Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
14 juni 2021
Commissie Ruimte
25 mei 2021

Afdeling en opsteller
Ruimte/B.J. Wijtsma/06-22842466 /b.wijtsma@heerde.nl
Portefeuille
W.I. Meijer en S.J.L. Nienhuis
Programma
Bouwgrondexploitatie
Opnemen in Bestuursagenda
nee

Agendapunt
10.

Onderwerp
Aanvraag voorbereidingskrediet Gemeentewerf

De raad besluit om:

1. Een voorbereidingskrediet van € 155.000 beschikbaar te stellen voor de verdere planuitwerking van de locatie Gemeentewerf;
2. Het benodigde bedrag van € 155.000 op te nemen in de nog vast te stellen grondexploitatie van de Gemeentewerf.

Inleiding
De gemeentelijke buitendienst is sinds enkele jaren gehuisvest in hun onderkomen aan de Veldweg. Om deze reden is in 2016 besloten om de voormalige gemeentewerf af te stoten. Gezien de specifieke kwaliteiten van de locatie, waaronder de centrale ligging in het centrum en daarmee de mate van impact van herontwikkeling van de locatie op het omliggende gebied, was het wenselijk om enige grip/invloed te hebben op het toekomstige gebruik van de locatie. Om deze reden is ervoor gekozen om op deze locatie, net als bij de vrijkomende schoollocaties, de uitnodigingsplanologieprocedure toe te passen. Daarom is de voormalige gemeentewerf in mei 2016, door middel van uitnodigingsplanologie, te koop aangeboden op onze gemeentelijke website. Op de uitnodiging hebben diverse partijen gereageerd. Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. was één van deze initiatiefnemers.

Op 16 april 2021 is de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met Van Wijnen getekend voor de ontwikkeling van het Centrumplan. Naast de voormalige gemeentewerflocatie, worden ook de locaties van de ABN Amro, de groenteboer en van Van Setten Van Loenen bij de planvorming betrokken. In de SOK is vastgelegd dat de gemeente een grondexploitatie voor de voormalige gemeentewerf opent en dat Van Wijnen de bouwrijpe grond van de gemeente afneemt. De samenwerking op de overige locaties wordt per partij via een anterieure overeenkomsten geregeld.

In dit stadium van het project worden kosten gemaakt voor de nadere uitwerking van het plan. Er worden onderzoeken verricht, er wordt een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een bestemmingsplan opgesteld, er worden onderzoeken verricht en er worden plankosten gemaakt. Deze kosten worden uiteindelijk uit de nog vast te stellen grondexploitatie gedekt. De grondexploitatie zal tegelijkertijd als het bestemmingsplan worden vastgesteld. De kosten die tot de

vaststelling binnen het project worden gemaakt, moeten gedekt worden uit een voorbereidingskrediet.

Beoogd effect
De verkoop en ontwikkeling van de voormalige gemeentewerflocatie. Daarmee wordt ook verdere herontwikkeling van andere locaties in het centrum van Heerde aangejaagd.

Bevoegdheid / Juridisch kader
- BBV: het aangevraagde voorbereidingskrediet wordt opgenomen in de nog vast te stellen grondexploitatie van de Gemeentewerf.

Eerdere besluitvorming en kaders
- Collegebesluit 'Kavelpaspoort voormalige gemeentewerf', d.d. 26 april 2016;
- Collegebesluit 'Procesvoorstel herontwikkeling locatie voormalige gemeentewerf te Heerde', d.d. 29 november 2016;
- Collegebesluit 'Voorselectie planning voormalige gemeentewerfterrein', d.d. 10 januari 2017;
- Collegebesluit 'Beoordeling initiatieven voormalige gemeentewerf', d.d. 14 maart 2017;
- Themaraad, d.d. 4 en 11 september 2017;
- Collegebesluit 'Herontwikkeling voormalige gemeentewerf en omliggende percelen', 17 oktober 2017;
- Themaraad, d.d. 12 februari 2018;
- Collegebesluit 'Gemeentelijke rol herontwikkeling locatie voormalige gemeentewerf en omliggende percelen', d.d. 3 juli 2018;
- Collegebesluit 'Intentieovereenkomst met Van Wijnen inzake voormalige gemeentewerf', d.d. 16 oktober 2018;
- Collegebesluit 'Positieve grondhouding herontwikkeling locatie voormalige gemeentewerf, omliggende percelen en locatie Van Setten Van Loenen', d.d. 16 juni 2020;
- Collegebesluit 'Samenwerkingsovereenkomst centrumontwikkeling Heerde- Gemeente/Van Wijnen, d.d. 13 april 2021.

Argumenten

1.1. Een voorbereidingskrediet is nodig in verband met het budgetrecht van de raad en dat vooruitlopend op de beschikbaarstelling krediet al kosten worden gemaakt.
Om tot een goede grondexploitatie te komen is het van belang de kosten en opbrengsten zo juist mogelijk in beeld te brengen. Met een voorbereidingskrediet worden de kosten voor nadere planuitwerking gedekt.

1.2 Een voorbereidingskrediet sluit aan bij de afspraken uit de SOK
Recentelijk is de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met Van Wijnen getekend. Hierin is opgenomen dat de gemeente voor de voormalige gemeentewerflocatie een grondexploitatie opent en dat Van Wijnen bouwrijpe gronden van de gemeente afneemt. De planontwikkelingskosten komen voor rekening van de gemeente.

1.3 Een voorbereidingskrediet draagt bij aan de juiste opzet van de grondexploitatie
Met een voorbereidingskrediet worden onder andere het stedenbouwkundig plan en de diverse onderzoeken zoals quickscan, flora en fauna, bomeninventarisatie, asbestinventarisatie, inmeten, verkennend bodemonderzoek, stikstofberekening, waterparagraaf en verkeer betaald. De opzet van het stedenbouwkundig plan en de uitkomst van de onderzoeken dragen bij aan een juiste opzet van de uiteindelijke grondexploitatie.

1.4 Het verstrekken van een voorbereidingskrediet versnelt de planuitvoering
Door de verstrekking van een voorbereidingskrediet kunnen de sloopkosten naar voren worden gehaald. Zonder voorbereidingskrediet zou dit pas na vaststelling van de grondexploitatie uitgevoerd kunnen worden. Dit versnelt de planuitvoering en kan een oplossing voor veiligheid zijn als een gebouw lang leeg staat of antikraak wordt bewoond.

Kanttekeningen

1.1 Financieel risico bij onvoorziene omstandigheden
Indien het plan door onvoorziene omstandigheden in zijn geheel niet doorgaat en er geen grondexploitatie wordt vastgesteld, dan worden de reeds gemaakte kosten afgeboekt van de reserve grondexploitatie. Gaat het plan van Van Wijnen door onvoorziene omstandigheden niet door en wordt er een alternatief plan door een andere partij uitgevoerd, dan komen de producten en resultaten ten dienst van dit nieuwe plan.

Geld

Uit het voorbereidingskrediet worden alle kosten betaald tot het moment dat de grondexploitatie wordt vastgesteld. Dit is meestal tegelijkertijd met het bestemmingsplan. Uit het voorbereidingskrediet worden de volgende kosten betaald:

- 20.000 stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
- 20.000 onderzoeken voor bestemmingsplan (quickscan, flora en fauna, bomeninventarisatie, asbestinventarisatie, inmeten, verkennend bodemonderzoek, stikstofberekening, waterparagraaf, verkeer enzv.)
- 35.000 plankosten voor planontwikkeling en participatie
- 75.000 sloopkosten oude gemeentewerf;
- 5.000 onvoorziene kosten.

De gemaakte kosten worden geactiveerd op de balans. De gemaakte kosten worden opgenomen in de nog vast te stellen grondexploitatie. Bij het vaststellen van de grondexploitatie stelt de raad de volledige kredieten beschikbaar voor de uitvoering van het project. Het uiteindelijke resultaat van het project zal via de jaarrekening van de gemeente opgenomen worden in het totaalresultaat van de gemeente. Een eventueel positief of negatief resultaat kan afgestemd worden via reserve Grondexploitatie.

Inclusiviteit

Bij de planvorming zal er rekening worden gehouden met diverse doelgroepen. Dat wil zeggen verschillende type woningbouw, maar ook de mogelijkheid voor verschillende doelgroepen om gebruik te maken van het in te richten openbare gebied.

Cittaslow

Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren. Het initiatief van Van Wijnen en de daarbij behorende centrumontwikkeling heeft potentie om het imago van de gemeente Heerde als Cittaslow gemeente te versterken. Denk hierbij met name aan de uitwerking van het plan (bebouwing en openbare ruimte) aansluitende op en passend bij identiteit van onze gemeente.

Inkoop en SROI

N.v.t.

Uitvoering/Communicatie
Er wordt op zeer kort termijn een startbijeenkomst geïnitieerd met de verschillende partijen in het gebied.

Advies commissie(s)
Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering.

Heerde, 11 mei 2021

Het college van Heerde
drs. J.W. Wiggers , burgemeester
B. van Zuthem , gemeentesecretaris

Bijlagen:
1. Raadsbesluit Aanvraag voorbereidingskrediet Gemeentewerf

Ter inzage:
Geen