

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. : woensdag 12 december 2012

Raadsvoorstelnummer : RV12.071

Portefeuillehouder : De heer M.J. Adriani

Datum raadsverzending : donderdag 15 november 2012

Voorronde : woensdag 28 november 2012

Voorstel : vaststellen startnotitie Storkproject

Aan de raad,

1. **Onderwerp**  
Startnotitie Storkproject
2. **Beslispunten**  
*2.1 Vaststellen startnotitie Storkproject*
3. **Inleiding**  
De locatie Stork is sedert 2011 een van de zeven gemeentelijke ontwikkellocaties en opgenomen als locatie voor woningbouwontwikkeling, naast het behoud van de reeds aanwezige onderwijsfunctie (Wellant college). Het is een gezamenlijk project van De Alliantie, het Wellant college en de gemeente Naarden. Door gezamenlijk de gehele locatie te gaan ontwikkelen is het mogelijk om, door als het ware stuivertje te wisselen, de gewenste invulling voor de locatie, woningbouw en onderwijs, op de stedenbouwkundig beste wijze op het perceel te verdelen. Zo kan een kwaliteitsslag op de locatie plaatsvinden. De inzet voor de gemeente is een invulling van het plangebied die zal moeten bijdragen aan de lokale doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting. Daarnaast wordt de locatie gezien als een opbrengstlocatie.  
Reeds in oktober 2009 is gestart met een haalbaarheidsstudie voor de locatie, met bovengenoemd doel. Hiervoor is een intentieovereenkomst gesloten tussen de drie partijen. Deze haalbaarheidsstudie is in juni 2012 afgerond en de stuurgroep ontwikkellocaties heeft op 20 juni 2012 besloten om met het project verder te gaan en de planvorming op te gaan pakken.
4. **Beoogd effect**  
De doelstelling is gericht op:
  - Allereerst een integrale ontwikkeling van de locatie voor woningbouw en onderwijs op een dusdanige wijze dat de functies op de stedenbouwkundig meest verantwoorde wijze op de locatie worden gepositioneerd en daarmee een kwaliteitsslag met het gebied wordt gemaakt.
  - Welke zal bijdragen aan de lokale doelstellingen van het volkshuisvestelijke beleid door de woningbouw
  - En die een optimale opbrengst genereert gekoppeld aan de integrale ontwikkeling welke kan worden ingezet, binnen de gemeente Naarden, voor het verwezenlijken van andere “maatschappelijke” plannen.
5. **Argumenten**  
*5.1 Door het bundelen van de afzonderlijke plannen wordt een kwaliteitsslag*

*voor het gebied mogelijk*

De gemeente Naarden kan niet zelfstandig het perceel dat van haar zijde in het projectgebied wordt ingebracht ontwikkelen vanwege bestaande langdurige verhuurcontracten die rusten op het perceel met het Wellant college. Door gezamenlijk op te trekken speel je het perceel vrij omdat iedereen gaat schuiven en op stedenbouwkundig meest verantwoorde wijze binnen het plangebied haar plekje vindt. Door deze wijze van samen optrekken kan er integraal ontwikkeld worden en een kwaliteitsslag voor het gebied plaatsvinden.

*5.2 De Alliantie zal als derde corporatie toetreden tot de Naardense woningmarkt.*

De Alliantie gaat woningen in het sociale segment toevoegen in Naarden. Zij worden dan de derde woningcorporatie binnen de gemeente. Hierdoor kan gewerkt worden aan behoud en verdere groei van het sociale segment dat in de huidige toekomst verwachting noodzakelijk is.

*5.3 Het Wellant college blijft als VMBO-school op Naardens grondgebied behouden*

Behoud van een middelbare opleiding binnen de gemeente Naarden en de mogelijke vestiging van een MBO school.

*5.4 De Alliantie is bereid om te ontwikkelen dit in tegenstelling tot veel andere ontwikkelaars*

De Alliantie staat positief tegenover het plan en wil in tegenstelling tot vele andere partijen in de huidige markt voortvarend aan de slag en trekt niet de stekker uit het project. Dit heeft een belangrijk effect op de werkgelegenheid in de bouwsector, welke in zich in zeer zwaar weer bevindt. Tevens vindt ook direct dan wel indirect positief effect plaats voor de lokale markt.

**6. Houd rekening met**

*6.1 Het moment van betaling is onzeker*

De tijd dat ontwikkelaars grond van de gemeente kochten, om daarop geheel voor eigen rekening en risico te ontwikkelen ligt achter ons. Ontwikkelaars kunnen het zich in de huidige, onzekere markt niet veroorloven om dat risico te lopen.

Een van de manieren waarop dat risico gemitigeerd kan worden is de afspraak dat de ontwikkelaar pas de grond hoeft af te nemen als een bepaald percentage van de daarop te ontwikkelen woningen verkocht is. Op die wijze wordt het risico voor de ontwikkelaar beperkt.

Een dergelijke afspraak zal ook hier gemaakt worden: De Alliantie zal de grond pas afnemen als 70% van de op het gebied van de gemeente te ontwikkelen woningen zijn verkocht. Een aantal van die woningen zal De Alliantie wellicht voor eigen portefeuille bouwen (die zullen dus door De Alliantie verhuurd worden). Die keus moet nog door de Alliantie worden gemaakt. Deze woningen gelden dan meteen als verkocht, en tellen dus mee voor het bereiken van die 70%.

Het moment waarop de grond wordt afgenomen is dus nog onzeker. Dat geldt niet voor de grondprijs. Daarover zal, op het moment dat de samenwerkingsovereenkomst gesloten wordt, geen enkel misverstand meer bestaan.

*6.2 Het opbrengstniveau is onvoorwaardelijk verbonden aan de proefverkaveling waarop de haalbaarheidsstudie is gebaseerd*

Diverse stedenbouwkundige varianten die in de haalbaarheidsstudie zijn uitgewerkt zijn in het verleden uw raad reeds gepasseerd, in het kader van de voorgenomen pilot burgerparticipatie. Uw raad is hierdoor reeds geïnformeerd over de stedenbouwkundige beste invulling van de locatie.

*6.3 Doordat de verkaveling in grote lijnen vaststaat is participatie niet op alle onderdelen van het plan meer mogelijk.*

Zorgvuldige voorbereiding van het naar buiten treden met deze plannen is noodzakelijk. Draagvlak is erg belangrijk, omdat het een inbreilocatie betreft.

*6.4 Inzet is het Storkpand te behouden op de locatie maar dan met de functie school*

In verband met de hoge kosten verbonden aan de ontwikkeling en het feit dat eerst vele kosten gemaakt moeten worden voordat er een opbrengst gegenereerd wordt is onderzocht of dat het huidige aanwezige Storkpand behouden kan blijven en ingezet kan worden voor het huisvesting van het Wellant. De verplaatsing van de functie onderwijs richting de rotonde blijft ook bij deze invulling conform het uitgangspunt, stedenbouwkundig beste oplossing, in stand. Dit onderzoek heeft in eerste aanleg positief uitpakkt en zal worden ingepast in het plan. Het pand zal dan wel verbouwd en uitgebreid moeten worden. Nieuwbouw van de school op dezelfde plek als het Storkpand nu, behoort ook nog tot de mogelijkheden indien gedurende de looptijd van het project dit op enigerlei wijze gunstiger uitpakt. De kantoorfunctie van het Storkgebouw had volgens het huidige bestemmingsplan, Stedelijk Gebied, verder uitgebreid mogen worden.

Hiervan wordt dus geen gebruik gemaakt.

Door de functiewijziging en niet verder uit te breiden wordt kantoorleegstand vermeden.

*6.5 In december 2012 vindt ook de interne besluitvorming voor de definitieve opstart van het project plaats bij de Alliantie en het Wellant college.*

Beide organisaties hebben mondeling aan gegeven positief tegenover het plan te staan, maar moeten van hun respectievelijke Raad van Commissarissen het groene licht krijgen.

*6.6 Een deel van de opbrengst van het project is reeds geoormerkt voor medefinanciering van de optimalisering van het Sportpak Naarden*

In raadsvoorstel RV12.064 is in de middelenparagraaf en risico's in de toelichting op het eerste deel opgenomen dat de grondexploitatie voldoende middelen biedt, zij het op termijn, om de investering van de op de optimalisatie van de het Sportpark te realiseren.

## **7. Middelenparagraaf en risico's**

Het project wordt gekenmerkt als een opbrengstlocatie. Door het vaststellen van deze startnotitie wordt de financiële ondergrens van het project vastgelegd, gebaseerd op het meedelen in het verkoopprijsico van de dure appartementen welke gepland zijn op het grondgebied dat de gemeente Naarden inbrengt. Eea is uitgewerkt in de businesscase bij de startnotitie. Deze business case zal op gezette tijden geactualiseerd worden en aan uw raad zal in de begrotingscyclus in het consolidatieblad van de MPG met begeleidende tekst de stand van zaken worden gerapporteerd. Mochten er onverhoopt gedurende de looptijd van het project tussentijdse afwijkingen die het projectresultaat dusdanig kunnen beïnvloeden voordoen dan worden deze direct geëscaleerd aan het college en indien nodig aan uw raad..

## **8. Communicatie**

Een communicatieplan, gebaseerd op de uitgangspunten van de STAD Naarden zal worden opgesteld in de definitiefase waarvoor onderstaand schema het uitgangspunt zal zijn.

NB:in 2010 was het voornemen om dit project als pilot te laten dienen voor de invoering aan standaard voor burgerparticipatie. Dit is achterhaald, onder andere doordat het adviesbureau, Corgwell, dat dit zou gaan begeleiden failliet is gegaan. Hierdoor is er al wel veel voorbereidend werk verricht dat hergebruikt kan gaan worden.

Aan de direct omwonenden en het buurtplatform wordt op de dag dat de raadsagenda op de website komt een brief verstuurd waarin zij worden geïnformeerd over de start van het project.

Fase	Gedeelte	Betrokken belanghebbenden	Participatieniveau
<b>Initiatiefase</b>	Intentieovereenkomst	geen	
	Integrale proefverkaveling	geen	
	Business case / Grondbod met voorwaarden	geen	
	Startnotitie	Omwonenden/inwoners	0) informeren
<b>Definitiefase</b>	Samenwerkingsovereenkomst	geen	
	Stedenbouwkundig programma van eisen	omwonenden	2) adviseren <sup>1</sup>
	Business case	geen	
	Communicatieplan	geen	
<b>Ontwerpfase</b>	(Voor)ontwerp bestemmingsplan	Een ieder incl. officiële instanties conform 3.22 Bro overleg	Wettelijk vastgelegd, bedenking dan wel zienswijze
	Beeldkwaliteitsplan	Omwonenden/inwoners	2) adviseren <sup>2</sup>
<b>Vorbereidingsfase</b>	Bestemmingsplan	Een ieder incl officiële instanties	Wettelijk vastgelegd, beroep
	Omgevingsvergunning	Een ieder	Wettelijk vastgelegd, beroep
<b>Realisatiefase</b>	Oplevering woningbouw/school	Bewoners/omwonenden/inwoners	0) informeren
	Oplevering openbare ruimte	Bewoners/omwonenden/inwoners	0) infomeren
<b>Evaluatiefase</b>	Evaluatierapport	geen	

## 9. Uitvoering / tijdpad en evaluatie

Door het vaststellen van de startnotitie wordt de initiatief fase afgesloten en de definitie fase gestart. *De gemeente heeft de regie over de participatieprocessen, zowel inhoudelijk als voor wat betreft de planning. De kwaliteit en de uitkomst van het participatieproces is leidend voor de planning. Indien nodig borgt het college dit in de af te sluiten Samenwerkingsovereenkomst<sup>3</sup>.* De globale planning voor het gehele project is als volgt:

Fase		Planning vaststelling
<b>Initiatiefase</b>	Ondertekenen Intentieovereenkomst	19 oktober 2009
	Integrale proefverkaveling	22 juni 2012
	Business case / Grondbod met voorwaarden	22 juni 2012
	Startnotitie	12 dec. 2012/
<b>Definitiefase</b>	Samenwerkingsovereenkomst	Maart 2013
	Stedenbouwkundig programma van eisen	Najaar 2013
	Business case	Najaar 2013
	Communicatieplan	Medio 2013
<b>Ontwerpfase</b>	(Voor)ontwerp bestemmingsplan	Begin 2014
	Beeldkwaliteitsplan	Begin 2014

<sup>1</sup> Het participatieniveau voor het SPvE in de definitiefase is bij amendement (12-12-2012) gewijzigd van 1) Raadplegen in 2) Adviseren.

<sup>2</sup> Het participatieniveau voor het Beeldkwaliteitsplan in de ontwerpfase is bij amendement (12-12-2012) gewijzigd van 1) Raadplegen in 2) Adviseren.

<sup>3</sup> Deze cursief geschreven zin is bij amendement (12-12-2012) toegevoegd aan dit raadsvoorstel.

	Omgevingsvergunning	Eind 2015
<b>Realisatiefase</b>	Start oplevering woningbouw/school	Vanaf 2016
	Oplevering openbare ruimte	Eind 2020
	Eindrapportage	Eind 2020

10. **Functie raad**

Aan de raad wordt dit voorstel ter besluitvorming aangeboden.

Toelichting: Bij vaststelling van de startnotitie wordt de initiatieffase afgesloten en start de definitiefase. De eerst volgende belangrijke stap zal zijn het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst.

11. **Voorgesteld besluit**

Het vaststellen van de startnotitie Storkproject.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Naarden,  
de secretaris,

de burgemeester,

mw. H.Th.J. Molenbrugge

mw. dr. J.J. Sylvester

**De raad van de gemeente Naarden;**

Gelezen het raadsvoorstel RV12.071

**besluit:**

De startnotitie Storkproject vast te stellen met de volgende aanpassingen:

- Het toevoegen aan paragraaf 9 van het raadsvoorstel van de tekst “De gemeente heeft de regie over de participatieprocessen, zowel inhoudelijk als voor wat betreft de planning. De kwaliteit en de uitkomst van het participatieproces is leidend voor de planning. Indien nodig borgt het college dit in de af te sluiten Samenwerkingsovereenkomst.” ;
- Het schrappen van de zin “Aangezien het project voornamelijk door de Alliantie wordt getrokken, kan de gemeente niet zelf sturen op de planning.”, uit paragraaf 4.1 op pagina 4 van de Startnotitie Storkproject, zijnde bijlage 1 van het raadsbesluit.
- Het participatieniveau voor het Stedenbouwkundig Programma van Eisen in de definitiefase te wijzigen van ‘1) Raadplegen’ in ‘2) Adviseren’;
- Het participatieniveau voor het Beeldkwaliteitsplan in de ontwerpfase te wijzigen van ‘1) Raadplegen’ in ‘2) Adviseren’;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering  
der gemeente Naarden, gehouden op woensdag 12 december 2012.

de voorzitter,

de griffier,

## **Begeleidingsformulier/routing<sup>1</sup>**

Raadsvoorstelnummer RV12.071

Titel voorstel vaststellen startnotitie Storkproject

Bijlagen bij het voorstel (genummerd meegezonden) Openbaar:  
startnotitie Storkproject

Geheim:  
businesscase

Stukken ter inzage voor raadsleden (niet meegezonden) Raadskamer/Openbaar:  
geen

Kastje raadskamer/geheim:  
geen

Informatie aan belanghebbenden/derden Vóór voorronde toezenden met begeleidend schrijven aan:

Ná voorronde toezenden met begeleidend schrijven aan:

Ná raadsvergadering toezenden met begeleidend schrijven aan:

Toezicht Inzenden voor goedkeuring aan:

Op grond van

Toezenden ter kennisname/mededelingen aan:

Inwerkingtreding/bekendmaking

Bezwaar en beroep

1. Raadpleeg de checklist voor raadsvoorstellen en het vergaderjaarschema raad en college.
2. Als raadsvoorstellen na een behandeling moeten worden aangepast, wordt dit verzorgd door de behandelend ambtenaar/afdeling en in de kop van het raadsvoorstel en in de kantlijn met een '#' aangegeven.