

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststellen stedenbouwkundig plan, ontwikkelstrategie en grondexploitatie woningbouwplan Haarrijweg 5 in Maarssen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

2 november 2021

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke ontwikkeling

E-mail opsteller

Nick.van.Eijkelenburg@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254150

Registratie nummer

Z/21/240315-VB/21/97547

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Het stedenbouwkundig ontwerp van een woningbouwplan aan de Haarrijweg 5 in Maarssen vast te stellen.
2. De ontwikkelstrategie om te komen tot de verkoop van de kavels vast te stellen.
3. De grondexploitatie van het woningbouwplan aan de Haarrijweg 5 in Maarssen vast te stellen en te openen.
4. De door het college opgelegde geheimhouding op bijlagen 2, 3 en 4 bij dit raadsvoorstel te bekrachtigen met toepassing van artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

Op de Haarrijweg 5 zat tot begin 2016 een dierenpension. Nu is de locatie niet meer in gebruik. De opstallen zijn gesloopt. De boerderij wordt nog bewoond door de eigenaar. Hiernaast ligt een braakliggend perceel, welke in eigendom is van de Gemeente Stichtse Vecht. Woningcorporatie Portaal heeft van 2016 tot en met 2019 onderzocht of zij voor deze locatie een haalbaar plan kon maken met sociale huurwoningen. Dat is niet gelukt.

Op 2 maart jl. heeft u besloten om zelf de mogelijkheden voor een woningbouwplan aan de Haarrijweg 5 in Maarssen te onderzoeken. Voor dit woningbouwplan zijn door u specifieke kaders vastgesteld.

Om een breed gedragen plan te ontwerpen is er een zogenaamde ontwikkelgroep samengesteld. Aan deze ontwikkelgroep nemen deel vertegenwoordigers van de gemeente, een woningcorporatie, een zorginstelling, een stedenbouwkundige en vier omwonenden. Samen met de ontwikkelgroep is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Ook andere omwonenden hebben hun mening kunnen geven op het ontwerp. Dit heeft geleid tot het nu voorliggende stedenbouwkundige ontwerp, waarvan wij u vragen deze vast te stellen. Het ontwerp laat zien dat er in totaal 17 woningen mogelijk zijn op deze locatie, met daarin de volgende verdeling van woningtypes:

- 6 woningen in de sociale verhuur t.b.v. de doelgroep maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MOBW).
- 7 woningen in het segment middenhuur (€720 - €900)
- 4 woningen voor de vrije verkoop.

De bestaande woonboerderij, welke grenst aan het perceel van de gemeente, zal worden aangekocht. Dat maakt het niet alleen mogelijk om meer woningen te kunnen realiseren, maar de aankoop is ook wenselijk om het gehele perceel effectiever bouwrijp te kunnen maken. De bewoners van de boerderij willen graag wel op deze locatie blijven wonen, maar dan in een kleinere woning. Met hen is overeengekomen dat zij twee kavels voor de vrije verkoop weer terugkopen van de gemeente om daar zelf een woning op te realiseren.

De kavels t.b.v. de MOBW woningen en de woningen voor de middenhuur zullen aan een woningcorporatie worden verkocht. Dat betekent dat er nog twee kavels overblijven voor de vrije verkoop t.b.v. de realisatie van een twee-onder-een-kap woning.

Om te kunnen komen tot verkoop van de kavels zal nog het een en ander moeten gebeuren. Na uw (positieve) besluit zal een anterieure overeenkomst met de woningcorporatie en de huidige bewoner van de Haarrinweg 5 moeten worden gesloten. Daarna zal gestart worden met het opstellen van een beeldkwaliteitsplan en een wijzigingsplan om de bestemming te wijzigen (er is reeds een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen). Hierna zal de woonboerderij worden gesloopt en het perceel bouw- en woonrijp gemaakt worden. Deze acties zijn verder omschreven in een ontwikkelstrategie (bijlage 2), welke wij u vragen vast te stellen.

Om de ontwikkelstrategie te kunnen uitvoeren is een grondexploitatie opgesteld. Het berekende resultaat is het saldo van de opbrengsten van het nieuwe programma woningbouw en de kosten van verwerving, bouwvoorbereiding, bouw- en woonrijp maken en plankosten. Het resultaat is positief. Wij vragen u dan ook om de grondexploitatie vast te stellen en te openen.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig ontwerp, juli 2021
2. Ontwikkelstrategie, augustus 2021 (geheim)
3. Financiële paragraaf en risico analyse (geheim)
4. Grondexploitatie, augustus 2021 (geheim)
5. Raadsvoorstel, 2 maart 2021
6. Collegevoorstel, 14 september 2021

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Door het gevraagde vast te stellen zal verdere uitwerking worden gegeven aan de feitelijke totstandkoming van dit plan. Er zullen 17 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Sluit aan bij de doelstellingen uit het Collegewerkprogramma 2018-2022

Het realiseren van 17 woningen draagt bij aan de doelstellingen uit het Collegewerkprogramma 2018-2022.

De woontypen komen overeen met de resultaten uit de geactualiseerde Woonvisie 2017-2022

Van de 17 woningen zijn er 6 woningen een sociale huurwoning, 7 woningen vallen in de middenhuur en 4 woningen in de vrije sector. Door deze verdeling als uitgangspunt te nemen in het plan zal er gebouwd worden conform de aanbevelingen uit de Woonvisie 2017-2022.

Met deze ontwikkeling geven we uitvoering aan aan het Uitvoeringsplan MOBW Stichtse Vecht

Vanaf 2023 is elke regiogemeente mede verantwoordelijk voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MOBW). Een belangrijke opgave hierbij is het realiseren van voldoende woonruimte om deze doelgroep zoveel mogelijk in de wijk te kunnen huisvesten. Deze uitgangspunten zijn benoemd in het Uitvoeringsplan MOBW dat het college van B&W vaststelde op 2 juni 2020.

Met de verkoop van dit perceel wordt uitvoering gegeven aan de kadernota vastgoed

De locatie Haarrijnweg 5 in Maarssen staat op de lijst van vastgoedobjecten die de gemeente versneld wenst af te stoten. De op dit perceel aanwezige boerderij is in 2015 al verkocht. Het uit deze verkoop ontstane perceel nog niet. Deze lijst is een onderdeel van de door de gemeenteraad vastgestelde kadernota vastgoed.

Argumenten

Koop van de boerderij is kostenneutraal

De koop van de bestaande boerderij is voor ca hetzelfde bedrag als waar de boerderij in 2015 voor is verkocht. De koop is financieel te dekken door verkoop van twee kavels op het terrein aan dezelfde familie en door de meeropbrengst van het plan doordat nu meer wooneenheden te realiseren zijn.

Slechte bodemgesteldheid vraagt een meer actieve grondhouding van de gemeente

Uit het uitgevoerde sonderingsonderzoek blijkt dat de bodemgesteldheid in slechte conditie is. Vanwege de slechte bodemgesteldheid moeten hoge kosten worden gemaakt voor het bouw- en woonrijp maken. Het realiseren van woningen is financieel gezien dan moeilijker met de nu voorgestelde mix van woningen dan wanneer enkel woningen in een hoger segment worden gerealiseerd. Mede hierom adviseren wij om zelf de grond bouwrijp te maken en te verkopen. Het ontwikkelrisico voor het bouw- en woonrijp maken ligt daarmee bij de gemeente. Echter, omdat de woningbouwcorporatie het grootste gedeelte van de grond koopt voor de bouw van de sociale woningen en de middenhuur is dit risico beperkt (zie ook de risicoparagraaf).

Meer grip op de ontwikkeling en verhuur van de middenhuurwoningen

De gemeente heeft met deze ontwikkelstrategie direct grip op de ontwikkeling en er kunnen rechtstreeks afspraken worden gemaakt met de corporatie en de eigenaar van de boerderij zonder tussenkomst (en winstneming) van een bouwende ontwikkelaar

De woningbouwcorporatie ontwikkelt ook de woningen voor het middenhuur segment en zal (over het algemeen) lagere huurtarieven in rekening brengen dan een ontwikkelaar die de huurwoningen

verkoopt aan een belegger. Met andere woorden, de gemeente kan erop sturen dat de middenhuur woningen ook betaalbaar zijn voor het midden segment. Dit komt de sociale doelstelling van de gemeente ten goede.

Beste plan met een breed draagvlak

In de voorgaande jaren heeft een woningcorporatie meerdere varianten voor woningbouw op deze locatie onderzocht. Alle varianten zijn, qua financiën en draagvlak, niet haalbaar gebleken. Het nu voorliggende plan laat zien dat het financieel wel haalbaar is. Ook is er veel draagvlak voor dit plan gebleken. Met enthousiasme heeft de ontwikkelgroep, waar 4 bewoners uit de wijk aan deelnemen, het plan goedgekeurd. Ook uit de enquête onder de rest van de omwonenden is gebleken dat dit plan door de meerderheid wordt gedragen. Er is al veel interesse getoond door omwonenden voor het kopen of huren van deze woningen. De procedures daarvoor zullen echter pas in een later stadium worden opgestart.

Kanttekeningen

Het opstellen van het wijzigingsplan kan leiden tot aanpassing van het plan

Voor de te ontwikkelen locatie is in het huidige bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om het plan volgens het door ons opgestelde stedenbouwkundig plan planologisch-juridisch mogelijk te maken kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid. Een wijzigingsplan bestaat, net als een bestemmingsplan, uit een verbeelding, toelichting en regels. In de wijzigingsbevoegdheid is ook opgenomen dat er geen milieu hygiënische belemmeringen mogen zijn. Om dat goed te onderbouwen zullen er diverse onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Het is mogelijk dat de uitkomst van deze onderzoeken zal leiden tot een aanpassing van het plan.

Verkoopconstructie met eigenaar boerderij nader onderzoeken

De verkoopprijzen van twee tweekappers die nu zijn afgesproken met de huidige eigenaar van de boerderij zijn, kijkend naar de huidige markt, mogelijk aan de lage kant. Maar ook de afgesproken aankoopwaarde van het huidige perceel met boerderij lijkt aan de lage kant. Er zou dus sprake kunnen zijn van staatssteun. Echter, omdat staatssteun doorgaans alleen betrekking heeft op een onderneming en niet op particulieren, is dit risico verwaarloosbaar. Om het risico helemaal uit te kunnen sluiten is het waardevol om door een onafhankelijke partij een taxatie uit te laten voeren van de huidige locatie en de toekomstige waarde van de twee bouwkvavels en dit te vergelijken met de gemaakte afspraken. De taxaties kunnen afwijken van de ramingen en kunnen daarmee het uiteindelijk financieel resultaat beïnvloeden. Ook zullen we deze constructie bij het opstellen van de anterieure overeenkomst juridisch nader laten controleren.

Communicatie

Vanaf de start van de planvorming zijn de omwonenden nauw betrokken. Er zijn drie wijkberichten uit gegaan waarin met is geïnformeerd over:

- de start van het project en het oprichten van een ontwikkelgroep,
- de kaders en eerste ruimtelijke schetsen
- het stedenbouwkundig plan

Omwonenden hebben o.a. door een enquête hun mening kunnen geven over de ruimtelijke schetsen en het stedenbouwkundig plan. Waar mogelijk zijn de gedane aanbevelingen verwerkt in de tekeningen of is er toegelicht waarom er bepaalde keuzes zijn gemaakt. Op het nu voorliggende stedenbouwkundig plan zijn geen opmerkingen meer gekomen.

Na uw besluitvorming op dit voorstel zal een wijkbericht worden uitgedaan om omwonenden over dit besluit en de vervolgstappen te informeren. Met de ontwikkelgroep is afgesproken dat zij betrokken

blijven bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan en het wijzigingsplan. Na vaststelling van die plannen kan worden overgegaan tot verkoop en realisatie.

De raad is over deze woningbouwontwikkeling geïnformeerd in RIB 78 (oktober 2020) en heeft de kaders voor deze ontwikkeling vastgesteld (02 maart 2021).

Financiën, risico's en indicatoren

Voor de financiën en risico's wordt naar de vertrouwelijke bijlage verwezen.

Vervolg

1. Na uw (positieve) besluit zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de woningcorporatie en de huidige bewoner van Haarrijweg 5.
2. Er zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld voor de woningen en het openbaar gebied.
3. De resultaten van het reeds lopende flora en fauna onderzoek zijn gereed (oktober 2021). Deze zullen worden beoordeeld en, waar nodig, worden verwerkt in het plan.
4. Hierna zal een wijzigingsplan worden opgesteld om het stedenbouwkundig plan planologisch-juridisch mogelijk te maken.
5. De aanwezige woonboerderij zal worden gesaneerd.
6. Het perceel wordt bouw- en woonrijp gemaakt, waarna de periode van het indalen van de grond zal ingaan. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een tijdsbestek van ca 1 jaar.
7. Zodra de grond de gewenste hoogte heeft bereikt, kan gestart worden met de bouwwerkzaamheden. Een exacte planning hiervoor is nog niet bekend, maar zal naar verwachting rond Q1 2023 zijn.

2 november 2021

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. F.J. Halsema

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders

Raadsbesluit

Onderwerp

Vaststellen stedenbouwkundig plan, ontwikkelstrategie en grondexploitatie woningbouwplan Haarrijweg 5 in Maarssen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

2 november 2021

Commissie

5 oktober 2021

Registratie nummer

Z/21/240315-VB/21/97547

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 september 2021;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 5 oktober 2021;

Besluit

1. Het stedenbouwkundig ontwerp van een woningbouwplan aan de Haarrijweg 5 in Maarssen vast te stellen.
2. De ontwikkelstrategie om te komen tot de verkoop van de kavels vast te stellen.
3. De grondexploitatie van het woningbouwplan aan de Haarrijweg 5 in Maarssen vast te stellen en te openen.
4. De door het college opgelegde geheimhouding op bijlagen 2, 3 en 4 bij dit raadsvoorstel te bekrachtigen met toepassing van artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

2 november 2021

p.l.v. Griffier
M. de Jong-Veltema

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders

Origineel besluit is ondertekend