

Besluit

De raad van de gemeente Scherpenzeel
Postbus 100
3925 ZJ SCHERPENZEEL GLD

Datum

22 april 2021

Zaaknummer

2021-001603

Onderwerp

Goedkeuring besluitpunt 5: de vijfde herziening grondexploitatie de Nieuwe Koepel Fase I en Fase II

Inlichtingen bij

Provincieloket
026 359 99 99
post@gelderland.nl

Blad

1 van 3

Geachte leden van de raad,

In verband met de voorgenomen, gemeentelijke herindeling geldt voor uw gemeente sinds 26 januari 2021 preventief (verscherpt) financieel toezicht op grond van de Wet algemene regels herindeling (Arhi). Wij hebben in uw informatiebijeenkomst op 8 maart jl. aan uw raad toegelicht wat dit concreet voor uw gemeente betekent. Zo geldt dat met ingang van bovengenoemde datum alle besluiten van uw gemeente met financiële consequenties vanaf een bedrag van € 50.000 de goedkeuring van ons behoeven.

Op 30 maart jl. hebben wij uw verzoek tot goedkeuring ontvangen voor de Nieuwe Koepel Fase I en Fase II. Hierbij delen wij u mee dat wij besluitpunt 5 van het raadsbesluit van 25 maart 2021 over de Nieuwe Koepel Fase I en Fase II hebben goedgekeurd. Wij lichten dit hieronder nader toe.

Toelichting

In het aangenomen raadsbesluit van 25 maart jl. zijn door uw raad een vijftal besluitpunten opgenomen. Zie daarvoor bijlage 1. Alleen de vastgestelde financiële consequenties van dit raadsbesluit komen in de 5e herziening van de grondexploitatie, onder besluitpunt 5, tot uitdrukking en zijn daarmee onderwerp van onze goedkeuring.

Wij hebben uw raadsbesluit getoetst aan de criteria zoals die gelden vanuit de Wet arhi en de kaders voor het arhi-toezicht, zoals opgenomen in ons Gemeenschappelijk Financieel Toezichtkader 2020. Op basis van deze toetsing zijn wij van oordeel dat de herziening van de grondexploitatie hieraan voldoet en onze toetsing heeft geen bezwaren opgeleverd, zodat wij dit besluit hebben goedgekeurd.

Voor deze grondexploitatie zijn de risico's geraamd op een totaal bedrag van € 3,1 miljoen. De verwachte (toekomstige) winsten à € 11,4 miljoen zijn echter meer dan voldoende om deze risico's af te dekken.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

 provincie
Gelderland

Datum

22 april 2021

Zaaknummer

2021-001603

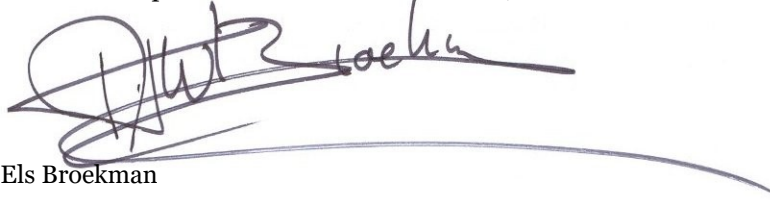
Blad

2 van 3

Meer informatie

Heeft uw vragen naar aanleiding van deze brief of over ons financieel toezicht?
Neem hiervoor contact op met uw adviseur gemeentefinanciën via het Provincieloket,
telefoonnummer 026 359 99 99 of via post@gelderland.nl.

Met vriendelijke groet,
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Els Broekman', with a long horizontal flourish extending to the right.

Els Broekman
Afdelingsmanager Kwaliteit Openbaar Bestuur

Voor deze brief gelden:

- Wet algemene regels herindeling, artikel 21;
- Beleidskader "Gemeenschappelijk Financieel Toezichtskader 2020".

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na dagtekening van dit besluit bezwaar maken. Richt uw
bezwaarschrift aan: Gedeputeerde Staten, secretariaat Commissie rechtsbescherming, Postbus 9090, 6800 GX
Arnhem. Graag 'bezwaarschrift' vermelden op de envelop en op de brief.

U kunt uw bezwaarschrift ook elektronisch indienen op het portaal Rechtsbescherming. Hiervoor gebruikt u
DigiD, eHerkenning of eIDAS.

Meer informatie vindt u op www.gelderland.nl/bezwaren en bij het Provincieloket 026 359 99 99.

Als u een bezwaarschrift indient, kunt u bij de rechter een verzoek indienen voor een voorlopige voorziening. Zie
www.rechtspraak.nl.

Datum
22 april 2021

Zaaknummer
2021-001603

Blad
3 van 3

Bijlage 1: besluitpunten Nieuwe Koepel fase I en fase II

1. Het stedenbouwkundig kader De Nieuwe Koepel als basis te gebruiken voor de inwonersparticipatie.
2. Af te wijken van de prioritering in de Notitie ontwikkelstrategie en gebiedsontwikkeling De Nieuwe Koepel (voorheen 't Voort) uit te breiden met fase II.
3. Vóór de kadernota van 2023 en in ieder geval ruim vóór het vaststellen van het bestemmingsplan voor De Nieuwe Koepel de raad kaders te laten vaststellen middels een raadsvoorstel met betrekking tot onder andere:
 - a. Het realiseren en behouden van betaalbare woningen; waarbij onder andere gedacht kan worden aan het toepassen van maatregelen zoals zelfbewoningsplicht (aantal jaren, boete, kettingbeding in koopaannemingsovereenkomst), meerwaardeclausule, kopen met korting (voor starters), inclusief het onderzoeken van koopgarantwoningen naar het voorbeeld van Barneveld en in overleg met Woonstede of een andere coöperatie dit te realiseren.
 - b. Het maximum aantal woningen zodat teveel verdichting voorkomen wordt.
 - c. Gewenste aantallen per woningtype.
 - d. Het mogelijk aanwenden van (een deel van) de door de raad ter beschikking gestelde 1 miljoen euro ten behoeve van het realiseren starterswoningen ter compensatie van de lagere opbrengst van de onderliggende gronden.
 - e. Het vastleggen van de verkoopprijzen van alle typen woningen en indexatie toe te passen volgens NVM index regio en daarbij gebruik te maken van de onderverdeling in segmenten zoals 'Koop duur', 'Koop midden', 'Starters', etc.
 - f. De kosten voor onderzoeken die hiervoor nodig zijn ten laste te brengen van de grondexploitatie De Nieuwe Koepel.
4. Ruim voor het vaststellen van het bestemmingsplan van project De Nieuwe Koepel en minimaal 1 raadsyclus voor het vaststellen van de kadernota 2023-2026 een voorstel in de raad te brengen voor de ontsluiting van Scherpenzeel Zuid en de daaruit volgende verkeerssituatie in het Centrum en daarbij in ieder geval de volgende kaders te hanteren:
 - a. Ontsluiting van Zuid (inclusief de nieuw te ontwikkelen woningen) zo veel mogelijk oplossen via bestaande wegen, waarbij wegaanpassingen nodig zullen zijn;
 - b. De centrumroute behandelen als het belangrijkste knelpunt hierbij;
 - c. De wensen rondom de reeds bestaande verkeerssituatie (betere doorstroom, veiliger voor fietsers en voetgangers) en de toekomstige ontwikkelingen rond de nieuwe supermarkt aan de Vijverlaan meenemen in een nieuw verkeerscirculatieplan voor het centrum;
 - d. Extra parkeerplaatsen creëren langs de centrumroute voor de winkels;
 - e. De mogelijkheid voor éénrichtingsverkeer tussen het oude gemeentehuis en de Witte Holevoet in het voorstel meenemen;
 - f. Een gedegen verkeersplan voor dit gedeelte van het centrum, waarbij substantiële kosten (enkele miljoenen) zullen moeten worden gemaakt, nauwkeurig uitwerken tot een oplossing voor de langere termijn;
 - g. De volledige financiële dekking van de kosten van de voorbereiding en uitvoering in het voorstel opnemen en ten laste brengen van de grondexploitatie van De Nieuwe Koepel en/of uit de reserve grondexploitatie.
5. In te stemmen met de 5^e herziening grondexploitatie De Nieuwe Koepel.