

## **Raadsvoorstel**

**Registratiekenmerk:** 279997  
**Datum raadsvergadering:** 20 april 2017  
**Portefeuillehouder:** A. Dragt

**Onderwerp:** Publiek programma van eisen Hamersveldseweg 105  
(voormalig gemeentewerfterrein)

### **Voorstel**

Het college stelt u voor in te stemmen met het voorgenomen collegebesluit om:

1. Hamersveldseweg 105, het voormalig gemeentewerfterrein, te koop aan te bieden middels een publiek programma van eisen en een maatschappelijke aanbesteding;
2. het Publiek Programma van Eisen Hamersveldseweg 105 vast te stellen.

### **Aanleiding**

Aan de Hamersveldseweg te Leusden ligt het voormalige gemeentewerfterrein. De locatie wordt op dit moment vooral gebruikt als opslag voor de gemeente en deels als thuisbasis voor De Groene Belevens. We willen het verkopen en er een bruisend knooppunt van aan de Leusdense samenleving verbonden duurzame activiteiten laten ontstaan.

### **Doel / Effect**

Het voormalig gemeentewerfterrein is een heel mooie locatie. We willen dit terrein niet zomaar verkopen, we willen meerwaarde creëren voor de Leusdense samenleving. We zetten in op een bloeiende samenwerking met diverse partijen om innovatie, creativiteit en meerwaarde te creëren op het maatschappelijke vlak. Dat kan door een publiek programma van eisen (PPvE) op te stellen en het vervolgens maatschappelijk aan te besteden. De invulling moet leiden tot een sluitende businesscase. Deze vorm is ook gekozen bij Knooperf Achterveld met een mooi resultaat tot gevolg.

Met het vaststellen van het PPvE wordt van de gemeenteraad verwacht dat de ontwikkeling van het voormalig gemeentewerfterrein tot een bruisend knooppunt van aan de Leusdense samenleving verbonden duurzame activiteiten niet meer ter discussie staat en dat de raad geen aanvullende eisen gaat stellen in de bestemmingsplanprocedure. De behandeling van het PPvE is dus het moment waarop de raad de inhoud kan beïnvloeden.

De verkoop van onroerende zaken en vaststelling van het bijbehorende PPvE is o.g.v. art. 160 lid 1 Gemeentewet een bevoegdheid van het college. U heeft echter aangegeven bij de besluitvorming omtrent de nota integraal gemeentelijk vastgoed op 24 november 2016, betrokken te willen zijn bij de toekomst van de locatie Hamersveldseweg 105. Daarom geven wij u o.g.v. art. 169 lid 4 Gemeentewet de gelegenheid om uw wensen en bedenkingen over ons voorgenomen besluit kenbaar te maken.

## Argumenten

### 1. Verkoop Hamersveldseweg 105

#### a. *Hamersveldseweg 105 behoort niet tot de basisvoorraad van ons gemeentelijk vastgoed*

In de nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed Leusden 2016- 2030 is genoemd dat wij ons aan het oriënteren zijn op de verkoop van Hamersveldseweg 105. Ook is daarbij aangegeven dat een publiek programma van eisen en een biedboek worden opgesteld. Hamersveldseweg 105 behoort niet tot de basisvoorraad van ons gemeentelijk vastgoed. De Groene Belevens huurt een deel van het pand. In het publiek programma van eisen is opgenomen dat het huidige huurcontract gerespecteerd dient te worden.

#### b. *Verkopen van het terrein bespaart kosten*

Zoals bekend is destijds afgesproken dat het geld dat vrijkomt bij verkoop van het voormalig gemeentewerfterrein gebruikt wordt voor de herontwikkeling van 't Spieghele. In het verleden is aangegeven dat het gaat om een bedrag van ca. € 1 miljoen. Met het wegvallen van de gebouw gebonden kosten kunnen de kapitaalslasten worden gedekt. Na aftrek van de opbrengst uit verhuur bedragen de instandhoudingskosten van de voormalige gemeentewerf ca. € 20.000,- per jaar. Over de herontwikkeling van 't Spieghele wordt u separate besluitvorming voorgelegd.

#### c. *Ambitie en eisen helder vanuit gemeente, ruimte voor initiatiefnemers*

De verkoop middels een PPvE en een maatschappelijke aanbesteding biedt ons de mogelijkheid om onze ambities en eisen te verwoorden ten aanzien van de ontwikkeling van het voormalig gemeentewerfterrein. Het biedt ook de mogelijkheid om de kracht en de creativiteit van de initiatiefnemers te benutten. Op basis van ons PPvE kunnen zij ideeën uitwerken en wellicht krachten bundelen met andere initiatiefnemers. Aspirant kopers worden uitgenodigd een plan voor ontwikkeling, herinrichting en herbestemming in te dienen en daarbij een prijs te bieden waarvoor zij de voormalige gemeentewerf willen kopen om het ingediende plan ook daadwerkelijk te realiseren.

Reguliere verkoop van het terrein zou ervoor kunnen zorgen dat we een hogere opbrengst genereren. Met het maatschappelijk aanbesteden kan dus incidenteel een opbrengst worden misgelopen. Met de keuze voor verkoop middels een PPvE en een maatschappelijke aanbesteding zetten we in op meerwaarde voor onze inwoners, dat betekent dat naast de prijs ook de kwaliteitscriteria een rol spelen.

### 2. Publiek programma van eisen vaststellen

#### a. *Inzetten op het creëren van meerwaarde voor de Leusdense samenleving*

In het PPvE is de ambitie beschreven. We zien een ontwikkeling op deze locatie tot stand komen die op sociaal- maatschappelijk en economisch vlak nauw verbonden is aan de samenleving van de gemeente Leusden, die qua exploitatie zonder (extra) gemeentelijke subsidies kan functioneren en die, zo mogelijk, ook de bestaande functie van een deel van het terrein als centrum voor duurzaamheid versterkt.

We hebben met deze ambitie 3 onderdelen expliciet benoemd:

- We zetten expliciet in, zeker ook gelet op de ligging van het terrein, op het versterken van de verbinding tussen stad en platteland.

- Ook zetten we in op het ontwikkelen van nieuwe werkmilieus door aspirant kopers uit te dagen verschillende functies met elkaar te combineren (bijvoorbeeld zorg, educatie, recreatie, landbouw, energie).
- Daarnaast zien we meerwaarde in een samenhangend plan en bij voorkeur partnerschap met Stichting De Groene Belevenis, waarmee een structurele versterking en mogelijk verdere verbreding van activiteiten op het gebied van duurzaamheidseducatie wordt bereikt. Dit moet leiden tot een sterke verankering in de Leusdense samenleving en een exploitatie van deze activiteiten die beduidend minder afhankelijk is van overheidsbijdragen.

*b. Het publiek programma van eisen vormt het planologisch kader*

Het PPvE beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten die vanuit publieke belangen moeten worden geborgd voor een kwalitatief hoogwaardige en zorgvuldige herontwikkeling van het terrein. Daarmee vormt het PPvE een planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden.

*c. Consultatie heeft plaatsgevonden*

Met de provincie heeft overleg plaatsgevonden over het concept PPvE. De provincie geeft aan dat zij akkoord kunnen gaan met de beschreven ontwikkeling.

Met de omwonenden van Hamersveldseweg 105 is gesproken tijdens informatiebijeenkomsten in september en november. Ook hebben omwonenden de mogelijkheid gekregen om reacties te geven op het concept PPvE. Er zijn geen reacties van de omwonenden ontvangen. Stichting de Boom heeft ook geen reactie gegeven op het concept PPvE. Stichting De Groene Belevenis heeft de volgende punten aangedragen:

- Behoud van vrije doorgang voor hulpdiensten in geval van calamiteiten vanaf de Hamersveldseweg naar de toegang van de struintuin. Ook wordt gevraagd deze vrije doorgang te garanderen voor (incidentele) leveranciers van de struintuin;
- In het programma van eisen mist de vermelding dat, bij verkoop van het kantoorgebouw, het lopende huurcontract van De Groene Belevenis gerespecteerd moet worden door de koper.

Deze opmerkingen zijn verwerkt in het PPvE.

*d. Mogelijkheden voor de gemeenteraad om de inhoud te beïnvloeden*

Wij verwachten van de gemeenteraad dat met de vaststelling van het PPvE de ontwikkeling op het voormalig gemeentewerfterrein niet meer ter discussie staat en dat de raad geen aanvullende eisen gaat stellen in de bestemmingsplanprocedure. Deze procedure wordt na de verkoop gestart. De behandeling van het PPvE is dus het moment waarop de raad de inhoud kan beïnvloeden. Daarna niet meer op de volgende uitzondering na. De gemeente moet namelijk haar wettelijk verplichte publiekrechtelijke taken uitvoeren. De gemeenteraad kan daarom niet op voorhand stellen dat zienswijzen in het kader van de bestemmingsplanprocedure of het nakomen van wet- en regelgeving niet tot noodzakelijke aanpassingen van het winnende plan zullen leiden. Wij verwachten dat de raad dit alleen in het uiterste geval laat ontstaan. Er is een zorgvuldig voortraject doorlopen maar het risico kan niet volledig worden uitgesloten dat zienswijzen in het kader van de bestemmingsplanprocedure of nakomen wet- en regelgeving alsnog nopen tot aanpassingen van het winnende plan. Dit heeft een plek gekregen in het PPvE met de aanvulling dat de gemeente hiervoor financieel niet aansprakelijk kan worden gesteld.

Voor de verkoop is een concept- biedboek opgesteld. Het biedboek biedt informatie over de verkoopprocedure. Het biedboek stelt dat alleen biedingen worden geaccepteerd waarbij het ontwikkelingsplan voldoet aan de eisen uit het PPvE. Na besluitvorming door de gemeenteraad op het PPvE wordt het biedboek definitief opgesteld en voorgelegd ter besluitvorming aan het college.

**Bijlage(n)**

Publiek Programma van eisen (280955)

Concept- biedboek (280953)

**Het college van de gemeente Leusden,**

**E.D. Luchtenburg**  
directeur-secretaris

**M. Horselenberg**  
burgemeester

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Leusden;

Besluit op basis van het voorstel van het college van 14 maart 2017, nummer: 279997

### **b e s l u i t :**

in te stemmen met het voorgenomen collegebesluit om:

1. Hamersveldseweg 105, het voormalig gemeentewerfterrein, te koop aan te bieden middels een publiek programma van eisen en een maatschappelijke aanbesteding;
2. het Publiek Programma van Eisen Hamersveldseweg 105 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente  
Leusden in zijn openbare vergadering van 20 april 2017

**I. Schutte – Van der Schans**  
griffier

**M. Horselenberg**  
voorzitter