

Raadsvoorstel

Onderwerp: Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet en aanvraag groencompensatie locatie Van Diepenstraat na quickscan Kleinschalig Opdrachtgeverschap



Datum collegevergadering	27 juni 2017	Ambtenaar	A. Ankoné
Registratienummer	Rs17.00526	Telefoon	0255 567439
Portefeuillehouder(s)	R. Vennik	E-mailadres	AAnkone@Velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 116.000,- om de (financiële) haalbaarheid verder te onderzoeken voor de ontwikkeling van de Van Diepenstraat als locatie voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap
2. een deel van de grond op de locatie Van Diepenstraat van de classificatie 'behouden groen met groencompensatie' te veranderen in 'niet te behouden groen' en bovengenoemd groen te compenseren door kwaliteitsverbetering van het nieuw aan te leggen groen, onder voorbehoud van een definitief besluit tot ontwikkeling van deze locatie als locatie voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap na de volgende fase.

Samenvatting

In maart 2016 is de gemeente Velsen gestart onder de noemer van 'Pionieren in IJmuiden' met de verkoop van grondkavels en kluswoningen zodat particulieren binnen de gemeente hun eigen droomhuis konden bouwen. Dit was een pilot en vanwege de grote animo is nu een nieuwe locatie in een quickscan onderzocht op haalbaarheid. Het gaat om grondkavels aan de Van Diepenstraat in Velsen Noord. De raad wordt voorgesteld om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de locatie Van Diepenstraat om in de volgende fase de haalbaarheid van deze locaties verder te onderzoeken. Daarnaast wordt voorgesteld om groencompensatie te verlenen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.



Inleiding

In 2015 is gestart met een pilot voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap. Doel was om grondkavels en kluskavels in de verkoop te zetten zodat particulieren hun eigen woning kunnen bouwen of klussen met zoveel mogelijk vrijheid. Uiteindelijk zijn op 21 maart 2015 28 bouw kavels en 10 kluswoningen in de verkoop gegaan. Er was zoveel animo voor dat sommige mensen 10 dagen in de rij hebben gestaan om als eerste een optie op een kavel te kunnen nemen. Inmiddels zijn sinds 1 mei 2017 alle bouw kavels bouwrijp en alle kluswoningen klusrijp opgeleverd en kan het klussen en bouwen beginnen.

Gezien de grote animo van de eerste lichting locaties is er een quickscan uitgevoerd voor een nieuwe locatie om de grove haalbaarheid te toetsen voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap middels een quickscan. Hierbij worden de lessen van de pilot meegenomen. Het gaat hierbij om de locatie Van Diepenstraat, Velsen Noord (bouw kavels).

In deze quickscan is er relevante input geleverd vanuit de verschillende vakafdelingen over de locaties en is er een concept verkavelingsplan opgesteld. Op basis daarvan is ook een financiële toets gedaan. Aangezien het een quickscan is, is alles nog niet uitgebreid uitgewerkt. Het betreft een grove haalbaarheidsanalyse om te kunnen besluiten of we met deze locaties verder willen gaan. Als positief wordt besloten volgt een uitwerkingsfase, waarna opnieuw de locaties worden voorgelegd aan het college voor een definitief besluit om verder te gaan.

Van Diepenstraat

Het perceel is eigendom van de gemeente. In de quickscan is een verkavelingsplan gemaakt van 17 bouw kavels. Er kunnen 4 2- onder 1 kapwoningen en 13 rijwoningen worden gebouwd. De rijwoningen hebben verschillende beukmaten en grootte van tuinen, dus de kavels hebben verschillende prijzen. De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan geeft aan dat de woningen 2 lagen met een kap moeten krijgen en niet hoger dan 9 meter mogen worden. Parkeren is geregeld op de locatie en in de directe omgeving.

Het plan gaat ten koste van openbaar groen, maar op andere plekken wordt groen gecompenseerd met een hogere kwaliteit. De financiële toets in deze quickscan geeft een positief netto contant resultaat van € 74.000,-. Zie de geheime memo financiële haalbaarheid voor een overzicht van de uitgangspunten van de financiële toets.

Om deze locatie verder te ontwikkelen voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap wordt u gevraagd een voorbereidingskrediet te verstrekken voor de locatie zodat de haalbaarheid in een volgende fase verder kan worden uitgewerkt.

Daarnaast wordt u gevraagd om een besluit tot groencompensatie om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Beoogd doel en effect van het besluit

De haalbaarheid van de locatie Van Diepenstraat verder uit te kunnen werken om te ontwikkelen als locatie voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap zodat particulieren hier hun droomhuis kunnen bouwen op hun eigen stukje grond. Hiermee wordt er na de grote animo van de 1^e lichting nog meer van dit soort producten toegevoegd aan het huidige woningaanbod in Velsen.

Argumenten

Vervolg Kleinschalig Opdrachtgeverschap

- Het totale kavelaanbod is breed. Het verkavelingsplan bevat grotere bouwkavels voor 2/1kappers en kleinere kavels voor rijtjeswoningen. Dit betekent dat er voor meerdere doelgroepen mogelijkheden zijn en dat is van belang voor de verkoopbaarheid.
- In een wijk als Velsen Noord en met name de Van Gelderbuurt waar de Van Diepenstraat gelegen is, is 81 % van de woningen een huurwoning waarvan bijna 100% sociale huur. Het ontwikkelen van deze locatie als een zelfbouwlocatie waar mensen hun droomhuis kunnen bouwen zal een positieve impuls geven aan de buurt en wijk, doordat de buurt gevarieerder wordt.
- De financiële toets in de quickscan van de Van Diepenstraat geeft een positief resultaat van € 74.000,-
- In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft onderzoeksbureau Stec een onderzoek gedaan naar de plankosten per woning bij seriebouw en bij eigenbouw bij 6 cases door het hele land (Eigenbouw de moeite waard, mei 2016) . Conclusie is dat deze plankosten (voorbereiding en uitgifteproces) bij seriebouw gemiddeld hoger zijn dan bij eigenbouw.
- Door dit besluit komen verdere mogelijkheden voor particulieren van het bouwen van een eigen huis in Velsen een stuk dichterbij.



Vorbereidingskrediet

Er wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd om de benodigde onderzoeken naar o.a. de bodem, flora & fauna, archeologie e.d. te bekostigen en om de RO procedures te doorlopen en om de prijsstelling van de kavels en de kavelregels verder uit te werken.

Voor de Van Diepenstraat wordt een voorbereidingskrediet van € 116.000 aangevraagd. Dit krediet wordt gedekt uit de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Groencompensatie

In het Groenbeleidsplan Velsen 2009 staat dat het van belang is dat bij stedelijke ontwikkeling het aanwezige openbare groen wordt behouden. Groencompensatie is mogelijk als ergens anders in het plan of in de wijk de m2 die weg worden gehaald nieuw groen wordt teruggebracht of als het nieuwe groen beter ingericht wordt en beter wordt beheerd.

Daarnaast kan o.a. worden afgeweken van het niet totaal compenseren van m2 groen vanwege een zwaarwegend maatschappelijk belang zoals dat de leefbaarheid van een wijk door de ingreep sterk wordt verbeterd en het belang nog op langere termijn aanwezig is.

Het groen aan de Van Diepenstraat bestaat voornamelijk uit gras met bomen, waarvan enkele monumentaal.

Het groen dat door het nieuwe verkavelingsplan verdwijnt, zal in m2 voor niet minder dan 80% opnieuw worden aangelegd op de locatie. De rest wordt opgevangen door een kwaliteitsverbetering van het nieuw aan te leggen groen. Naast het behoud van de monumentale bomen wordt er kwaliteitsverbetering toegepast in de nieuw te maken groenvakken met bomen en heesters.

De leefbaarheid van deze buurt wordt door deze ingreep sterk verbeterd. Deze buurt die voornamelijk uit sociale huurwoningen bestaat kan de variatie van een blokje zelfbouwwoningen heel goed gebruiken.

Zie bijlage 8. voor een verbeelding van het te behouden groen nu en het verkavelingsplan met het nieuw aan te leggen groen.

Alternatieven

Alternatief is de locatie niet in te zetten voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap.

Er kan worden gekozen om de locatie aan de Van Diepenstraat op een reguliere manier te ontwikkelen en de grond in zijn geheel in de verkoop te zetten voor een ontwikkelaar. Gezien de positieve financiële haalbaarheid en de animo voor losse bouwkavels in de eerste lichting locaties is er genoeg reden om hier niet voor te kiezen en de locatie te ontwikkelen als locatie voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap.



Risico's

Als bij nadere uitwerking blijkt dat de locatie geen positief resultaat heeft en wordt besloten dat er geen grondexploitatie wordt aangevraagd, kunnen de kosten van het voorbereidingskrediet niet worden gedekt uit toekomstige opbrengsten.

Programma

Programma 9 Ruimtelijke Ordening en Wonen

Kader

Woonvisie 2025

Nota Ontwikkeling 2012

Groenbeleidsplan Velsen 2009

Inspraak, participatie etc.

Na het collegebesluit op 27 juni 2017 moet de communicatie richting de omwonenden starten. De naam van de locatie is dan immers bekend. Omwonenden worden middels een brief geïnformeerd en uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst voor eventuele vragen en opmerkingen. Doel van de bijeenkomst is het informeren over de inhoud, het proces en de planning en anderzijds uit het ontvangen en – waar mogelijk – verwerken van hun inbreng.

Alle informatie kan in de bijeenkomst worden gedeeld, eventuele bezorgdheden kunnen worden besproken, de inbreng (bv t.o.v. het concept verkavelingsplan) kan worden vergaard en het enthousiasme worden gestimuleerd. Het betreft geen verkoopbijeenkomst, maar de ervaring van de eerste lichting leert dat er ook geïnteresseerden op af komen. Hierdoor biedt het ook de mogelijkheid om te peilen hoe de locaties worden ontvangen.

In een later stadium worden voor de marketing hetzelfde beeldmerk, website, communicatiemiddelen etc. gebruikt als bij de eerste lichting locaties. Ook de inzet van een koperscoach in het verkoop- en aftersales-traject wordt voortgezet.

Financiële consequenties

Er wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd voor de uitvoering van de benodigde onderzoeken in de uitwerkingsfase en het doorlopen van de RO procedures.

Voor het uitvoeren van de volgende planfase (uitwerking verkavelingsplan en kavelregels, verfijnen financiële haalbaarheid en uitvoeren benodigde onderzoeken) van de Van Diepenstraat is budget nodig om de plankosten te kunnen betalen. De plankosten bestaan uit (externe) onderzoeken en interne ambtelijke uren.

Na de uitwerkingsfase wordt een projectdocument aan college en raad voorgelegd voor een definitief go/ no go moment. Bij een positief besluit wordt er voor de Van Diepenstraat voorgesteld een grondexploitatie te openen.

GEMEENTE VELSEN

Indien het project Van Diepenstraat haalbaar is en de raad besluit een grondexploitatie te openen, worden alle kosten van het voorbereidingskrediet ingebracht in de grondexploitatie. Als er onverhoopt geen ontwikkeling plaatsvindt, worden alle gemaakte kosten ten laste van het voorbereidingskrediet in mindering gebracht op de algemene reserve grondbedrijf.

Qua personele inzet hebben Vastgoed en de koperscoach meer uren nodig dan voor een reguliere ontwikkeling, omdat elke koper overeenkomsten nodig heeft en begeleiding door de koperscoach. De verwachting is dat deze uren in een tweede lichting minder zijn, dan de eerste keer omdat het niet meer onbekend terrein is.

Het budget voor communicatie en marketing is nu ook een stuk lager omdat we opnieuw gebruik kunnen maken van de website en vormgeving die in de pilot zijn ontwikkeld.



Uitvoering van besluit

Na het raadsbesluit wordt verder gewerkt aan de onderzoeken en het verder uitwerken van de prijsstelling van de kavels en de kavelregels. Dan volgt opnieuw een go/no go moment op basis van de uitgewerkte (financiële) haalbaarheid als de projectdocumenten ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college.

Na een positief besluit worden de RO procedures doorlopen. Als die afgerond zijn wordt aan de raad gevraagd om voor de Van Diepenstraat een grondexploitatie te openen voor onder andere het bouwrijp maken. Start verkoop wordt verwacht medio 2018.

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

-

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

1. Memo financiële haalbaarheid locatie Van Diepenstraat –geheim-
- 2.. Verbeelding groencompensatie

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,

K.M. Radstake

F.C. Dales