

Overzicht verkoop ontwikkellocaties, 1^e fase

Locatie	Stand van zaken en ervaringen	Resultaat
1. Schoolstraat/ Dorpsingel (locatie Regenboog)	November 2013 gestart met aanbesteding. Ondanks interesse van marktpartijen kwamen er geen verzoeken tot deelname. Een marktconsultatie wees uit dat er sprake te veel ambities waren in combinatie met een te hoge vraagprijs. Hierdoor lag er voor partijen een onrealistische vraag met teveel risico's. Er werd een voorstel voorbereid om enkele randvoorwaarden aan te passen. Voorjaar 2014 diende alsnog een partij op basis van de eisen uit de selectieleidraad een plan in dat voldeed aan de gestelde criteria met een bod passend bij de minimale gewenste opbrengst. De locatie is verkocht (1 dec 2014) en er komt nu een woongebouw met wooneenheden voor senioren en een vrijstaande woning/tweekapper. De maximaal 14 woningen pasten in het woningbouwprogramma. Het bestemmingsplan wordt 17 nov vastgesteld. Start bouw begin 2016.	Verkocht (2015)
4. Hoek v. Heemstraweg/ Wilhelminalaan (voormalig politiebureau)	Verkocht op 13 juli 2015. Deze locatie is op de traditionele manier in de verkoop gegaan, onder het vigerend bestemmingsplan, via grondzaken. Partij ontwikkelt kantoor voor eigen gebruik en drie wooneenheden. Is nu in aanbouw.	Verkocht (2015)
5. Alex Willemstraat 1 Winssen (Schoollocatie Winssen)	Aanvankelijk waren er gesprekken met de huisarts om een gedeelte van dit perceel te verkopen. Deze had geen interesse. Deze locatie is nog wel te verkopen maar niet meer als ontwikkellocatie. Dat wil zeggen behalve enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden ook een maximum van 2 woningen opnemen. Daarmee past de locatie in wel het woningbouwprogramma. Verkoop levert opbrengst op en zorgt voor een stedenbouwkundige afronding van die plek. Kanttekening: in de nog te maken afwegingen in het kader van het dorpsplan Winssen zou de verkoop geparkeerd kunnen worden.	Verkoop na dorpsplan Winssen
6. Kerkpad/Leegstraat Winssen (Jongensschool)	Een groep inwoners uit Winssen verzocht de locatie te kopen voor €100.000,- om er een generatiepark te ontwikkelen. De groep wilde met behulp van fondsen de locatie kopen en zelf het park aanleggen en beheren. De gemeente heeft gesprekken met hen gevoerd, maar het initiatiefnemers zijn gestopt. In afwachting van eventuele vervolginiciatieven is de locatie niet in de verkoop gebracht. Tot nu toe hebben bewoners geen nieuwe initiatieven hiertoe ontplooid. Voorstel om locatie pas te ontwikkelen na afweging in het dorpsplan Winssen.	Verkoop na dorpsplan Winssen
16. Hoek Lagunesingel/Pieckelaan (perceel Wall)	Deze locatie was voor de opbrengstverwachting niet meegenomen, maar is wel voor wat betreft verkoop aangepakt vanuit de filosofie van de ontwikkellocaties. Er zijn gesprekken gevoerd met een initiatiefnemer voor een invulling van de locatie. Hierop hebben we een voorlopig definitief plan en bod ontvangen (2014). Deze is voorgelegd aan het college waarop besloten is om niet verder te gaan. Dit vanwege de geboden prijs en de afnamevoorwaarden. Overwogen is om de locatie opnieuw in de verkoop te brengen, maar door de grootte van de locatie past het gewenste aantal woningen door initiatiefnemers niet in de aangescherpte woningbouwafspraken. Daarom is besloten deze locatie te verkavelen (BW15.00330) en niet meer aan te bieden binnen de randvoorwaarden voor ontwikkellocaties. De verkoop van vijf particuliere woningbouw kavels wordt nu voorbereid.	Verkoop van kavels (2016)
17. Augustuslaan 22a (Directieket)	Voor deze locatie zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld en binnen die randvoorwaarden toonde een partij interesse en diende een ideeën schets in. Het aantal woningen was dermate hoog dat het niet zou passen in de net vast gestelde woningbouwafspraken. Een veel lager aantal woningen was voor de partij financieel niet interessant. Daarnaast zocht het ontwerp de maximale grenzen op van de gestelde stedenbouwkundige voorwaarden waardoor het niet paste bij de omgeving. De verkoop van deze locatie is on hold gezet (INT15.0297) in afwachting van besluitvorming in het kader van deze evaluatie. Voorstel is de locatie voorlopig niet te verkopen. Verkoop kan overwogen worden als de beide schoolwoningen over enige jaren afgestoten worden (2018 e.v.). De speellocatie maakt deel uit van de afweging in kader van het speelbeleid. Bij uitstel van verkoop dient de speellocatie een tijdelijke inrichting te krijgen.	Verkoop na afstoting schoolwoningen
18. Patrijslaan 25-27 (Peuterspeelzaal)	Aanvankelijk was er interesse van een huisartsen collectief om deze locatie te ontwikkelen. Zij kregen hun businesscase niet rond. De locatie is vervolgens aangeboden aan een groep inwoners uit Beuningen die via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap hun eigen woning willen bouwen. Zij hebben zelf contact gezocht met de gemeente. Op dit moment is de gemeente in overleg met deze groep over het plan en de verkoop.	Verkoop aan collectief (2016)
19. Begoniastraat 1a-1b (Rode Kruisgebouw)	Twee partijen hebben interesse getoond in deze locatie. De eerste partij kwam met een voorstel dat niet haalbaar bleek door de aanwezige molenbiotop. De tweede partij kwam met een voorstel dat daarmee wel rekening hield, maar het aantal woningen was dermate hoog om het haalbaar te maken dat het niet paste binnen de net vast gestelde woningbouwafspraken. In afwachting van deze evaluatie is besloten de verkoop on hold te zetten (INT15.0297). Voorgesteld wordt om het gebouw te slopen zodra de huidige gebruikers verhuisd zijn naar de Leghe Polder en voorjaar 2016 met een voorstel te komen voor een mogelijke invulling van de plek passend bij de omgeving en de molenbiotop. De aanwezig molenbiotop en de geringe ruimte in de woningbouwplanning beperken de bouw mogelijkheden. Er dient een afweging te komen of op deze locatie een stedelijke invulling gewenst is gezien de stedenbouwkundige opzet van de wijk (weinig groen) en de ligging bij de molen.	Eerst slopen.