

Onderwerp: Varianten ontwikkeling Koningstein

BBV nr: 2015/136987

1. Inleiding

Op 25 februari 2014 heeft het college ingestemd met de nota Herontwikkeling locaties Koningstein en Edelweiss en heeft daarin de keuze gemaakt voor de ontwikkeling van Spaarneplaats op de locatie Koningstein. In de nota werden twee opties beschreven voor de herontwikkeling van Koningstein. Spaarneplaats, de variant van de gemeente en Koningshof, de variant van de omwonenden. Op 19 juni 2014 is de nota en de voorkeur van het college in de commissie ontwikkeling besproken en heeft de commissie het college verzocht om samen met omwonenden het plan Koningshof voor de herontwikkeling van Koningstein verder uit te werken. Voorwaarde van het college hierbij was dat de ontwikkelings- en overige met de planvorming en verkoop gemoeide kosten minimaal moest kunnen dekken uit de verkoopopbrengst.

Het college is vervolgens samen met de omwonenden aan het werk gegaan om Koningshof verder uit te werken. Een aantal betrokken omwonenden hebben plaatsgenomen in een speciale adviescommissie en na de zomer van 2014 is gestart met de uitwerking van het verzoek van de commissie ontwikkeling. Met bovengenoemde kostenneutrale ontwikkeling als uitgangspunt zijn er uiteindelijk binnen het model Koningshof twee varianten ontwikkeld:

- Variant Koningshof globaal: een variant met iets hoger volume en vrijheid in ontwerp (meer mogelijkheden voor diversiteit in woningtypes, meer vrijheid in ontwikkeling, indeling, architectuur voor een toekomstige koper, inclusief 30% sociale woningbouw). Variant 1. Dit plan gaat uit van sloop/ nieuwbouw en bevat 21 grondgebonden woningen en appartementen.
- Variant Koningshof specifiek: een variant met herenhuizen aan het Spaarne en stringenter randvoorwaarden zonder sociale woningbouw (voorkeur adviescommissie). Variant 2a. Dit plan gaat uit van sloop/ nieuwbouw, en bevat 14 grondgebonden woningen. Variant 2b is inclusief sociale woningbouw, deze variant heeft niet de voorkeur van de adviescommissie.

De varianten zijn opgenomen in een overzichtsmatrix (zie bijlage). Ter vergelijking van de financiële consequenties is de toenmalige voorkeursvariant van het college, variant Spaarneplaats, ook in de matrix opgenomen. Op deze wijze is een goed (financieel) vergelijk tussen de varianten mogelijk. Alle varianten zijn zeer recent getaxeerd door een externe makelaar. Genoemde bedragen in de matrix zijn uitsluitend richtlijnen voor opbrengstverwachtingen. Er is rekening gehouden met de gemeentelijke kosten als boekwaarde, ambtelijke uren en risicomarge. Ook is een zogenaamde risicomarge van 2 ton verwerkt voor eventuele onvoorziene kosten, minderopbrengst etc.

Het afgelopen jaar is vanuit de markt veelvuldig belangstelling voor het project Koningstein getoond, daarbij is er ook serieuze belangstelling voor herontwikkeling van het bestaande pand. Deze belangstelling is de afgelopen maanden gegroeid. Dit is waarschijnlijk het gevolg van de verder aantrekkende vastgoedmarkt.

Het college verwacht dat bij de herontwikkeling van het bestaande pand de opbrengst hoger zal zijn dan een jaar geleden berekend. Deze mogelijke meeropbrengst is nu niet mee genomen in de variantenstudie. Immers deze studie gaat uit van sloop en nieuwbouw op de

plek van Koningstein. Vanuit de actieve informatieplicht en in relatie tot de wens van de raad om substantiële vastgoedopbrengsten te realiseren, wenst het college dit te melden.

Het uiteindelijke doel van het college is om de locatie te verkopen, het pand zo spoedig mogelijk te laten slopen en een goede ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Hiervoor is het noodzakelijk om een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en een beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Deze “producten” dienen vervolgens als kader voor de ontwikkeling van de locatie, waarmee het college Koningstein inclusief ontwikkelvoorwaarden op de markt wil brengen.

In een tijd waarin de gemeente de grondopbrengsten goed kan gebruiken, heeft het uitgangspunt dat de locatie Koningstein geen opbrengst hoeft te genereren grote financiële consequenties omdat de verkoop niet bij kan dragen aan de verkooptaakstelling van de afdeling Vastgoed terwijl de gemeenteraad haar die wel heeft opgelegd. Naast financiële consequenties zijn er ook stedenbouwkundige afwegingen. De variant Spaarneplaats geeft meer ontwikkelmogelijkheden, er is een bredere markt te benaderen voor herontwikkeling en levert meer woningen op (32, naast resp. 21, 16,14).

De commissie heeft zich op 19 juni 2014 niet uitgesproken over het wel of niet opnemen van 30% sociale woningbouw. De varianten zijn zowel met als zonder sociale woningbouw.

2. Kernvraag aan de commissie

Het college vraagt de commissie zijn voorkeur uit te spreken voor een van de varianten die in bijlage 1 staan verwoord. De voor- en nadelen zijn in de kolommen opgenomen.

3. Vervolg

Op het moment dat de commissie haar voorkeur voor een variant uitspreekt, worden de bijbehorende ruimtelijke randvoorwaarden in het bestemmingsplan opgenomen. Om nog meer garanties te krijgen voor het eind resultaat worden ook nog een apart stedenbouwkundig programma van eisen vastgesteld en een beeld kwaliteitsplan gemaakt. Vervolgens wordt er een verkoopdocument gemaakt waar de ruimtelijke randvoorwaarden van deze producten zijn opgenomen.

4. Bijlagen

Bijlage 1: matrix met verschillende varianten.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester