

Memo

Vorbereidingen met Spoolderberg voor het gezamenlijk ontwikkelen van woningbouw in Hoevelaar Fase 3

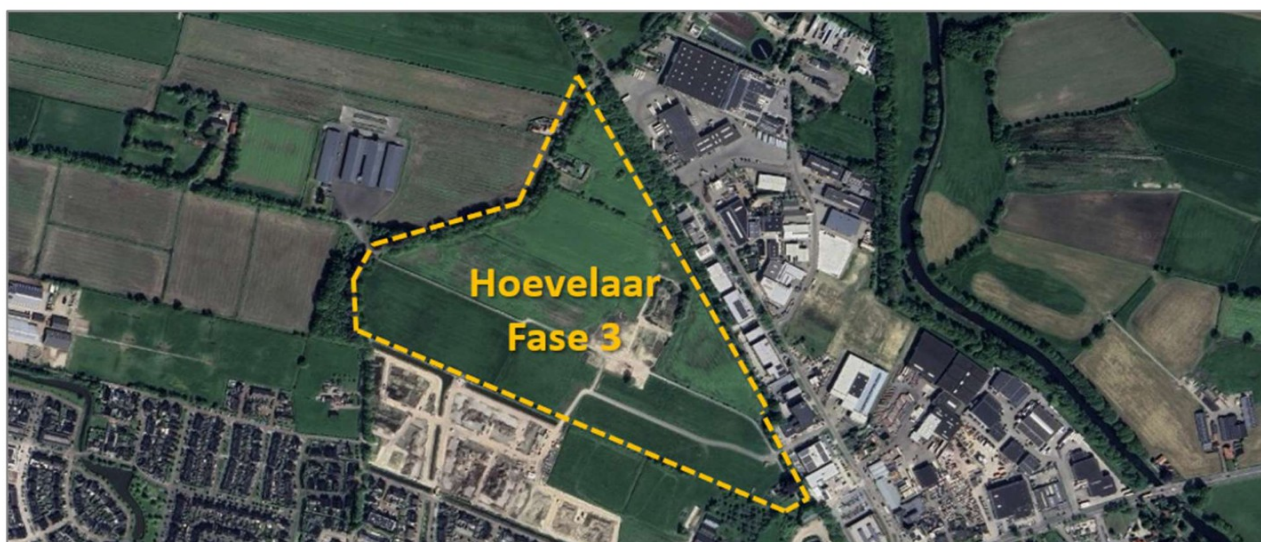
Opgesteld : [REDACTED] / projectleider Hoevelaar

Datum : 15 maart 2025

-
- 1 Wat vooraf ging; plangebied fase 3 in de periode tot 2023
 - 2 Eerste verkenningen voor samenwerking en planinvulling
 - 3 Uitgangspunten, stedenbouwkundige contouren en programmatische invulling
 - 4 Samenwerking en financiële doorrekening
 - 5 Koopovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst
 - 6 Tijdlijn voor de feitelijke realisatie van woningbouw
-

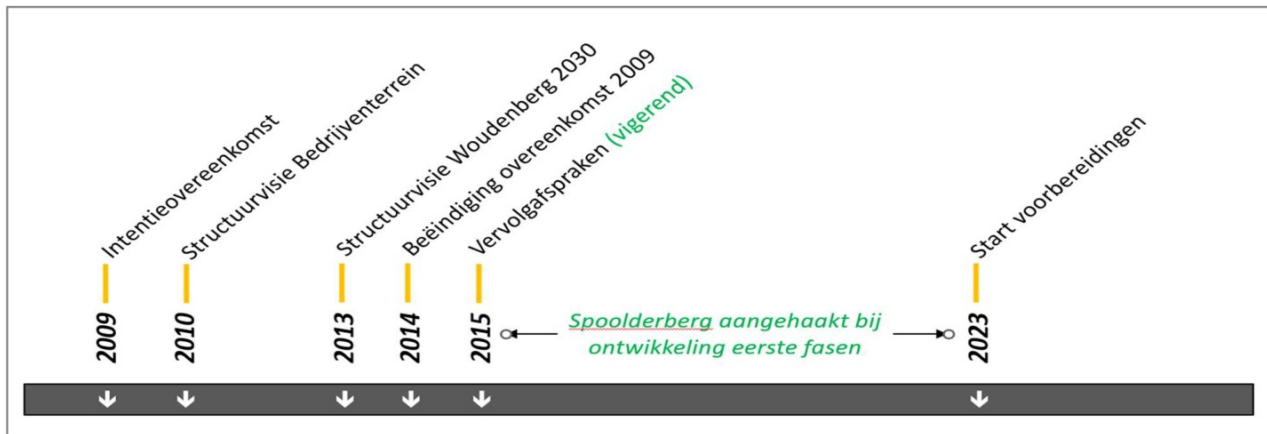
1 Wat vooraf ging; plangebied fase 3 in de periode tot 2023

De locatie voor woningbouwplan Hoevelaar Fase 3 kent een (ontwikkel)geschiedenis van enkele decennia. In deze periode heeft de gemeente met eigenaar Spoolderberg XVII BV (hierna: Spoolderberg) gesproken over diverse scenario's voor invulling van het gebied, waaronder het bestemmen hiervan als bedrijventerrein. Dit als uitbreiding van bedrijventerrein Parallelweg. Afspraken hierover zijn in 2009 vastgelegd in een intentieovereenkomst. De uitgewerkte Structuurvisie hiervoor stamt uit 2010.



Plangebied Hoevelaar Fase 3

In de periode na 2010 is het idee van een bedrijventerrein verlaten en is ingezet op invulling van de locatie met woningbouw. In de Structuurvisie Woudenberg 2030 is het gebiedsdeel daartoe formeel als derde fase van Hoevelaar geduid. Dit heeft ertoe geleid dat de intentieovereenkomst uit 2009 is beëindigd. Met Spoolderberg zijn daaropvolgend afspraken vastgelegd over het "hoe / wat / wanneer" en de route van de ontwikkeling tot woningbouw die samen met hen zou moeten worden gelopen. Deze overeenkomst is nog steeds van kracht.



Samenvatting tijdlijn gebeurtenissen rond de locatie Hoevelaar Fase 3

In de periode tot 2023 is Spoolderberg geïnformeerd gebleven over de realisatie van de eerste twee fasen van Hoevelaar. Medio 2023 is vanuit de gemeente toenadering gezocht om samen te verkennen of en hoe de realisatie van woningbouw in fase 3 naadloos zou kunnen aansluiten op de afronding van fase 2, nu voorzien in 2027/2028. Een start van de voorbereidingen in 2023 was tegen de achtergrond van deze planning noodzakelijk. Voor het feitelijk realiseren van de woningbouwplannen is Lithos Bouw- en Ontwikkeling BV (hierna: Lithos) de door Spoolderberg gedelegeerd projectontwikkelaar. Met hen zijn vanaf 2023 de gesprekken over planinvulling en samenwerking gevoerd.

2 Eerste verkenningen voor samenwerking en planinvulling

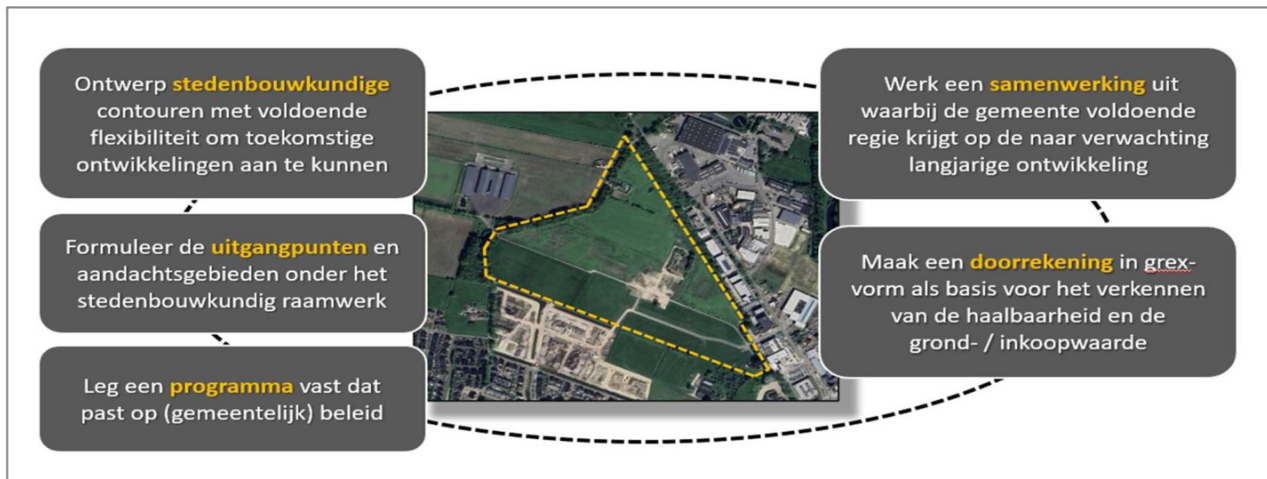
In mei 2023 zijn de eerste gesprekken met Lithos gestart. Deze gesprekken zijn geformaliseerd in een kleine stuurgroep onder leiding van wethouder Molenaar (projectwethouder) met daarin vertegenwoordigd de projectleider van Hoevelaar, de beleidsmedewerker strategisch RO en grondzaken en vanuit Lithos haar directeur en zijn projectontwikkelaar.

In voornoemde stuurgroep is de ambitie bekrachtigd om na de afronding van fase 2 direct te beginnen met de woningbouw in fase 3. Met Lithos is van gedachten gewisseld over alle zaken die voor het inlossen van deze ambitie en de daarvoor benodigde samenwerking van belang zijn. Het kernpunt hierbij was de vraag of Lithos in een vorm van zelfrealisatie voor eigen rekening en risico de bijna 20 ha van fase 3 zou gaan ontwikkelen of dat de gemeente mee aan het stuur zou gaan zitten. Dit laatste is een inmiddels beproefd ontwikkelconstruct waarbij de woningbouw in fase 3 ontwikkeld zou kunnen worden vanuit een gedeeld eigendom met bouwclaimmodel (als in Het Groene Woud / eerste fasen van Hoevelaar). Concreet betekent dit dat de gemeente zich moet inkopen (lees: verwerven onverdeelde helft van het plangebied).

De eerste oriënterende gesprekken met Lithos zijn goed verlopen. Het overleg is te typeren als open en constructief en heeft snel geleid tot het adresseren van cruciale en nader te verkennen onderdelen / onderleggers van een te starten ontwikkeling. In het voorjaar van 2024 is op basis daarvan een startnotitie opgesteld als leidraad voor gezamenlijk te nemen stappen en te initiëren onderzoeken. In deze startnotitie zijn de te verkennen onderdelen als volgt gedefinieerd:

- basale uitgangspunten en eerste ruimtelijke opzet met programmatische invulling
- samenwerkingsconstruct vanuit een te creëren gezamenlijk grondeigendom
- financieel kader met het inkopen door de gemeente en een gezamenlijke grondexploitatie
- planinhoudelijke aandachtsterreinen op alle relevante beleidsterreinen

Op alle voorgaande onderwerpen zijn acties ingezet die tot concrete tussenresultaten hebben geleid. Met betrekking tot de planinhoudelijke aandachtsvelden is hierbij in de stuurgroep besproken dat fase 3 niet zomaar een kopie kan worden van de eerste twee fasen van Hoevelaar maar dat binnen kaders van geld, vigerend beleid en wetgeving gekeken moet worden hoe fase 3 een toekomstbestendige woonwijk kan worden.



Samenhangende inhoudelijke aandachtsvelden voor Hoevelaar Fase 3

In bovenstaand schema is meer specifiek de opgave verwoord voor de totstandkoming van de set samenhangende afspraken die de basis zijn geworden voor de met Spoolderberg te sluiten koopovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst. In de hierna volgende onderdelen 3 en 4 worden de resultaten van deze verkenningen toegelicht.

3 Uitgangspunten, stedenbouwkundige contouren en programmatische invulling

De basis onder de uitgangspunten voor de ruimtelijke en programmatische opzet van Hoevelaar Fase 3 vindt zijn oorsprong in de gedachte dat de beoogde toekomstbestendigheid voor deze fase in feite betekent dat "terugkijkend vanuit 2040" idealiter moet kunnen worden vastgesteld dat in het jaar 2025 vanuit alle beleids invalshoeken de juiste keuzen zijn gemaakt. Om alle ins en outs hiervan zo compleet mogelijk in beeld te brengen, heeft een ambtelijke inventarisatie plaatsgevonden waarbij vanuit alle beleidsterreinen op voorgaande gedachte is gereflecteerd. Dit is geland in een set concrete uitgangspunten en randvoorwaarden.

Naast deze overall beschouwing over de toekomstbestendigheid is de locatie meer concreet bekeken in haar directe omgeving en de mogelijke ontwikkelingen die zich daar op korte of langere termijn zouden kunnen gaan voordoen. Dit om te voorkomen dat die mogelijke toekomstige ontwikkelingen "op slot" zouden kunnen worden gezet door structurele keuzen in met name de ruimtelijke opzet van Hoevelaar Fase 3. Flexibiliteit is hierbij het kernwoord.

Vanuit de voorgaande inventarisaties en overigens alle vigerende beleidsdocumenten is door Lithos opdracht gegeven aan Buro Ontwerp & Omgeving om een "Nota van Uitgangspunten" te maken en parallel daaraan de hoofdstructuur voor fase 3 uit te werken in termen van een flexibel stedenbouwkundig raamwerk ("Houtskoolschets"). De Nota van Uitgangspunten gaat - naast een beschrijving van de achtergronden van het gebied als basis voor de planstructuur en het te realiseren programma - vooral in op thema's als groen, water en klimaat en zoomt verder in op duurzaamheid met aandacht voor het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en de transitie rond warmte en energie (waaronder de optie voor een Warmtenet).

Beide documenten zijn in stuurgroepverband stap voor stap verfijnd en vastgesteld als onderleggers voor een financiële doorrekening die de basis zou moeten worden voor afspraken over het bedrag waarmee de gemeente de onverdeelde helft van het plangebied van Spoolderberg zou kunnen verwerven.



Flexibel stedenbouwkundig raamwerk waarin de vertaling van enkele geformuleerde uitgangspunten

Het voor Hoevelaar Fase 3 uitgewerkte flexibel stedenbouwkundig raamwerk laat een opnamevermogen zien van in totaal circa 575 woningen en ruimte voor circa 2.500 m² maatschappelijke voorzieningen. Het raamwerk is gebaseerd op het doorzetten van de ruimtelijke opzet van de eerste twee fasen. Het aantal woningen ligt ruim hoger dan het indicatief in de Structuurvisie Woudenberg 2030 en het Masterplan Hoevelaar opgenomen aantal. Voor Hoevelaar als geheel is altijd uitgegaan van 925 woningen. Gegeven het aantal woningen in de fasen 1 en 2 zouden er tegen die achtergrond voor fase 3 ruim 460 woningen resteren. Een analyse van de in voornoemde documenten opgenomen kaders laat echter zien dat 100 woningen extra geen probleem lijkt te zijn.

Met betrekking tot het in bovenstaande tekening aangegeven "*Woningen uitwisselbaar met bedrijven*" moet worden opgemerkt dat dit uitgangspunt samenhangt met een parallel lopende verkenning van mogelijkheden voor woningbouw in het gebied ten noordwesten van Hoevelaar (Woudenberg Noord). Voor het geval er in de toekomst sprake zou zijn van een woningbouwontwikkeling in dat gebied, wordt met dit uitgangspunt de mogelijkheid opengehouden voor het onderbrengen van 3 ha bedrijventerrein binnen het plangebied van Hoevelaar Fase 3, direct aansluitend op bedrijventerrein Parallelweg.

In kwalitatieve zin dient het woningbouwprogramma voor de derde fase van Hoevelaar ontworpen te worden binnen de kaders van vigerende beleidsdocumenten (gemeente, provincie, regio Amersfoort) waarbij het realiseren van tenminste 60% betaalbare woningen een absolute randvoorwaarde is.

Vanuit meerdere beleidsterreinen is in de afgelopen periode aangegeven dat er behoefte bestaat aan ruimte voor maatschappelijke voorzieningen in Hoevelaar Fase 3.

Dit in afwijking van de Structuurvisie Woudenberg 2030 waarin is opgenomen dat er in begin-sel gezien vanuit leefbaarheid en het op niveau houden van de bestaande voorzieningen in Woudenberg geen maatschappelijke of commerciële voorzieningen gepland zouden worden in Woudenberg Oost. Vanwege de kennelijk ontstane behoefte is ervoor gekozen om binnen het stedenbouwkundig raamwerk nu toch een voorzieningencluster op te nemen met dien verstande dat:

- de invulling op hoofdlijnen zal gebeuren met zorg gerelateerde functies
- binnen het cluster geen commerciële voorzieningen worden toegelaten (*)
- ruimte voor voorzieningen uitwisselbaar moeten zijn met woningen

(*)

Kinderdagverblijf wordt in dit kader niet gezien als commerciële voorziening en is derhalve een invullingsoptie.

De programmatische uitwerking voor Hoevelaar Fase 3 is meer in detail opgenomen in de notitie "*Hoevelaar Fase 3 - Programma voor wonen en maatschappelijke voorziening*". In onderstaande opstelling uit voorgaand document is de indicatieve verdeling van het plangebied in ontwikkelclusters opgenomen met de normatieve uitwerking van het woningbouwprogramma conform de in de Woonvisie opgenomen differentiatie.



Woningcategorie	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Tot	%
Koop duur (vrijstaand)	3	3	3	1		2	3	5	1	3	24	4
Koop duur (tweekapper)	4	3	3	2		2	2	5	2	3	26	5
Koop middelduur (hoek en rij)	14	12	13	6		6	10	19	5	13	98	17
Koop betaalbaar (rij)	12	12	13	6		6	9	19	5	14	96	17
Huur vrije sector (rij)	7	7	6	3		3	5	9	3	7	50	9
Koop sociaal (rij)	7	6	6	3		3	5	10	2	6	48	8
Huur sociaal (rij)	10	9	10	5		5	7	14	4	10	74	13
Huur sociaal (BEBO)	10	9	10	5		5	7	14	4	10	74	13
Koop (appartement / duur)					9						9	2
Koop (appartement / middel)					17						17	3
Koop (appartement / betaalbaar)					17						17	3
Koop (appartement / sociaal)					9						9	2
Huur (appartement / vrije sector)					8						8	1
Huur (appartement / sociaal)					25						25	4
Totaal woningen	67	61	64	31	85	32	48	95	26	66	575	100
Totaal woningen betaalbaar											343	60
Totaal m2 voorzieningen					2500							

Ontwikkelclusters met normatief verdeeld woningbouwprogramma

4 Samenwerking en financiële doorrekening

De gemeente en Spolderberg hebben naar elkaar uitgesproken dat een samen optrekken – met daarbij gedeelde risico's en een gezamenlijke regie op de ontwikkeling – een voorkeur heeft boven zelfrealisatie door Spolderberg met de gemeente op afstand. Het ontwikkelconstruct dat op basis van een gelijkwaardige positie van partijen dan voor de hand ligt, is het bouwclaimmodel.

In de stuurgroep is besproken dat het gegeven het "Didam-Arrest" voor een goede onderbouwing en besluitvorming verstandig is om de gezamenlijke ontwikkeling van Hoevelaar Fase 3 vanuit een bouwclaimmodel ter beoordeling voor te leggen aan een deskundige. Omdat de gemeente zich in een eerder stadium al over ontwikkelcases in Woudenberg heeft laten adviseren door de heer Bregman, lag het voor de hand hem hiervoor te benaderen. De heer Bregman is bijzonder hoogleraar Bouwrecht aan de Rijksuniversiteit Groningen en verbonden aan het Instituut voor Bouwrecht.

De conclusie van Bregman is dat een bouwclaimmodel - zoals door gemeente en Lithos is voorgesteld - mogelijk is. In stuurgroepverband is er dan ook voor gekozen op deze constructie in te zetten waarbij feitelijk de stappen worden gevolgd als opgenomen in onderstaand kader.

- de gemeente verwerft de onverdeelde helft van de gronden van Spoolderberg
- partijen gaan gezamenlijke de planvorming doen vanuit een gezamenlijke grondexploitatie
- Spoolderberg verkoopt per fase haar 50% onverdeelde helft aan de gemeente
- de gemeente maakt het terrein van de overgedragen fase bouwrijp
- Spoolderberg koopt na het bouwrijpmaken bouwrijpe kavels terug van de gemeente
- Spoolderberg realiseert voor haar rekening en risico woningen op de kavels
- de gemeente draagt zorg voor het inrichten van de openbare ruimte

Stappen in bouwclaimmodel

Aan deze vorm van samenwerking liggen in basis twee overeenkomsten ten grondslag (zie ook onderdeel 5):

- Koopovereenkomst (voor de onverdeelde helft van het plangebied)
- Samenwerkingsovereenkomst (vastleggen van afspraken over het samen ontwikkelen)

Bij de keuze voor het als gemeente mede voeren van de regie op de ontwikkeling van Hoevelaar Fase 3 - en het daarmee samenhangende verwerven van de onverdeelde helft van het plangebied - hoort ook een gezamenlijke financiële bewaking vanuit een overall financieel kader. Dit kader betreft een gezamenlijke grondexploitatie die na politiek-bestuurlijke besluitvorming op de samenwerking met Spoolderberg in samenhang met het omgevingsplan aan het College en de gemeenteraad ter goedkeuring en vaststelling zal worden aangeboden.

Voor het maken van afspraken over de hoogte van het bedrag waarvoor de gemeente de onverdeelde helft gaat verwerven, was het nodig om nu al wel in een grex-format de kosten en baten van de ontwikkeling alsmede keuzen voor onderliggende parameters, doorlooptijden en bouwtempo vast te stellen. Dit is uitgewerkt in het document "*Uitgangspuntennotitie voor het opstellen van een grondexploitatie voor Hoevelaar Fase 3*". Hierin wordt uitgegaan van:

- Totaal aantal woningen van 575 met 2.500 m2 maatschappelijke voorzieningen
- Looptijd project van 10 jaar / 8 jaar feitelijke bouwtijd met circa 70 woningen per jaar
- Residueel bepalen van grondwaarde op contante waarde

Met betrekking tot het bouwtempo is bij de doorrekeningen voorzichtigheidshalve uitgegaan van 70 woningen per jaar. Met deze keuze wordt vooruitgelopen op het mogelijk temporiseren van de woningbouw waarover nog formele besluiten moeten worden genomen in het kader van keuzen rond de invulling van een Vitaal Woudenberg.

De doorrekening heeft geleid tot een grondwaarde die als basis is gehanteerd voor het bedrag voor de 50% verwerving waarover gemeente en Spoolderberg overeenstemming hebben bereikt. Dit bedrag ligt in lijn met de uitgevoerde taxatie en is circa 10% hoger dan de verwervingsprijs voor grond in Hoevelaar Fase 2. Hierbij moet worden aangetekend dat in afwijking van de aankopen in de fasen 1 en 2 het planologisch risico nu bij de verkoper is gelaten.

5 Koopovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst

Alle in de periode tussen medio 2023 en begin 2025 met Lithos gemaakte afspraken hebben een plek gevonden in de met Spoolderberg te sluiten koopovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst. De koopovereenkomst is daarbij het document waarin de verwerving van de onverdeelde helft van het plangebied wordt geregeld.

In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken opgenomen die de feitelijke manier van omgang met elkaar vastleggen met uitgangspunten, werkwijzen en wederzijdse verplichtingen maar ook clausules over de manier waarop moet worden gehandeld als dit alles in de loop van de ontwikkelperiode wijzigt.

De lange doorlooptijd, maar zeker ook de (te verwachten) maatschappelijke ontwikkelingen en lokale eisen / wensen, hebben ertoe geleid dat specifieke onderwerpen zijn besproken waarvoor ook afspraken zijn vastgelegd. Het gaat dan met name over:

- onderbrengen van extra watercompensatie vanuit bedrijventerrein Parallelweg
- omgang met de impact van netcongestie
- impact van ontwikkelingen op en rond de provinciale weg N224
- anticiperen op een eventuele ontwikkeling van Woudenberg Noord
- anticiperen op het eventueel inwisselen van woningbouw voor 3 ha bedrijventerrein

In algemene zin is er als ontbindingsgrond voor de onderling samenhangende overeenkomsten vastgelegd dat er een onherroepelijk omgevingsplan tot stand moet komen. Op de overeenkomsten kan pas worden besloten als de gemeenteraad instemt met verwerving van de onverdeelde helft van het plangebied en de financiering daarvan.

6 Tijdslijn voor de feitelijke realisatie van woningbouw

De route naar een feitelijke start van de realisatie van woningbouw loopt als volgt:

- | | |
|---|------------------|
| – Besluit College en Raad op planvorming en verwerving gronden | april / mei 2025 |
| – Besluit College op koopovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst | juni 2025 |
| – Feitelijke start / afstemmen concrete voorbereidingen | juni / juli 2025 |
| – Looptijd procedure omgevingsplan | 2025 / 2026 |
| – Voorbereidingen voor de start in een te definiëren eerste fase | 2025 / 2026 |
| – Bouwrijpmaken / tot stand laten komen bouwrijpe kavels in eerste fase | 2027 |
| – Start bouw in eerste fase | Medio 2027 |

Uitgaande van een bouwtempo van 70 woningen per jaar en een totale bouwtijd van 8 jaar, ziet de streefplanning voor Hoevelaar Fase 3 eruit als onderstaand.

Streefplanning Hoevelaar Fase 3	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Besluitvorming College en Raad op samenwerking Spoolderberg										
Procedure OP met uitvoeren onderzoeken / OP onherroepelijk										
Afname door gemeente onverdeelde helft plangebied										
Startoverleg / in de steigers zetten van het project										
Voorbereiden voor start woningbouw in te onderscheiden fasen										
KR-Overeenkomst + leveringen heen en weer + bouwrijpmaken										
Realiseren woningen										