

# Omgevingsvisie herontwikkeling recreatiecluster Horst inclusief vereveningsmodel

*Parkvertegenwoordigers*

*29-10-2019*

# Voorstellen en opzet avond

Gemeente: Hans de Haan  
Jolande Blok  
Arjan van der Mispel  
Susanne Veneman  
Jelle Snippe

Gloudemans: Robbin Bouten  
Joyce de Graaff

# Woord van welkom

wethouder Dr. J.A. de Haan

# Inhoud



## 1. Stand van zaken omgevingsvisie

### Financiële verevening

2. Ontwikkelstrategie en verhaalbare kosten
3. Toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit
4. Hoogte vereveningsbijdrage en nacalculatie
5. Financieringsmogelijkheden
6. Vervolgproces
7. Vragen

# Stand van zaken omgevingsvisie

# Stand van zaken



1. April-oktober: Tweede gesprekken over concept visie en start parkplannen
2. April-Oktober: Opmerkingen op concept visie verwerkt en financieel vereveningsmodel opgesteld
3. 15 oktober 2019: Ontwerp omgevingsvisie en vereveningsmodel door college vastgesteld
4. Doel vandaag: informeren over vereveningsmodel en in gesprek hoe informatie met bewoners/ eigenaren wordt gedeeld

# Financiële verevening

## Ontwikkelstrategie en verhaalbare kosten

(Gloudemans)

# Kwaliteitsverbetering gebied



Klein deel van waardevermeerdering inzetten om kwaliteit in gebied te vergroten

Gebiedsingrepen ten behoeve van kwaliteitswinst:

1. Toegangswegen
2. Ondergrondse infrastructuur
3. Fietsroutes
4. Centraal (speel)bos
5. Duurzaamheidsmaatregelen
6. Wandelpaden



# Ontwikkelstrategie en verhaalbare kosten



## Ontwikkelstrategie

1. Strategie 1: “strak volgens de Wro”
2. Strategie 2: “soepel door combinatie van Wro met delen van BU Chw”
3. **Strategie 3: “flexibel en maatwerk”**

## Verhaalbare kosten

1. Gebiedseigen kosten
2. **Bovenwijkse voorzieningen**
3. **Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling**

# Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

# PTP-criteria

Wettelijke geborgd welke kosten de gemeente kan/mag verhalen:

1. Gemeente kan niet willekeurig kosten verhalen
2. Gemeente kan te maken kosten wel verhalen indien parkeigenaren baat hebben bij investeringen

Er gelden beperkingen:

- Eigenaren moeten Profijt hebben,
- de kosten moeten Toerekenbaar zijn, en
- de kosten moeten Proportioneel in rekening worden gebracht.

# Profijt en toerekenbaarheid



Investering	Bedrag	Toerekenbaar aan parken (PTP)	Niet toerekenbaar aan parken
<b>Bovenwijkse voorzieningen</b>			
1a+2 Toegangsweg Oost (kruising Horsterweg/Looweg)	€ 80.000	100%	€ -
1a+2 Toegangsweg Oost (aanleg verbreding Looweg)	€ 515.660	100%	€ -
3a Fietsroute	€ 1.010.000	50%	€ 505.000
4 Centraal speelbos Dennenhorst	€ 510.000	75%	€ 127.500
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.115.660</b>	<b>€ 1.483.160</b>	<b>€ 632.500</b>
<b>Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling</b>			
5b Collectieve energieopwekking	€ 350.000	100%	€ -
5 Natuur inclusief	€ 270.000	100%	€ -
<b>Totaal</b>	<b>€ 620.000</b>	<b>€ 620.000</b>	<b>€ -</b>

## Totale kosten

1. Verhaalbare kosten parken € 2.103.160,-
2. Kosten gemeente € 632.500,-

# Toerekenbaarheid

Bovenwijkse voorzieningen	Toegangsweg Oost (kruising Horsterweg/Looweg)	Toegangsweg Oost (aanleg verbreding Looweg)	Fietsroute	Centraal speelbos Dennenhorst
	1a+2	1a+2	3a	4
De Beukenhorst				
Dennenhorst			X	X
Dennenoord			X	X
Oud Duin Ermelo			X	X
De Veluwe			X	X
Klein Veluwe			X	X
Alco			X	X
Timar Imor	X	X	X	
het Loo	X	X	X	
Coenravi	X	X	X	
Oase	X	X	X	
Sneeuwvitje	X	X	X	
Horsterland			X	
Duiventil			x	
Kawoepersteeg			X	



# Proportionaliteit

Investering	Huidige waarde per m <sup>2</sup> perceel	Toekomstige waarde per m <sup>2</sup> perceel	Sloop en aanleg BRM/WRM	Waardevermeerdering
<b>Pakket 1</b>	€ 240,00	€ 240,00	€ -	€ -
<b>Pakket 2</b>				
Recreatie → permanent wonen	€ 240,00	€ 419,00	€ -	€ 179,00
Functieaanduiding wonen → permanent wonen	€ 404,00	€ 419,00	€ -	€ 15,00
Bedrijfswoning → Permanent wonen	€ 350,00	€ 419,00	€ -	€ 69,00
<b>Pakket 3</b>				
Recreatie → Wonen	€ 240,00	€ 419,00	€ 50,00	€ 129,00
Functieaanduiding wonen → permanent wonen	€ 404,00	€ 419,00	€ 50,00	€ -
Bedrijfswoning → Wonen	€ 350,00	€ 419,00	€ 50,00	€ 19,00

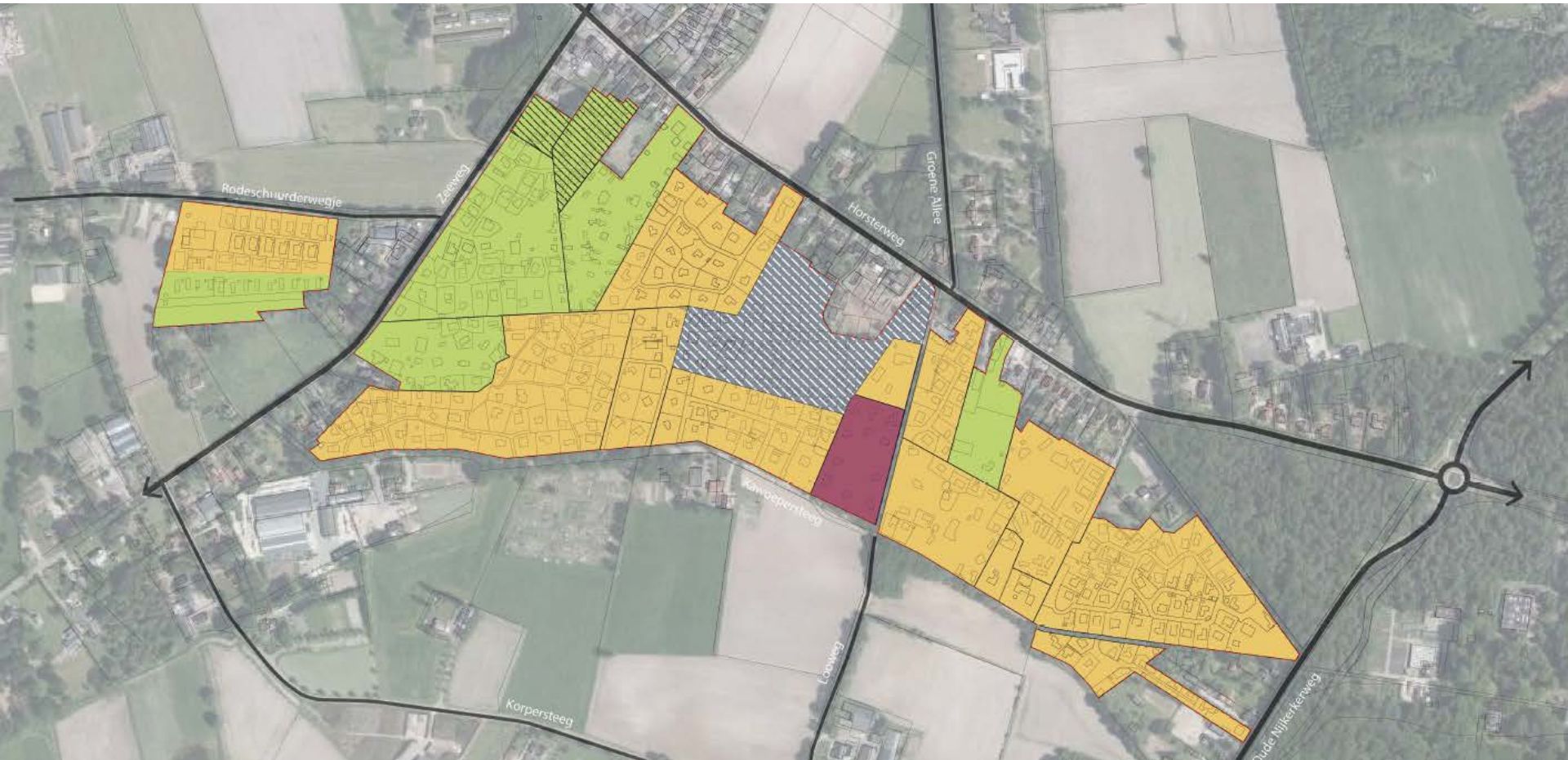
Voorbeeld: perceel van 400 m<sup>2</sup> : van recreatie € 96.000,- naar wonen € 167.600,-

Proportionaliteit is afhankelijk van:

1. Pakketkeuze
2. Waardevermeerdering/type object
3. Omvang park en aantal objecten

# Hoogte vereveningsbijdrage en nacalculatie

# Voorkeur toekomstperspectief



Pakket 1:  
recreatie  
2e woning



Pakket 2:  
Woonpark



Pakket 3:  
Herstructurering naar  
andere functie woonmilieu



Ook andere functies mogelijk



Voorkeur (nog) onbekend



# Bijdrage per object - voorkeur

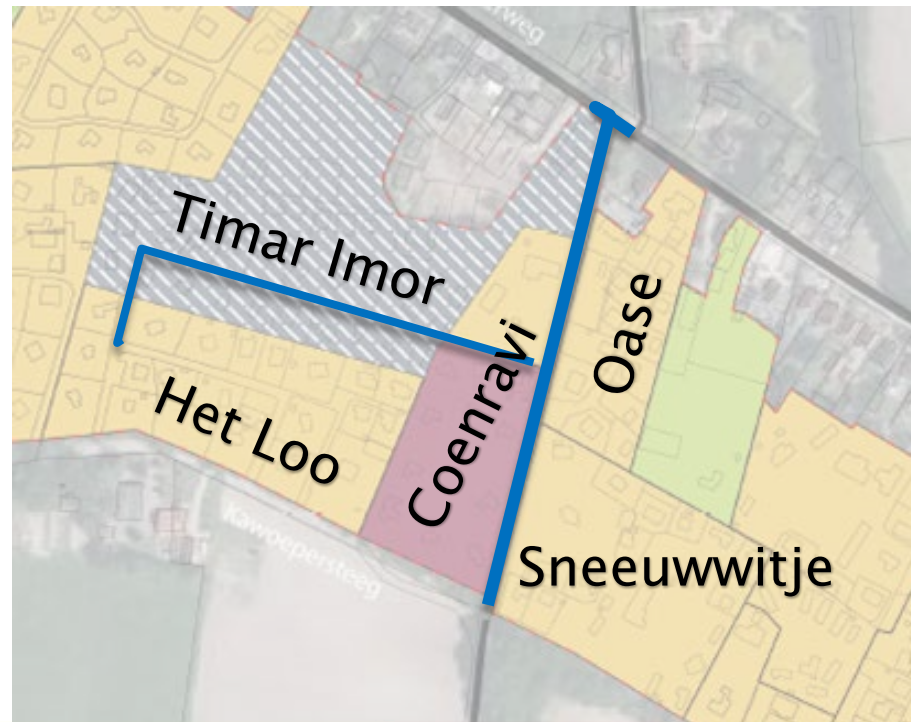
Parken/bijdrage per object	Voorkeurspakket	Recreatie → wonen	Permanent wonen → wonen	Bedrijfswoning → wonen
De Beukenhorst	2	€ 2.038	Nvt	€ 785
Dennenhorst	3	€ 4.611	0	€ 679
Dennenoord	3	€ 2.990	0	€ 440
Oud Duin	3	€ 4.064	0	€ 599
De Veluwe	2	€ 6.124	€ 513	Nvt
Klein Veluwe	2	€ 9.508	€ 797	€ 3.665
Alco	2	€ 9.272	Nvt	€ 3.574
Timar Imor	Onbekend	Nvt	Nvt	Nvt
Het Loo	2	€ 15.912	Nvt	€ 6.134
Coenravi	1	Nvt	Nvt	Nvt
Oase	2	€ 11.165	€ 936	€ 4.304
Sneeuwitje	2	€ 14.750	€ 1.236	€ 5.686
Horsterland	2	€ 3.842	Nvt	€ 1.481
Duiventil	2	€ 3.134	€ 263	€ 1.208
Kawoepersteeg 16-20	2	Nvt	€ 732	€ 3.367

**LET OP: VOORLOPIGE BEREKENING**

# Voorbeeld van effect keuze burenen

Parken/bijdrage per object	Voorkeurspakket	Recreatie → wonen	Permanent wonen → wonen	Bedrijfswoning → wonen
Timar Imor	Onbekend			
Het Loo	2	€ 15.912	Nvt	€ 6.134
Coenravi	1	Nvt	Nvt	Nvt
Oase	2	€ 11.165	€ 936	€ 4.304
Sneeuwwitje	2	€ 14.750	€ 1.236	€ 5.686

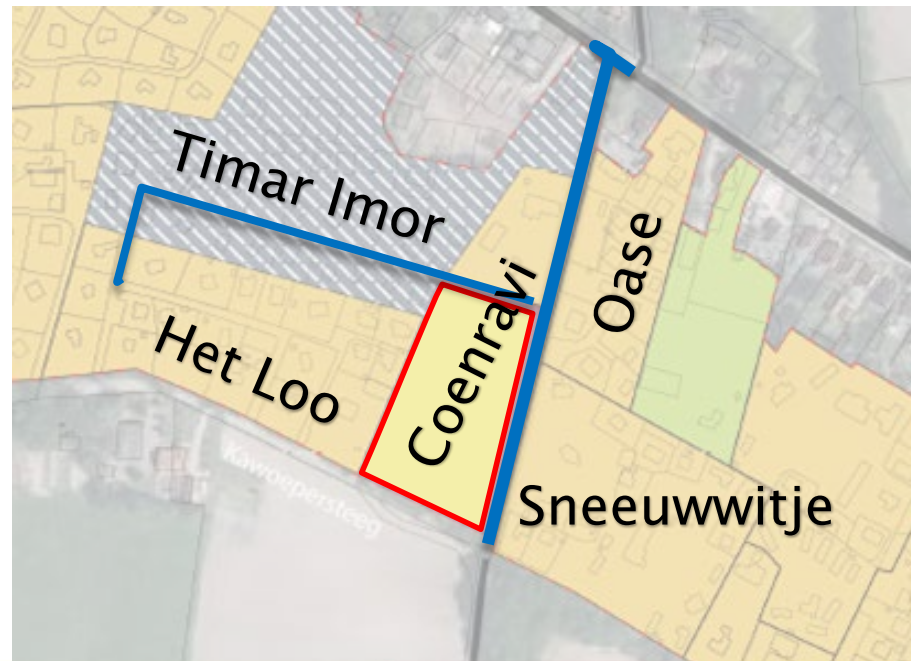
Bovenwijkse voorzieningen	Toegangsweg Oost (kruising Horsterweg/Looweg)	Toegangsweg Oost (aanleg verbreding Looweg)	Fietsroute	Centraal speelbos Dennenhorst
	1a+2	1a+2	3a	4
Timar Imor	X	X	X	
het Loo	X	X	X	
Coenravi	X	X	X	
Oase	X	X	X	
Sneeuwwitje	X	X	X	



# Voorbeeld van effect keuze burenen

Parken/bijdrage per object	Voorkeurspakket	Recreatie → wonen		Permanent wonen → wonen		Bedrijfswoning → wonen	
		Oud	Nieuw	Oud	Nieuw	Oud	Nieuw
Timar Imor	Onbekend						
Het Loo	2	€ 15.912	€ 12.993	Nvt	Nvt	€ 6.134	€ 5.009
Coenravi	<b>2</b>	Nvt	<b>€13.347</b>	Nvt	Nvt	Nvt	<b>€ 7.072</b>
Oase	2	€ 11.165	€ 9.117	€ 936	€ 764	€ 4.304	€ 3.514
Sneeuwwitje	2	€ 14.750	€ 12.044	€ 1.236	€ 1.009	€ 5.686	€ 4.643

Bovenwijkse voorzieningen	Toegangsweg Oost (kruising Horsterweg/Looweg)	Toegangsweg Oost (aanleg verbreding Looweg)	Fietsroute	Centraal speelbos Dennenhorst
	1a+2	1a+2	3a	4
Timar Imor	X	X	X	
het Loo	X	X	X	
Coenravi	X	X	X	
Oase	X	X	X	
Sneeuwwitje	X	X	X	



# Bijdrage per park

Parken/bijdrage per object	Voorkeursvariant		Minimum variant		Maximum variant	
	Voorkeurs-pakket	Bedrag per park	Pakket	Bedrag per park	Pakket	Bedrag per park
De Beukenhorst	2	€ 70.851	3	€ 182.763	2	€ 59.237
Dennenhorst	3	€ 212.770	3	€ 741.379	3	€ 190.648
Dennenoord	3	€ 111.073	3	€ 387.027	3	€ 99.525
Oud Duin	3	€ 49.371	3	€ 172.028	3	€ 44.238
De Veluwe	2	€ 327.156	1	Nvt	2	€ 293.142
Klein Veluwe	2	€ 57.259	1	Nvt	2	€ 51.306
Alco	2	€ 207.564	1	Nvt	2	€ 185.984
Timar Imor	Onbekend	Nvt	1	Nvt	2	€ 328.999
Het Loo	2	€ 340.287	1	Nvt	2	€ 205.658
Coenravi	1	Nvt	1	Nvt	2	€ 154.602
Oase	2	€ 38.796	3	€ 616.186	2	€ 23.447
Sneeuwvitje	2	€ 461.783	1	Nvt	2	€ 279.087
Horsterland	2	€ 182.078	1	Nvt	2	€ 150.722
Duiventil	2	€ 39.341	1	Nvt	2	€ 32.566
Kawoopersteeg 16-20	2	€ 4.831	3	€ 3.777	2	€ 3.999
<b>TOTAAL</b>		<b>€ 2.103.160</b>		<b>€ 2.103.160</b>		<b>€ 2.103.160</b>

**LET OP: VOORLOPIGE BEREKENING**

# Actualisatie noodzakelijk



Afwegingen bij actualisatie:

1. Niet alle parken beginnen tegelijkertijd, bedrag wordt bepaald bij sluiten overeenkomst
2. Bedrag gemaximeerd op € 16.000,-
3. Per investering beoordelen wat, wanneer en hoe realisatie plaatsvindt.
4. Iedere 2 jaar actualiseren van kengetallen:
  - a. Kosten bovenwijkse voorzieningen actualiseren
  - b. Keuze van voorkeurspakketten
  - c. Waardevermeerdering
5. Nacalculatie van bijdrage en investeringen

# Financieringsmogelijkheden (gemeente)

# Financieringsmogelijkheden



Afspraken maken over de wijze van betalen, bijvoorbeeld:

1. Tot een bepaald bedrag in één keer
2. Boven een bepaald bedrag wellicht verspreiding kosten
3. Eerste jaar vrijstelling ivm kosten bestemmingsplan, park en huisje
4. Betaling/overeenkomst verloopt via parkeigenaar/vve
5. Eigenaren zelf verantwoordelijk voor financiering
6. Betalingsafspraken gekoppeld aan bestemmingsplan/anterieuere overeenkomst

# Mandaat voor VvE's



Voor VvE's:

- Mandaat voor het transformatietraject ophalen bij een ledenvergadering
- Bestuur is hierin drager van de ontwikkelingen



# Vervolgproces

# Vervolgproces

1. Informeren van leden door parkvertegenwoordigers
2. Ontwerp omgevingsvisie ter inzage van 7 nov.-18 dec.
3. Februari 2020 Omgevingsvisie naar de raad

Indien gewenst parallel verder werken aan parkplannen

4. Vanaf februari 2020 - Parkplannen uitwerken en sluiten intentieovereenkomsten
5. 2020-2021 - Start bestemmingsplan en anterieure overeenkomst\*
6. 2021-2022 - Vergunningen/bouwen

\* Link BP verbrede reikwijdte met wijzigingsbevoegdheden

# Vragen en in gesprek