 1: Altrecht selecteert een marktpartij die als gebiedsontwikkelaar de WA-hoeve gaat ontwikkelen. In de selectie worden partijen uitgedaagd om met een zo beperkt mogelijk woningbouwprogramma te komen met als uitgangspunt de Woonvisie. Zo wordt in de selectie opgenomen dat een partij die met weinig woningen een hoge financiële opbrengst kan genereren en voldoen aan de Woonvisie, prevaleert boven een partij die met meer woningen een opbrengst genereert. ~~In de selectie worden marktpartijen niet beperkt in soort woningprogramma, met als enige voorwaarde dat het uiteraard in de visie past.~~ Uitgangspunt is ~~ook~~ dat per ontwikkelvlek (nieuwbouw) er in eerste aanleg maximaal een dichtheid van 25 woningen/ha mag komen met de genoemde 'prikkel' om tot een lagere dichtheid te komen. Indien in de marktselectie blijkt dat met een maximum van 25 woningen per hectare niet de vereiste opbrengst gehaald kan worden, dan wordt het aantal bijgesteld tot maximaal 30 woningen per hectare. Per ontwikkelvlek wordt bezien in hoeverre de dichtheid aangepast kan worden (zie ook stap 2).

Tevens zal Altrecht tot een afspraak komen met de ontwikkelaar dat er pas grond geleverd zal worden aan de ontwikkelaar als er een plan is dat binnen de visie past en er een akkoord is met de planbegeleidingsgroep.

Stap 2: de ontwikkelaar werkt een planopzet uit en overlegt dit met de begeleidingsgroep. De begeleidingsgroep geeft haar reactie op deze opzet aan de ontwikkelaar. Streven is dat ontwikkelaar en begeleidingsgroep tot een door beide partijen gedragen plan komen. Indien dit onverhoopt niet lukt dan leggen ontwikkelaar en begeleidingsgroep, na een ultieme poging om er alsnog gezamenlijk uit te komen, hun verschil van mening voor aan de gemeente, een groep 'wijze mannen/vrouwen'. ~~Deze groep bestaande uit deskundigen dient in de eerstkomende uitwerking na vaststelling van de visie samengesteld te worden.~~

Stap 3: Na ontwikkeling van het betreffende ontwikkelvlek is het aantal woningen en de financiële opbrengst helder voor wat betreft het tot dan toe gerealiseerde deel. Bovendien wordt uit de berekeningen duidelijk hoe de door Altrecht berekende benodigde opbrengsten van in totaal maximaal € 15 miljoen zich ontwikkelen om uit de kosten te komen. Deze € 15 miljoen bestaat uit plankosten en boekwaarden van panden. De plankosten bestaan uit historische plankosten (plankosten die tot nu toe zijn gemaakt om het eigendom te kunnen verkopen) en een inschatting van nog te maken plankosten. De nog te maken plankosten kunnen meevallen maar ook tegenvallen. Dat is een risico voor Altrecht. De boekwaarden zijn bepaald op basis van het boekwaardeniveau van de panden in 2025 en voor de Middenas en het zuidelijk deel WA-hoeve in 2018. In de praktijk zullen er eerder en later panden worden gesloopt en herontwikkeld. Dit kan financieel meevallen voor Altrecht, maar ook tegenvallen, afhankelijk van het feitelijke moment van uitname van panden. Dit is een risico voor Altrecht.

Met een doorrekening na elke fase (hoeveel opbrengsten versus totaal behaalde opbrengst) kan bezien worden wat dat kan betekenen voor het woningprogramma van de volgende ontwikkelvlekken rekening houdende met de Woonvisie als vertrekpunt. Daartoe wordt concreet na afronding van het betreffende ontwikkelvlek een doorrekening gemaakt van het totale doorlopen en het nog te doorlopen ontwikkeltraject. Dit met de op dat moment geldende en bekende parameters. De berekening beslaat dan het totale project en geeft de randvoorwaarden voor de rest van de periode en de gebieden die nog reesteren in de herontwikkeling van de WA-hoeve. Het daaruit volgende maximaal benodigde woningbouwprogramma is op dat moment vervolgens het voor de ontwikkelaar bindende programma. Tevens kan de doorrekening tot de conclusie leiden dat de vooraf afgesproken grondopbrengst voor Altrecht van maximaal € 15 miljoen is gerealiseerd en dus de ontwikkeling afgerond kan worden. Het is van belang om de grondopbrengst vooraf op het genoemde bedrag op een maximum 'vast te zetten' zodat de discussie helder kan gaan over hoeveel in het totale gebied ontwikkeld moet worden om tot die opbrengst te komen in plaats van steeds weer discussies over deze bedragen. Per fase van ontwikkeling is het vervolgens in het belang van Altrecht en begeleidingsgroep dat op basis van het dan voorliggende

plan een zo hoog mogelijke grondopbrengst wordt gerealiseerd. Per gerealiseerde fase zal de begeleidingsgroep de gerealiseerde opbrengst zien waarmee duidelijk is hoeveel opbrengst er nog gerealiseerd moet worden in de rest van het gebied.

Stap 2 en 3 herhalen zich al naar gelang het aantal ontwikkelvlekken dat in afzonderlijke plannen wordt uitgewerkt.

Met deze 'drie stappen benadering' wordt de markt en de kwaliteit van de projectontwikkelaar optimaal uitgedaagd en benut om met een zo beperkt mogelijk woningaantal per ontwikkelvlek te komen en toch (zo veel mogelijk) te voldoen aan de Woonvisie. Het geeft partijen per ontwikkelvlek de mogelijkheid om bij te sturen en daarmee ook tot een tussentijdse herijking van het vooraf voorziene programma te komen. Dit alles kwalitatief passend binnen de visie.

Middenas

Voor de Middenas is het allerbelangrijkste dat er functies kunnen worden gerealiseerd in de panden die blijven bestaan. Een aantal panden leent zich in principe voor woningbouw. Voor een aantal panden is herbesteding heel lastig en vereist uiterste creativiteit en ondernemerschap van partijen. Als maximaal programma voor de panden die behouden blijven op de WA-hoeve is een herontwikkelingsprogramma van 100 woningen een maximum. Daarnaast kunnen er andere functies (werken, recreëren, maatschappelijk, zorg) gerealiseerd worden in de panden. De mogelijke functies krijgen ook hun uitwerking in het bestemmingsplan.

In de marktselectie van een gebiedsontwikkelaar zal gestimuleerd worden dat ook met name andere functies dan wonen in de meeste te behouden panden wordt opgenomen.

Bestemmingsplan

In het kader van het bestemmingsplan worden de vlekken weergegeven (met een bandbreedte van +/- 10 meter) en de maximale bebouwingsdichtheid (30 woningen/ha bruto per vlek). Als bestemming wordt wonen opgenomen en worden voorzieningen (werken, recreëren, maatschappelijk, zorg) als mogelijke functies opgenomen.

Het bestemmingsplan geeft de ontwikkelaar geen rechtstreekse bouwtitel. Behalve de juridische goedkeuring in de vorm van een omgevingsvergunning, moet de ontwikkelaar immers eerst overleg plegen met de begeleidingscommissie. Pas daarna (zie ook stap 2) kan er gebouwd worden. Er ontstaat voor de betreffende ontwikkelaar pas een bouwmogelijkheid na een positieve uitwerking van stap 2. Dit zal ook opgenomen worden in de contractering van een marktpartij door Altrecht.