

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering d.d.: 3 juli 2018

Voorstelnummer:

Portefeuillehouder: M.S. Albricht

Voorstel tot: instemmen met marsroute en randvoorwaarden invulling locatie Steenhoek

Datum behandeling in B&W: 19 juni 2018

Aan de Raad

Voorstel

In te stemmen met de marsroute en randvoorwaarden invulling locatie Steenhoek.

Inleiding

In het coalitieakkoord is met betrekking tot de locatie Steenhoek het volgende opgenomen. *'Op het moment dat de Dorpsschool is verhuisd naar de nieuwe locatie aan de Akkerlaan, komt het perceel op de Steenhoek vrij voor woningbouw. We herstellen de houtwal en maken een ontwikkeling voor de locatie, waarbij we uitgaan van energieneutrale woningen, rekening houdend met de vraag. Inwoners van Rozendaal worden betrokken bij de planontwikkeling.'*

Ten aanzien van de locatie Steenhoek is er in 2017 een begin gemaakt met de planvorming. Zo zijn er drie bijeenkomsten geweest met de direct omwonenden over de mogelijke invulling en heeft er een consultatie plaatsgevonden van makelaars over de potentiële doelgroepen bij de ontwikkeling van de locatie.

Ook heeft ons college een voorstel voor randvoorwaarden opgesteld die de basis zijn voor de verdere uitwerking. Deze randvoorwaarden zijn op 12 december 2017 door uw raad behandeld.

Op verzoek van uw raad en de omwonenden heeft het Gelders Genootschap de ruimtelijke uitgangspunten van deze randvoorwaarden inzichtelijk gemaakt door een aantal mogelijke varianten uit te werken. Deze zijn gepresenteerd aan de omwonenden en gepresenteerd in de commissie van 27 februari 2018.

Hierbij heeft uw raad laten blijken in te kunnen stemmen met de randvoorwaarden zonder hier een formeel raadsbesluit over te nemen. Om die reden wordt uw raad nu gevraagd een besluit te nemen over de randvoorwaarden die wij hanteren bij de verdere planvorming.

Om de verdere invulling van de locatie Steenhoek vorm te geven is in dit raadsvoorstel een marsroute aangegeven. Aan uw raad wordt gevraagd in te stemmen met deze marsroute voor de verdere ontwikkeling.

Argumenten

Zoals in het raadsvoorstel van 12 december 2017 is aangegeven zijn er verschillende manieren om de locatie te ontwikkelen.

Op grond van 'De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011', zoals opgesteld door twee Ministeries, de Neprom, de IPO en het VNG is aangegeven dat als een gemeente geen of weinig risico wil nemen of onvoldoende kennis en capaciteit heeft om (delen van) het project zelf uit te voeren het concessiemodel het meest interessante model is.

Bij dit model wordt de rol van de gemeente bij de ontwikkeling van een plangebied beperkt tot het vooraf stellen van een aantal randvoorwaarden. Binnen deze randvoorwaarden kan dan de planontwikkeling (grond- én/of opstalexplotatie) worden overgelaten aan een private partij.

Wij hebben een voorkeur om voor de ontwikkeling van de locatie dit model te kiezen en hiervoor een marktpartij te selecteren die de locatie, binnen de gestelde criteria, mag ontwikkelen.

Naast de voordelen die hiervoor zijn genoemd kan de gemeente de kennis en ervaring van de marktpartij gebruiken bij de ontwikkeling. Tot slot is een projectmatige ontwikkeling beter in te plannen dan vrije kaveluitgifte (op basis van ervaringen de Del) waardoor de overlast voor de omwonenden tijdens de bouw beperkt wordt.

Ontwikkelvisie

Als eerste stap van de marsroute zal de ontwikkelvisie worden opgesteld, conform het coalitieakkoord.

Nadat de ontwikkelvisie is opgesteld wordt deze ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

In deze ontwikkelvisie worden in ieder geval de volgende onderdelen opgenomen:

1. Definitief vaststellen randvoorwaarden
Op basis van de raadsvergaderingen van 12 december 2017 en commissie van 27 februari 2018 zijn de volgende randvoorwaarden uitgangspunt voor het opstellen van de ontwikkelvisie.
Deze worden in de ontwikkelvisie definitief ter vaststelling voorgelegd:
 - Houtwal in ere herstellen
 - Parkeerdruk in de buurt verminderen
 - Woningbouw
 - Energieneutraal bouwen
 - Bebouwing passend in de omgeving, maximaal 2 bouwlagen
 - Wooneenheden levensloopbestendig
 - Indicatie 9 appartementen of 8 woningen
2. Onderzoek naar behoefte
In het coalitieakkoord is aangegeven dat er naar behoefte gebouwd moet worden. In aanvulling op de consultatie van makelaars zal een gespecialiseerd bureau ingeschakeld worden om een actueel behoefteonderzoek uit te voeren op basis van de beschikbare gegevens in de (sub)regio.
3. Spelregels voor selectie ontwikkelende partij
Voor het selecteren van de marktpartij dienen spelregels opgesteld te worden. Deze spelregels dienen te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteding. Ook dient er een concept koopcontract opgesteld te worden zodat de potentiële marktpartijen hiervan kennis kunnen nemen vóórdat zij inschrijven.

Op dit moment melden zich verschillende partijen die interesse hebben. Indien er uiteindelijk meer dan drie partijen zijn die definitief aangeven de locatie te willen ontwikkelen zal er een voorselectie worden gehouden. Deze voorselectie zal, indien van toepassing, worden meegenomen in het selectiedocument.

In de spelregels moet duidelijk naar voren komen wat de gemeente belangrijk vindt bij het bepalen van de keuze. Het is gebruikelijk om in de uitvraag aan te geven welke elementen meegenomen worden bij de beoordeling en aan te geven welke scores behaald kunnen worden op de verschillende onderdelen. De partij met de beste score kan de grond kopen en het plan dat is opgesteld ontwikkelen.

juli 2018	Vaststellen marsroute incl. randvoorwaarden ontwikkeling door gemeenteraad
juli – september 2018	Opstellen Ontwikkelvisie
30 oktober 2018	Vaststellen Ontwikkelvisie door gemeenteraad
t/m januari 2019	Selectieprocedure
voorjaar 2019	Planontwikkeling
	Hierna dienen de benodigde planologische besluiten genomen te worden en overige vergunningen verleend te worden.

Op dit moment wordt ingeschat dat de ontwikkeling in 2020 in uitvoering genomen zou kunnen worden.

Op grond van bovenstaande planning wordt duidelijk dat de marktpartij niet in november geselecteerd is (wanneer de school gaat verhuizen) en het gebouw in beginsel leeg komt te staan. Uw raad heeft al aangegeven dat de gemeente het schoolgebouw ook zelf zou kunnen slopen, alternatief hiervoor zou kunnen zijn dat er voor enkele maanden tijdelijke huisvesting (anti-kraak) voor gebruik van het pand zorgt.

Voorgesteld wordt om hierover bij het vaststellen van de Ontwikkelvisie in de gemeenteraad (gepland op 30 oktober 2018) een definitief standpunt in te nemen.

Ten aanzien van de communicatie zal met betrekking tot de omwonenden de lijn die is ingezet worden vervolgd. Ook zal er in de In de Roos een artikel worden geschreven om de overige geïnteresseerden in Rozendaal te informeren.

Ook worden de potentieel geïnteresseerde marktpartijen geïnformeerd over de voorgestelde marsroute.

Financiële gevolgen

Om de aangegeven werkzaamheden uit te kunnen voeren is het gewenst te beschikken over een voorbereidingskrediet. In december 2017 heeft uw raad een voorbereidingskrediet van € 40.000,- beschikbaar gesteld. Omdat er nu aanvullend op dit onderzoek een onderzoek naar de behoefte uitgevoerd dient te worden wordt in aanvulling op dit krediet € 5.000,- aanvullend krediet gevraagd.

Dekkingsplan

Wij stellen voor het beschikbaar te stellen krediet te dekken uit de algemene reserve. Na onttrekking van de benodigde € 5.000,- bedraagt de stand van de algemene reserve € € 3.690.133,-.

Burgemeester en wethouders van Rozendaal,
de secretaris
W.G. Pieterse-Pook

de burgemeester
drs. J.H. Klein Molekamp