

Uitwerking fonds dorpsontwikkeling Scherpenzeel-Zuid

1. Inleiding

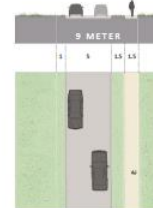
De structuurvisie Scherpenzeel bevat een ontwikkelingsvisie voor het zuidelijk deel van de gemeente. In dit gebied verschijnt de komende jaren een nieuw dorpsgebied met een sterke verweving van 'groene' en 'rode' functies. Voor de kosten die de gemeente binnen deze ontwikkeling moet maken voor de aanleg van laanstructuren (met daaraan gekoppeld routes voor langzaam verkeer) en enkele infrastructurele maatregelen gaat zij de kosten verhalen op de beoogde 'rode' ontwikkelingen in het gebied. Ten behoeve van de uitvoerbaarheid gaat de gemeente dus gebruik maken van het Wro-instrument 'bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen'. Dit staat omschreven in paragraaf 7.5 en 7.6 van de structuurvisie. De structuurvisie biedt de (juridische) beleidskapstok voor het bovenplanse kostenverhaal via fondsopbouw. De praktische uitwerking van deze fondsconstructie werken wij nader uit in deze beleidsmemo.

2. Welke zaken moeten met het fonds gefinancierd worden

De gemeente wendt de fondsbijdragen aan voor de in deze structuurvisie opgenomen projecten ter verbetering van de leefkwaliteit en de landschapskwaliteit in Scherpenzeel-Zuid. In eerste aanleg gaat het om de realisatie van de laanstructuren met daaraan gekoppeld paden en routes voor langzaam verkeer (L1 t/m L6). Afhankelijk van de uiteindelijke maatschappelijke behoefte naar deze wegen, kan het fonds uiteindelijk ook aangewend worden voor het tot stand brengen van een erftoegangsweg door het landgoed (doorsteek D1 of D2) en een erftoegangsweg als oostelijke ontsluiting op de Hopeseweg (00).



principeprofiel laanprofiel



principeprofiel erftoegangsweg

Gemeente Scherpenzeel
Ruimtelijke ontwikkelingen -
Scherpenzeel Zuid

28 augustus 2015 IND01-02032287-004
CROONEN ADVISEURS

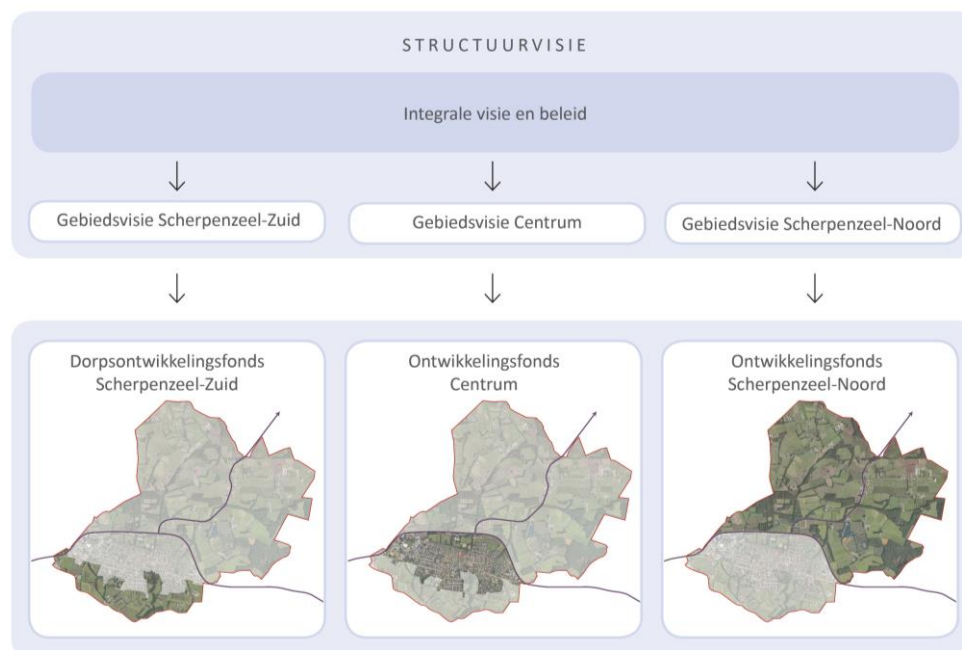
3. Wie gaan er bijdragen aan het fonds

In de structuurvisie staat beschreven dat alle bouwprojecten in het gebied ten zuiden van de centrale as (Stationsweg, Dorpsstraat, Oosteinde) gaan bijdragen aan het fonds 'Dorpsontwikkeling Scherpenzeel-Zuid'.

Met deze memo stellen wij voor dit toepassingsbereik te beperken tot alle ontwikkelingen waarvoor middels een afwijking van het vigerende bestemmingsplan extra woning(en) worden toegevoegd, dan wel het aantal m² bedrijfsbestemming toeneemt.

Ten opzichte van de ontwerp-structuurvisie beperken we met de aanpassing van de structuurvisie het functionele toepassingsbereik. Deze beperking voeren wij door, omdat het gebied voornamelijk woninguitbreiding gaat kennen en mogelijk uitbreiding van ruimte voor bedrijven (zoekrichting of op incidentele basis).

Naast beperking van het functionele toepassingsbereik willen wij tevens het toepassingsgebied terugbrengen bij de aanpassing van de ontwerp-structuurvisie. Het voorstel is deze te beperken tot ontwikkelingen in Scherpenzeel-Zuid (begrensd bij het bestaand stedelijk gebied ten tijde van vaststelling van de structuurvisie). De gedachte daarachter is dat vooral de ontwikkelingen in dit gebied profijt hebben bij de investeringen die er gedaan gaan worden. Dat geldt in meer of minder mate ook voor het bestaand stedelijk gebied, maar hiervoor is lastig een grens te trekken bij de 'dorpsas', zoals dat in de ontwerp-structuurvisie is gedaan. Tevens kan het goed zijn dat een vergelijkbare fondsconstructie wordt bedacht in het kader van nadere visievorming voor bijvoorbeeld het centrum. Indien hierbij een fondsconstructie wordt opgezet (met daaraan gekoppeld eigen bovenplanse kosten), zullen nieuwe ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied hieraan moeten bijdragen. Een zelfde redenering geldt voor eventuele visie- en fondsvorming voor Scherpenzeel-Noord. Onderstaande afbeelding illustreert de opdeling in de toepassingsgebieden.



4. Welke bijdrage wordt er per ontwikkeling gevraagd

Bij het bepalen van de bijdrage per ontwikkeling is het van belang dat naar de juiste verhouding wordt gezocht. De keuze is dan ook om te werken met een bijdrage per m². Daarnaast is het van belang dat de bijdragen naar verwachting ook de kosten gaan dekken. Wat dat betreft kiezen wij er voor om bij de bouw van 400 woningen genoeg budget te hebben om de beoogde voorzieningen te kunnen realiseren. Alle bijdragen die er meer binnen komen, worden ingezet voor meer ambitie of het opvangen van tegenvallers binnen de uitvoering van de beoogde voorzieningen.

Om de voorzieningen die onder het fonds hangen, te kunnen realiseren is een budget nodig van € 1.558.000,-. Met dit budget is dekking voor alle lanen, een eventuele doorsteek door het landgoed en een eventuele aanvullende verkeersontsluiting in oostelijke richting (op de Hopeseweg).

Deze kosten moeten tenminste gedekt worden door 400 woningen. Dit komt neer op een bijdrage van € 3.895,00 per woning (excl. btw). Om een eerlijke verdeling te krijgen naar grootte van de woning (en draagkracht) kiezen we voor een bijdrage per m² uitgeefbaar woongebied (is 70% van de woonbestemming). Om de 400 woningen te kunnen bouwen zal er de komende jaren naar verwachting 90.668 m² woongebied uitgegeven worden. Om kostendekkend te zijn zal er voor iedere m² uitgeefbaar woongebied € 17,20 (excl. btw) in het fonds gestort moeten worden.

5. Bijdrage per m2 bedrijfsbestemming

Of en hoeveel bedrijfsontwikkelingen er de komende jaar in Scherpenzeel-Zuid gaan plaatsvinden, is onduidelijk. Scherpenzeel-Zuid geldt als één van de zoekrichtingen voor uitbreiding van bedrijfsterrein. Daarnaast kan het incidenteel voorkomen dat een bestaand bedrijf wil uitbreiden, dan wel er zich een solitair bedrijf (beperkte milieuhinder) vestigt. De onzekere factor over de mate van ontwikkeling, maakt dat we geen rekening houden met bijdragen voor de daadwerkelijke uitvoerbaarheid van de projecten onder het fonds. Iedere bijdrage is dus een extra. Daarnaast geldt dat we niet vanuit kosten kunnen rekenen als het gaat om het bepalen van de benodigde bijdrage. Daarom hanteren we een andere methodiek dan bij woningbouwontwikkelingen.

Bij uitbreiding van bedrijfsbestemmingen gaan wij uit van een bijdrage die gebaseerd is op een % van de verwachte grondwaardevermeerdering. In Scherpenzeel-Zuid is agrarische grond anno 2013 circa € 5,00 per m² waard, terwijl bedrijfsgrond een waarde kent van ca. € 175,00 per m². Het waardeverschil is € 170,00 per m² bedrijfsbestemming. Het voorstel is om uit te gaan van 10% van de waardevermeerdering, waarmee de fondsbijdrage neer komt op € 17,00 per m².

Voorbeeldtabel ter discussie met college:

% van waardegroei	Bijdrage per m ²	Bijdrage bij 1.000 m ²	Bijdrage bij 2.500 m ²
20	€ 34,00	€ 34.000,00	€ 85.000,00
15	€ 25,50	€ 25.500,00	€ 63.750,00
10	€ 17,00	€ 17.000,00	€ 42.500,00
5	€ 8,50	€ 8.500,00	€ 21.250,00

6. Reserve “dorpsontwikkeling Scherpenzeel-Zuid”

Het fonds wordt ondergebracht in een nieuwe reserve “dorpsontwikkeling Scherpenzeel-Zuid”. De reserve wordt gevoed met:

- bijdrage per m² uitgeefbaar woongebied door de ontwikkelingen in Scherpenzeel-Zuid (begrensd bij het bestaand stedelijk gebied ten tijde van vaststelling van de structuurvisie);
- subsidies.

Doormiddel van een anterieure overeenkomst (al dan niet gekoppeld aan een koopovereenkomst) wordt de fondsbijdrage gewaarborgd.

Het moment van storting wordt gekoppeld aan het moment van het afgeven van de omgevingsvergunning.

De uitgaven worden geraamd in de reguliere begrotingscyclus en derhalve geaccordeerd door de raad.