

Aan Stuurgroep Wervend Perspectief Beilen
D. Bouwman, J. Schipper, ,

Van &

Datum 5 september 2023

Zaaknummer

Onderwerp Voortgang WPB en te nemen stappen

Portefeuillehouder D. Bouwman en J. Schipper

Geachte stuurgroep,

Begin dit jaar zijn we gestart met het project een wervend perspectief voor Beilen. Het doel van het project is: de gemeenteraad eind 2023/begin 2024 één of twee locaties aan laten wijzen voor woningbouwontwikkeling.

Op 5 september 2023 van 16:30 tot uiterlijk 17:30 is een stuurgroep overleg gepland.

De agenda ziet er als volgt uit:

1. Opening
2. Mededelingen
3. Proces tot nu toe
4. Themacollege – werksessie gemeenteraad
5. Stand van zaken WVG + Communicatie WVG
6. Wat verder ter tafel komt

Als bijlage zijn de stukken voor het vestigen van Wet voorkeursrecht gemeenten toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

1. Opening
2. Mededelingen

3. Proces tot nu toe

Het proces om uiteindelijk naar één of twee locaties te gaan, is onderverdeeld in een aantal stappen.

Stap 0: inventarisatie van beleid en regels is klaar. Als er nog regels, beleid of relevante informatie beschikbaar komt, dan wordt dit toegevoegd.

Stap 1.0 betreft de opdracht aan Land ID. Zij hebben in de afgelopen periode met een open blik gekeken naar het complexe ruimtelijke vraagstuk voor Beilen met aandacht voor water, energie, landschap waar woningbouw een plek kan krijgen. De sessies van Land ID met het college en de raad zijn geweest. Tijdens de raadsavond is waardering uitgesproken over de ruimtelijke variatie. Ook de urgentie om zo snel mogelijk een schop in de grond te krijgen is benoemd. Om dit te kunnen doen, moeten we ons huiswerk op orde hebben. Land-ID is nu bezig met het opstellen van het einddocument.

De conceptversie van het einddocument verwachten we in september te ontvangen.

Om aan de doelstelling van het project te voldoen zijn twee *voorkeurslocaties* aangewezen. Argumenten om juist deze locaties aan te wijzen zijn o.a. de ligging ten opzichte van de kern Beilen, de aansluiting op bestaande wegenstructuur en het laadvermogen van de locaties. Voor beide locaties geldt dat Beilen invulling kan geven aan de afspraak met de provincie om voor 2030 woningbouw te realiseren.

Land ID is bezig om voor beide *voorkeurslocaties* een structuurvisie op te stellen. Met deze verdiepingsslag wordt het laadvermogen van beide *voorkeurslocaties* wordt onderzocht. Dit is inzichtelijk door ruimtegebruikstekeningen. Hierop is te zien wat de oppervlaktes van en verhoudingen tussen uitgeefbare gronden, groen, water en verkeer zijn. Deze gegevens worden weer gebruikt voor de eerste normatieve exploitatieberekeningen (stap 1.1).

We hebben Land ID gevraagd om bij het opstellen van beide structuurvisies rekening te houden met de mogelijkheid om snel te kunnen starten met een eerste fase van ca. 80 tot 100 woningen als onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling.

Tijdens de stuurgroep zullen we de laatste stand van zaken kort toelichten.

Financiële haalbaarheid (stap 1.1)

Per locatie wordt een zogenaamde *normatieve* grondexploitatie opgesteld: een begroting op hoofdlijnen en kengetallen van de grondkosten en –opbrengsten die aan de gebiedsontwikkeling en andere wijzigingen in het bestemmingsplan verbonden zijn.

Stadskwadraat is gevraagd deze eerste exploitatieberekeningen op te stellen. Zij komen ook met een eerste kostenindicatie van de benodigde investeringen voor de bovenwijkse voorzieningen nodig voor woningbouwontwikkeling na 2030.

De resultaten ontvangen we op zijn snelst eind september.

4. Themacollege – werksessie gemeenteraad

Onderwerp bij zowel het Themacollege als de vertrouwelijke werksessie met de gemeenteraad is de ontwikkelstrategie: de mogelijke rollen die de gemeente zowel publiekelijk als privaat kan vervullen bij de gebiedsontwikkeling. Het themacollege staat gepland voor 28 november 2023. De werksessie met de gemeenteraad staat gepland voor 19 december 2023.

Om beide werksessies goed te kunnen voorbereiden is vooraf een uitspraak van het College van B&W over de grondstrategie nodig. In dit kader zijn er in principe twee uiterste scenario's mogelijk: een passieve (faciliterende) rol of een actieve rol.

Passieve grondstrategie

Bij deze strategie wordt volledig vertrouwd op de markt om tot voldoende woningbouwlocaties te komen: de gemeente presenteert de woningbouwambities en beperkt zich tot het inzetten van actiepunten zoals op te nemen in de diverse vast te stellen beleidsdocumenten, maar voor de daadwerkelijke realisatie van woningbouwlocaties moet de markt het initiatief nemen (oftewel, projectontwikkelaars kopen gronden en de rol van de gemeente blijft beperkt tot het toetsen aan kaders en het voeren van de planologische procedure).

Actieve grondstrategie

De gemeente verwerft zelf gronden, maakt deze bouwrijp en geeft bouwrijpe grond uit. Investerings worden in principe gedekt uit de verkoopopbrengsten van de grond, maar er is ook een zeker risico (dat de grondopbrengsten onvoldoende zijn om de kosten te dekken). Met de gronden in eigendom kan maximaal gestuurd worden op de realisatie van het aantal woningen, de juiste woningen en wordt grondspeculatie voorkomen.

In het Bestuursakkoord 2022-2026 is afgesproken om het tempo er goed in te houden en dat dit kan betekenen dat de gemeente soms snel besluiten moet nemen en koers moet kiezen. Ook is afgesproken dat het College actief en creatief aan de slag gaat om een goede grondpositie te krijgen.

Wij gaan ervan uit dat voor de twee *voorkeurslocaties* geldt dat de gemeente, indien mogelijk, kiest voor een actieve grondstrategie maar dat het beleidsmatige huiswerk zo wordt gedaan dat ook bij een passieve grondstrategie de gekozen beleidskaders van toepassing zijn voor mogelijke derden.

Beide werksessies bestaan uit 2 delen.

Deel 1 van de werksessie

- 1) Korte **terugkoppeling** stand van zaken Wervend Perspectief op Beilen;
- 2) De **verdiepingslag** voor de 2 *voorkeurslocaties*, inclusief de concept **ruimtegebruikstekeningen**.
- 3) Toelichting op het werken met een **grondexploitatie** incl. belangrijke parameters (knoppen waar wel/niet aan gedraaid kan worden).
- 4) Samenvatting **normatieve grexen** voor de 2 voorkeurslocaties alsook een kostenopgave **bovenwijkse voorzieningen**
- 5) Samenvatting **planologische** aspecten (stikstof, fasering, netcongestie).

Doelstelling is dat aan het eind van deel 1 van de werksessie iedereen dezelfde informatie heeft over de voorliggende ontwikkelopgave (ambities, planning en kosten).

Deel 2 van de werksessie

Het tweede deel gaat in op de besluiten die het college en vervolgens de Raad kunnen gaan nemen in het voorjaar van 2024. De concrete concept besluiten liggen tijdens de werksessie nog niet 'op tafel' maar de globale strekking van de te nemen besluiten worden gedeeld met alle aanwezigen:

1. Vaststellen van het Wervend Perspectief Beilen *inclusief* beleidsmatige uitgangspunten t.a.v. doelgroepen (prijsklassen, verdeling goedkoop, middel en duur) en bovenwijkse voorzieningen t.b.v. woningbouwontwikkelingen na 2030. *Inhoudelijke besluiten ongeacht de zakelijke rol die de gemeente wel/niet kan/wil vervullen ten aanzien van de grondstrategie.*
2. Bekrachtiging van besluit tot actieve grondstrategie inclusief financiële consequenties t.a.v. aankoop en plankosten.
3. Besluit opstart planologische procedure(s) voor zowel totale gebiedsontwikkeling als 1^e fase voor ca. 80 tot 100 woningen inclusief aanvraag voorbereidingskrediet.

Doelstelling is dat aan het eind van het tweede deel van de werksessie alle aanwezigen weten wat van hen gevraagd gaat worden tijdens de formele aanwijzing van 1 of 2 woningbouwlocaties voor Beilen in het eerste kwartaal van 2024.

Beide bijeenkomsten zullen door naam worden verzorgd.

Graag horen wij wat belangrijke zaken zijn die tijdens beide bijeenkomsten aan de orde moeten komen. Wanneer zijn de bijeenkomsten een succes? We horen graag wat de ideeën zijn.

5. Stand van zaken WVG

We hebben de stukken om Wvg te vestigen nagenoeg klaar. Een belangrijk punt is de impact van het besluit voor onze inwoners. Vaak wordt Wvg in hetzelfde rijtje gezet als onteigening, met andere woorden "de overheid wil mijn eigendom afpakken". Een zorgvuldige communicatie en de mogelijkheid om een afspraak te maken voor het stellen van vragen, uiten van zorgen etc. is van belang. Hoe willen we dit inrichten? We hebben bij een andere gemeente gezien dat de wethouder bereid was om langs te gaan bij de eigenaren die daar behoefte aan hadden. Willen wij dit ook of geven we eerst alleen de mogelijkheid om ambtelijk een afspraak te maken? Of willen we zaken nog anders organiseren? We horen graag ideeën op dit vlak.

Dan even kort het proces van het vestigen van Wvg.

Het college vestigt het recht. Binnen drie maanden moet de raad dit besluit bekrachtigen. De eerste stukken m.b.t. de Wvg zijn kort aan de orde geweest in het pfh overleg van Ruimtelijk Beleid en Projecten bij wethouder Bouwman van 4 september jl.. In de stuurgroep kunnen deze nog weer kort aan de orde komen. Wel moet nog het persbericht worden gemaakt en moeten we bepalen hoe we de buurt van de twee gebieden gaan informeren. Door de vestiging van Wvg zullen buurtbewoners ook willen weten wat hen te wachten staat. Om daadwerkelijk actief tot aankoop over te gaan is het nodig dat er een grondverwerver wordt aangesteld. Hiervoor is ook een budget nodig. Voorstel is om voor aankopen die voortvloeien vanuit de Wvg een grondverwerver in te huren. Voor zowel de grondverwerver

als aankopen moet budget beschikbaar worden gesteld. Hiervoor werken we advisering uit. Graag horen we of er nog aandachtspunten vanuit de stuurgroep zijn voor dit punt.

Planning besluitvorming Wvg – brief driesporenstrategie.

Op 28 september 2023 wordt Rieja Raven als wethouder geïnstalleerd. De brief over de driesporenstrategie moet in september aan de raad worden gestuurd. In dit stuk gaat ook een stukje over het Wervend Perspectief Beilen.

Om er voor te zorgen dat de vestiging van Wvg door het college en de brief elkaar aanvullen/ondersteunen en ervoor te zorgen dat de nog te installeren wethouder uit de startblokken kan, stellen we voor om het college op 26-09-2023 het besluit m.b.t. Wvg te laten nemen en dan ook de brief van de driesporenstrategie in die week aan de raad te versturen. Dit zou dan betekenen dat in de Raadsvergadering van december dit besluit bekrachtigd moet worden.

De eigenaren ontvangen in de week van 26-09-2023 de brief en daarna de raad met de buurtverenigingen. Het persbericht gaat dan de week daarna er met de vastgestelde besluitenlijst van 26-09-2023.

Graag horen we hoe de stuurgroep dit ziet.

6. Wat verder ter tafel komt