

Ontwikkelstrategie Scherpenzeel Zuid 2017 e.v.

Samenvatting

1. De huidige plancapaciteit op gemeentelijke gronden is meer dan voldoende. Bij beoordeling van nieuwe verzoeken van derden hanteren we het volgende principe: Nee, tenzij het een meerwaarde heeft die concurrentie met bestaande plannen rechtvaardigt.
2. We kiezen voor de volgende volgorde van ontwikkeling: gemeentelijke grondposities eerst (① Heijhorst, ② Akkerwindelaan, ③ Bruinhorsterlaan, ④ Walstrolaan, ⑤ 't Voort en ⑥ als laatste Wetro).
3. We kiezen nog steeds voor vraaggerichte ontwikkeling en dus flexibiliteit in bestemmingsplannen om snel in te kunnen spelen op de actuele vraag. De woningbouwprogrammering moet voldoende ruimte bieden voor middeninkomens, senioren, starters, en woon-/zorgvormen.
4. We steken sterk in op gebiedsmarketing en -communicatie ook buiten Scherpenzeel om zo ook mensen van buitenaf aan te trekken.
5. De gemeente voert een actief grondbeleid om de bestuurlijke en financiële ambities te kunnen realiseren. Dit vraagt om een professionele houding en aanpak om als regisseur en risicodragende partij te acteren. We hangen sterk aan onze kernwaarden: zakelijkheid, professionaliteit, kennis en transparantie. De projectorganisatie stuurt integraal de gebiedsontwikkelingen aan, zowel op project- als portefeuilleniveau. Het kernteam zorgt voor de strategische, tactische en operationele voorbereiding en sturing. Het kernteam voert samen met de regiegroep de regie, heeft het overzicht en informeert het college en vraagt om besluitvorming bij afwijking van de beleidskaders en ontwikkelstrategie. De regiegroep en het college geven het kernteam de vrijheid (en vertrouwen) om te handelen binnen de vastgestelde kaders en beslissen over het eventuele bijstellen van de kaders of afwijken van de kaders.

Onderliggers: structuurvisie, woonvisie, woningbouwprogrammering, grondexploitaties

Uitgangspunten uit onderliggers

Kwantitatief (periode 2017 -2024)

De woningbouwprognose uit de Woonvisie heeft betrekking op nieuw toe te voegen woningen. Het gaat over koop- en huurwoningen, gemeentelijke gronduitgifte en ook particuliere initiatieven.

	Totaal aantal woningen	Aantal woningen per jaar
Woonvisie	400	50
Woningbouwplanning	443	55
Actief grondbeleid (grondexploitaties)	346	43
Faciliterende grondbeleid	97	In 2017 en 2018

Deelconclusies:

1. We hebben een hogere plancapaciteit dan volgens prognoses nodig is;
2. We voegen alleen gronden toe indien de meerwaarde daarvan is aangetoond (i.v.m. concurrentie voor bestaande plannen);
3. We nemen initiatieven om meer mensen van buiten Scherpenzeel te verleiden om hier te komen wonen.

Grondexploitatie	Boekwaarde 1.1.2017	Netto contante waarde 1.9.2016
Heijhorst	-1.348.000	695.000 positief
Akkerwinde	1.446.000	723.000 positief
Bruinhorsterlaan	45.000	0 neutraal
Walstrolaan	0	0 neutraal
't Voort	2.207.000	702.000 positief
Wetro	1.088.000	647.000 negatief

Voorlopige gegevens jaarrekening 2016; afgerond op duizenden euro's.

- We hanteren de volgende volgorde van ontwikkeling: Heijhorst, Akkerwinde, Bruinhorsterlaan, Walstrolaan, 't Voort en als laatste Wetro (Wetro heeft een lagere boekwaarde dan 't Voort en als enige complex een negatief financieel resultaat).

Kwalitatief

Bij de ontwikkeling van Zuid wordt gestuurd op het creëren van ruimte voor onder meer de volgende woningtypen:

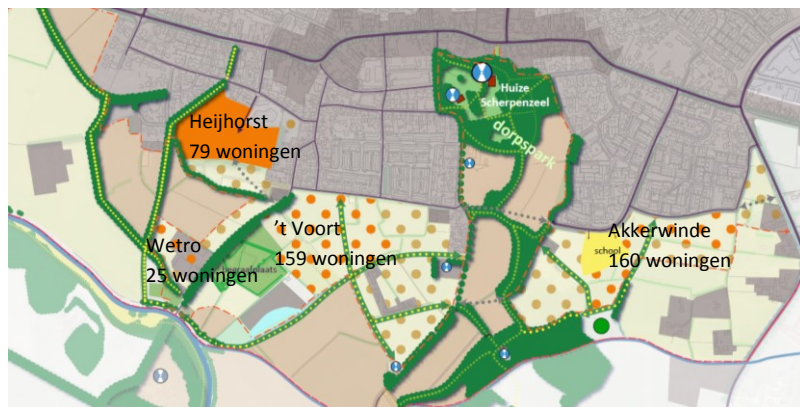
- kleinere, betaalbare woningen voor jongere één- en tweepersoonshuishoudens;
- levensloopgeschikte woningen;
- seniorenwoningen;
- combinatie wonen en zorg;
- vrijesectorhuurwoningen en goedkope koopwoningen (middeninkomens, waaronder een groep starters)

Deelconclusie:

- We kiezen ervoor om de bovengenoemde kwalitatieve toevoeging ruimte te geven in de gemeentelijke plannen.

Structuurvisie

Kernbegrippen uit de structuurvisie zijn een landschappelijke sfeer, lanen, paden en routes, vraaggestuurd ontwikkelen, eerst gemeentelijke grondeigendommen in het oostelijke en westelijke 'zoekgebied dorps functies'. Deze gebieden (tussen de begraafplaats en de Koepellaan en rondom de nieuwe schoollocatie) bieden ruime keuzemogelijkheden en sluiten het beste aan op de bestaande dorp- en ontsluitingsstructuur. De gronden worden gedoseerd beschikbaar gesteld en middels een flexibel bestemmingsplan voorzien van de planologisch-juridische kaders voor woningbouw.



Deelconclusie:

- Wetro sluit niet aan op de bestaande kern en wordt mede daarom als laatste ontwikkeld.

Projectorganisatie

De gemeente voert een actief grondbeleid om bestuurlijke en financiële ambities te realiseren. De gemeente is een marktpartij die een actieve rol speelt in de grondmarkt. Dit vraagt om een professionele houding en aanpak en goede instrumenten en werkprocessen om als regisseur en risicodragende partij te acteren. Kernwaarden hierbij zijn: zakelijk / professioneel, kennis (vakdisciplines vertegenwoordigt in projectteam) en transparantie.

Zakelijk / Professioneel

Van belang is dat alle betrokken partijen van bestuur en ambtelijke organisatie tot en met de uitvoerende instanties zich maximaal in hun rol van opdrachtgever en opdrachtnemer kunnen bewegen. Dit vereist een vertrouwen over en weer waarbij partijen samenwerken. Dit vertrouwen kan worden opgebouwd middels een goed functionerende projectorganisatie met dito rol- en taakverdelingen, opdrachtverstrekking en kaders. Professionele en transparante planningen zijn hier een belangrijk onderdeel van en dragen bij aan een optimale en continue communicatie, zodat alle betrokkenen optimaal worden en blijven geïnformeerd.

Een professionele aanpak vraagt om een koers, prioritering in projecten, een heldere projectplanning, en projectbeheersing om efficiënt en effectief te kunnen werken.

De projectorganisatie stuurt integraal de gebiedsontwikkelingen aan, zowel op project- als portefeuilleniveau. Het kernteam zorgt voor strategische, tactische en operationele sturing. Het kernteam voert, met de regiegroep als formeel gremium, de regie. Het kernteam heeft het overzicht en informeert de regiegroep en het college en vraagt om besluitvorming bij afwijking van de beleidskaders en de ontwikkelstrategie. De regiegroep en het college geven het kernteam de vrijheid (en het vertrouwen) om te handelen binnen de vastgestelde kaders.

Kennis

De benodigde vakdisciplines versterken het kernteam vanuit hun expertise. Denk aan een publiek jurist, een privaatrecht jurist, een stedenbouwkundige, een civiel en cultuurtechnisch projectleider, een gebiedsbeheerder etc. Het werken met een vast team zorgt voor korte lijntjes, kennis van de organisatie en de projecten, zodat snel kan worden geschakeld. Hierdoor houdt de gemeente de regie, kan zij snel schakelen met marktpartijen en de gebiedsontwikkelingen voortvarend tot een succes maken.

Transparantie

Ambtelijk, bestuurlijk, intern en extern wordt transparant gehandeld. Dit betekent: doen wat je zegt en zeggen wat je doet.