


## Raadsvoorstel

Onderwerp	: Evaluatie ontwikkellocaties	Raadsvergadering	: 1 maart 2016
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW15.00794	Datum	: 16 februari 2016
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Elma van Heerde	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 15 december 2015
Persgesprek	: 15 december 2015	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

### Samenvatting

De afgelopen twee jaar zijn locaties verkocht in het kader van het project ontwikkellocaties. De ervaringen en resultaten zijn tussentijds geëvalueerd. Op basis van die evaluatie neemt u een besluit over het vervolg van het project.

### Besluit om

1. Kennis te nemen van de ervaringen en voortgang van het project ontwikkellocaties.

### Inleiding

Op 23 april 2013 heeft de raad de uitgangspunten voor het project ontwikkellocaties vastgesteld (BW13.00443). Het project ontwikkellocaties beoogt snelle verkoop van locaties om zo de rentelast van het grondbedrijf te verminderen. Er is gewerkt aan de hand van 'uitnodigingsplanologie'. Dit houdt in dat de gemeente op hoofdlijnen bepaalt waar ruimtelijk wel of geen veranderingen gewenst zijn. Door het stellen van minimale stedenbouwkundige randvoorwaarden en mee te werken aan verschillende functies, is het aantrekkelijk voor marktpartijen om de locatie te ontwikkelen en dus te kopen.

Het project ontwikkellocaties is bij vaststelling opgedeeld in 2 fases. De 1<sup>e</sup> fase bestaat uit de volgende locaties (nummering locaties gebaseerd op bijlage bij raadsvoorstel BW13.00443):

- Regenbooglocatie, Beuningen (Schoolstraat/Dorpssingel, locatie 1)
- Voormalig Politiebureau, Beuningen (hoek v. Heemstraweg/Wilhelminalaan, locatie 4)
- Schoollocatie, Winssen (Alex Willemstraat 1, locatie 5)
- Voormalige jongensschool, Winssen (Hoek Leegstraat/Kerkepad, locatie 6)
- Perceel Wall, Beuningen (Hoek Pieckelaan/Lagunesingel, locatie 16)
- Directieket, Beuningen (Augustuslaan 22a, locatie 17)
- Peuterspeelzaal, Beuningen (Patrijslaan 25-27, locatie 18)
- Rodekruisgebouw, Beuningen (Begoniastraat 1a-1b, locatie 19)

De 2<sup>e</sup> fase bestaat uit de locaties aan en tussen de Linten in Ewijk (locatie 7 t/m 13). Bij vaststelling is bepaald dat verkoop van deze locaties pas in beeld komt na verkoop en evaluatie van de 1<sup>e</sup> fase en pas als er een nieuwe visie is op de Ewijkse Linten. Deze visie zal op gepakt worden in het kader van de nieuwe omgevingswet die vanaf 2018 van kracht wordt.

### Ervaringen/voortgang

Bij de start van het project zijn een drietal te behalen effecten aangegeven:

- ontwikkelingen op locaties op gang brengen;
- deregulering (ook in de werkwijze);
- verlagen van de rentelast.

*ontwikkelingen op locaties op gang brengen:*

Inmiddels loopt het project twee jaar. Op voorhand kan gesteld worden dat het project in 2013 in een economisch gezien ongunstige periode is gestart. Er was sprake van een recessie en de vraag naar woningbouw was beperkt. Gelukkig lijkt het economisch tij te keren en trekt ook de woningmarkt weer aan. Ondanks deze economisch gezien lastige tijd zijn wij er in geslaagd enkele locaties te verkopen en/of

staan op het punt verkocht te worden. (o.a. Regenbooglocatie en voormalig politiebureau) Het betreft hier zichtlocaties in het centrum van onze gemeente die de nodige activiteit/reuring opleveren. We mogen voorzichtig concluderen dat hier bouwontwikkelingen in gang zijn gezet. Bijlage 2 bevat een overzicht van de locaties en de ontwikkelingen bij die locaties.

#### *deregulering:*

Ook zijn er ervaringen opgedaan met de werkwijze van de 'uitnodigingsplanologie'. Dit was niet altijd even eenvoudig. Zo waren er dilemma's op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit (partijen zoeken meestal het maximale op binnen de gestelde randvoorwaarden en lastige inpassing in de ruimtelijke omgeving) die tot discussies met initiatiefnemers leidden. Ook de in mei j.l. stevig aangescherpte regionale woningbouwafspraken maken de uitvoering van het project niet makkelijker. Het loslaten van het aantal te bouwen woningen aan de voorkant knelt met deze afspraken. Binnen ons vastgesteld woningbouwprogramma bestaat maar zeer beperkt ruimte om veel woningen toe te voegen. Anderzijds biedt deze wijze van werken ook meer kansen voor het realiseren van door initiatiefnemers bedachte creatieve ideeën.

#### *verlagen rentelast Grondbedrijf:*

Bij de opdracht is als te behalen resultaat een opbrengst van € 4.153.000,-- meegegeven. Dit betrof verkoop van alle locaties fase 1 en fase 2. Na verkoop van de Regenboog en het voormalig Politiebureau is het nog te behalen resultaat voor de resterende locaties € 4.016.000,-- . Voor de prognose algemene bedrijfsreserve wordt rekening gehouden met realisatie van 70% van € 4.016.000,-- = € 2.811.000

Met de verkoop van de Regenboog en het voormalig Politiebureau is de investeringslast afgenomen met €137.000,-- en daaraan gerelateerd is de rentelast van het grondbedrijf beperkt afgenomen ( ± € 4.000,--). Afhankelijk van ruimtelijke keuzes en mogelijkheden voor woningbouw in de toekomst zijn die opbrengsten in een later stadium te realiseren. Vooralsnog wordt de potentiële opbrengst van deze locaties meegenomen in de resultaatprognoses van het grondbedrijf.

### **Beoogd effect**

Inzicht geven in de voortgang van het project ontwikkellocaties.

### **Argumenten**

#### *1.1 Evaluatie laat positieve ontwikkeling zien.*

Uit het voorgaande mag worden afgeleid dat we met dit project op de goede weg zijn, getuige de resultaten die de eerste 2 jaren zijn behaald. De eerlijkheid gebied gezegd dat de locaties uit de 1<sup>e</sup> fase die nog niet verkocht zijn, kleiner zijn en moeilijker in te passen in de omgeving.

#### *1.2 De doelstelling uit het collegeprogramma is gehaald.*

In het collegeprogramma hebben wij ons als opdracht gesteld dat voor 2017 de helft van de ontwikkellocaties van fase 1 is verkocht. De locaties Regenboog en voormalig politiebureau en de kavels van locatie Wall (een aantal onder optie en/of verkocht) zijn verkocht. Begin 2016 verwachten wij de locatie Patrijslaan te verkopen.

Met deze vier locaties voldoen we aan het gestelde in het collegeprogramma.

### **Kanttekeningen**

Niet van toepassing.

### **Financiën**

Zie inleiding, verlagen rentelast Grondbedrijf.

### **Bijlagen**

1. Routingformulier: at15003774
2. Overzicht verkoop ontwikkellocaties: at15003621

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken

Carol van Eert

secretaris

burgemeester

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van 1 maart 2016 met inachtneming van de aangenomen motie waarin het college wordt verzocht:

- Alvorens tot verkoop van de kavel aan de Augustuslaan over te gaan eerst de inwoners een serieuze kans te geven en te overleggen met deze inwoners over een mogelijke bestemming van het veldje;
- De raad op de hoogte te houden van deze ontwikkelingen.

De griffier,

de voorzitter,