

Behandelingsvoorstel voor de commissie Ruimte en Groen

Onderwerp: Bestuursovereenkomst voorfinancieringslocatie gemeente Woudenberg

Cie-datum : 20 september 2004

Cie-nummer: 2004EG112

Procedure: in GS (na Cie. Vergadering) op: nader te bepalen	inspraak: nee
eerdere behandeling in cie: nee	op: -
in PS: nee	op: -

Behandelend ambtenaar: H. Manschot

toestel: 3443

Portefuillehouder: J.H. Ekkers

Samenvatting

Wij hebben met het gemeentebestuur van Woudenberg overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van een tweede voorfinancieringslocatie (na "Beekweide" in Renswoude). Met de baten uit deze locatie kunnen alle kosten worden gedekt: als beide locaties doorgaan behoeven geen nieuwe meer ontwikkeld te worden en kan zelfs een overschot ontstaan, dat wij zullen besteden aan projecten in het kader van de reconstructie, na bestuurlijk overleg met Woudenberg.

Vervolg inleiding op pagina 2: ja

Wordt geagendeerd:

om advies over de volgende vragen:

1. Kunt u instemmen met het sluiten van een bestuursovereenkomst met Woudenberg inzake de realisatie van maximaal 54 woningen, waarvan 18 kavels in totaal € 2.450.000,- aan opbrengsten genereren voor de provincie?
 2. Bent u het eens met het voorstel om de locatie in kwestie bij de vaststelling van het streekplan van een rode contour te voorzien en het daarmee aan te duiden als toekomstig stedelijk gebied?
-

Beoogd effect Financiële gevolgen van de RBV afdekken met woningbouwlocaties die als kostendrager fungeren

Argumenten zie notitie

Kantttekeningen zie notitie

Financiën zie notitie

Realisatie in 2006/2007

Communicatie alleen met het gemeentebestuur

Bijlagen 1 bestuursovereenkomst en 1 kaartje

NOTITIE t.b.v. de Commissie Ruimte en Groen inzake de bestuursovereenkomst voorfinancieringslocatie gemeente Woudenberg

1. Inleiding

Uit het in 2000 gesloten “pact van Brakkenstein” is voortgevloeid de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV). Die regelgeving hield in dat LNV gedurende openstelling in het hele land dierproductierechten opkocht van intensieve veehouderijbedrijven of bedrijfsonderdelen voor marktwaarde. In combinatie daarmee konden intensieve veehouderbedrijven in het reconstructiegebied hun stallen laten slopen. De kosten daarvoor droegen de provincies. De uitvoering is in handen van de dienst LASER (agentschap van LNV).

De provincies zijn gerechtigd die kosten terug te verdienen met een gemeentelijke afdracht over extra woningbouw kavels. Boeren, die kiezen voor de bouw van een of meer woningen op de kavel krijgen uiteraard geen subsidie of moeten dat - als ze die woning(en) bouwen - alsnog terug betalen. In totaal zouden er in Utrecht 200 extra woningen gebouwd mogen worden, zowel op de kavel als “terugverdienlocaties”. Van die 200 waren er 90 bestemd om wat te doen aan al langer leegstaande stallen. Daar is niets van terechtgekomen; de belangstelling was minimaal. De RBV is in twee tranches opengesteld (voorjaar 2000 en najaar 2001) en is inmiddels gesloten. De Provincie Utrecht heeft zich voor deze twee tranches garant gesteld voor maximaal

fl.12 miljoen, ofwel € 5.454.100,--. Tot op heden is feitelijk € 1.750.000,-- uitbetaald.

De sloopcomponent van de RBV was van toepassing in Amerongen, Amersfoort, Baarn, Bunschoten, De Bilt, Doorn, Driebergen, Eemnes, Leersum, Leusden, Maarn, Renswoude, Rhenen, Soest, Veenendaal, Woudenberg en Zeist.

In 2002 is met de gemeente Renswoude een bestuursovereenkomst gesloten krachtens welke Renswoude de locatie Beekweide ontwikkelt. Van de woningbouw aldaar zal de gemeente over 11 kavels € 136.135,-- afdragen aan de Provincie Utrecht. In totaal derhalve € 1,5 mln afgerond. Zie hierover bijlage A, alsmede het A-stuk over de evaluatie van de Ruimte voor ruimte regeling die ook voor deze vergadering is geagendeerd.

2. Overeenkomst met Woudenberg

Met het gemeentebestuur van Woudenberg is in principe overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van 18 opbrengst genererende woningbouw kavels. Die zullen 18 X € 136.135,-- = € 2.450 mln opleveren. De gemeente mag daarop 18 woningen bouwen of als dat markttechnisch beter is 36. Daarnaast mag de gemeente voor eigen rekening 9 kavels ontwikkelen met daarop maximaal 18 woningen. In totaal dus minimaal 27 en maximaal 54. Het gebied in kwestie ligt aan de noordkant van de kern en direct daaraan grenzend. De grond is deels in handen van de gemeente, deels in eigendom van het landgoed Geerestein. Met dit landgoed heeft de gemeente inmiddels een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De overeenkomst is qua opzet gelijk aan die welke in 2002 met Renswoude is gesloten.

3. Verdere procedure

Bij Renswoude is destijds de algemene afwijkingsbevoegdheid toegepast voor de voorfinancieringslocatie Beekweide. Dat zou ook nu kunnen, want de locatie in kwestie ligt zowel buiten de contour van het huidige als van het nieuwe streekplan. (Dit laatste is bewust gebeurd als strategie, omdat de ervaring heeft geleerd dat locaties binnen de rode contouren voor gemeente niet onderhandelbaar blijken als locatie waarop geld aan de provincie wordt afgedragen!)

Het nu een afwijkingsprocedure voeren dwars door de voorbereiding van het nieuwe streekplan heen heeft niet onze voorkeur. Daarom stellen wij u voor om als B&W akkoord zijn met de overeenkomst bij de vaststelling van het streekplan de locatie in kwestie ambtshalve alsnog van een rode contour te voorzien. Onze verplichting daartoe is opgenomen in de bestuurs-overeenkomst. Uiteraard alleen indien u een positief advies voor deze overeenkomst geeft.

Met Woudenberg is het volgende tijdspad afgesproken;

17 augustus 2004: besluit in B&W (vertrouwelijk)

7 september 2004: behandeling in de commissie REG in Woudenberg

23 september 2004: behandeling in de raad van Woudenberg

Dat betekent dat de gemeente eind augustus de omwonenden zal inlichten en dat op 20 september 2004, wanneer u deze zaak behandelt, bekend is hoe de commissie in Woudenberg erover denkt.

Zou de raad onverhoopt op 23 september 2004 niet akkoord gaan met de overeenkomst, dan komt er uiteraard geen rode contour om het gebied.

4. Enkele bijzonderheden:

1. Het gebied in kwestie is een half afgebouwd wijkje. Verwacht kan worden dat de bewoners in de directe omgeving zich zullen verzetten tegen de woningbouw, omdat zij hun vrije uitzicht zullen verliezen. De gemeente gaat overigens tevoren al de planshade in beeld brengen en verwacht geen onoverkomelijke problemen.
 2. Verder is de locatie gelegen nabij bestaande natuur maar (geprojecteerde nieuwe) natuur is niet in het geding. Vanwege de nabijheid van het landgoed Geerestein zal een landschappelijk verantwoorde inpassing van de bebouwing noodzakelijk zijn en daarnaast moet een hydrologisch onderzoek duidelijk maken wat de effecten van dit bouwplan zijn op de nabijgelegen waardevolle vochtige loofbossen en welke maatregelen eventueel noodzakelijk zijn om schade aan deze bossen te voorkomen.
 3. In de overeenkomst is een bepaling opgenomen krachtens welke een eventueel overschot door de gemeente wordt overgemaakt aan de Provincie, die gerechtigd is dat bedrag aan te wenden voor de uitvoering van projecten in het kader van de reconstructie. Over die besteding dient tevoren bestuurlijk overleg plaats te vinden ("na overleg" en niet "in overleg).
 4. Anders dan bij Beekweide in Renswoude, zijn in de nabijheid van deze locatie geen intensieve veehouderijbedrijven gevestigd.
5. Financiële aspect.
Aansluitend op de notitie Evaluatie ruimte-voor-ruimte-regeling in oostelijk Utrecht, merken wij op dat met deze overeenkomst de RvR in financieel opzicht succesvol kan worden afgesloten.
Aan toekomstige baten kan gerekend worden met € 4 mln, waarvan € 1.5 mln uit Beekweide en € 2.450 mln uit Woudenberg.
Aan verplichtingen uit RBV 1 en 2 staat thans een bedrag open van € 2.5 mln. Daar komt nog bij, de bijkomende kosten van de provincie die vooralsnog geraamd worden op € 0,5 mln (rente, 50% taxatiekosten etc.)

Als alles volgens plan verloopt resteert mogelijk een overschot van € 1 mln.

Hierbij dient bedacht te worden dat

- a) de locatie Beekweide nog niet zeker is, vanwege ingestelde beroepen
- b) de terugvorderingacties van LASER nog lopen.
- c) zowel in de overeenkomst met Renswoude als met Woudenberg is een clause opgenomen die nader overleg voorschrijft wanneer de markt de afzet van de kavel bemoeilijkt.

B. Staal, voorzitter

H.H. Sietsma, secretaris