

Notitie aanwijzen woningbouwlocaties

Gemeente de Bilt

Vastgesteld in collegevergadering 24 september 2019
Ter vaststelling in raadsvergadering 31 oktober 2019

Deel 1 Inleiding

1.1 Terugblik

In de strategische agenda stelt de raad van de gemeente De Bilt zich de vraag of zij bereid is een woningbouwprogramma te starten, en zo ja: in welke omvang, voor welke doelgroepen en waar? Staat de rode contour daarbij ter discussie of zal zij de capaciteit van bestaande bestemmingsplannen verruimen?

Met het vaststellen van het Aanvullend woonbeleid in 2016 beantwoordt de raad het eerste deel van de vraag bevestigend. Zij stelt voor de gemeente een opgave vast. Deze opgave is: voor de periode tot aan 2026 een toevoeging van 845 woningen en voor de periode tot aan 2030 een toevoeging van 450 sociale huurwoningen. Omdat de tijdhorizonten verschillen kan alleen bij benadering worden aangegeven wat het aandeel sociaal in de nieuwbouwopgave is: 44 %.

	Opgave	Periode
Totaal	845	2016-2026
Sociale huur	450	2016-2030

In het coalitieprogramma 2018-2022 geeft de coalitie antwoord op het tweede deel van de vraag. Zij geeft aan dat de plancapaciteit eerst binnen de rode contouren wordt gezocht. Waar deze te knellend blijken te zijn om in de lokale behoefte te voorzien wil zij ook buiten de rode contouren zoeken. Voorwaarde is dat woningbouw daar waar dit buiten de contouren gebeurt niet ten koste gaat van waardevolle natuur en dat sprake is van groencompensatie.

Om te komen tot een woningbouwprogramma stelt het college in december 2018 voor om de locaties in twee stappen aan te wijzen met als eerste stap het vaststellen van de uitgangspunten voor de selectie van locaties en als tweede stap het selecteren van locaties aan de hand van de uitgangspunten. De raad stemt in met deze werkwijze en in de Uitgangspuntennotitie woningbouwambitie geeft de raad aan langs drie lijnen te willen sturen:

- Lijn 1: het programma voor gemeentelijke locaties.
- Lijn 2: een bijdrage van particuliere locaties aan de gemeentelijk opgave.
- Lijn 3: inzet op aanpassing van de rode contour bij Maartensdijk.

Daarbij wenst zij niet alleen op het totaal en de sociale huur maar ook op middenhuur te sturen. Of en in welke mate de provincie met aanpassing van de rode contouren akkoord zal

gaan is – uitgaande van het vigerend provinciaal beleid – mede afhankelijk van de mate waarin de potentiële capaciteit binnen de rode contouren wordt benut.

In het position-paper voor de regio tot slot toont de raad de bereidheid om een bijdrage te leveren aan de regionale woonopgave als het in stand houden van de voorzieningen in de kernen daarbij gebaat is. Daarmee staat zij - een zekere mate - van overcapaciteit toe.

1.2 Opdracht

Met het vaststellen van de Uitgangspuntennotitie woningbouw op 20 december 2018 (stap 1) geeft de raad het college de opdracht om tot voorstel te komen waarin woningbouwlocaties worden aangewezen (stap 2). Voorwaarde is dat woningbouw op de locaties binnen de rode contouren uitvoerbaar is. Daarnaast benoemde de raad de volgende voorwaarden voor de woningbouwlocaties:

- stedenbouwkundig inpasbaar
- spreiding van sociale woningbouw
 - gedifferentieerde woonwijken
- aandacht voor de groenkwaliteit
- aandacht voor de leefbaarheid
 - zorg voor klimaatadaptatie
 - voorwaarden voor energietransitie
 - behoud van ruimte voor spelen
- een overall sluitende grondexploitatie

Deze notitie doet verslag van de wijze waarop het college de opdracht heeft uitgevoerd en tot welke resultaten dit heeft geleid en doet daarmee voorstellen voor sturing langs de lijnen 1 en 3. Voorstellen voor sturing langs lijn 2 - een bijdrage van particuliere locaties aan de gemeentelijke opgave - zijn niet in deze notitie opgenomen. Deze voorstellen maken onderdeel uit van de Nota kostenverhaal en de Verordening doelgroepen sociale en middenhuurwoningen gemeente De Bilt 2019.

1.3 Aanpak

De ambitie om in de periode 2016-2026 in totaal 845 nieuwbouwwoningen te realiseren, waarvan een substantieel deel sociale huurwoningen, is op 01-01-2019 al gedeeltelijk gerealiseerd. In de jaren 2017, 2018 en 2019 zijn woningen gereed gemeld. Dit is de *gerealiseerde capaciteit*. Daarnaast beschikt de gemeente De Bilt over een nieuwbouwportefeuille met daarin de bij de gemeente in procedure zijnde initiatieven in verschillende stadia van ontwikkeling. Dit is *de capaciteit in portefeuille*. Dit zijn zowel gemeentelijke als particuliere initiatieven.

Voordat nieuwe locaties worden aangewezen en *potentiële capaciteit* – capaciteit op de nieuwe locaties - wordt gecreëerd, is het wenselijk een beeld te hebben van het aantal woningen dat al gerealiseerd is en het aantal dat al in portefeuille zit. Immers dan is pas *de resterende opgave* te bepalen waarvoor nieuwe locaties gezocht moeten worden.

1.4 Leeswijzer

In deel twee van deze notitie zijn de gerealiseerde capaciteit, de capaciteit in portefeuille en de resterende opgave in beeld gebracht alvorens in deel drie op zoek te gaan naar nieuwe locaties binnen de rode contouren. In deel vier zijn de geselecteerde locaties binnen de rode contouren getoetst aan de uitgangspunten. In deel vijf (gezien de economische en financiële belangen van de gemeente geheim) is op zoek gegaan naar locaties buiten de rode contouren.

Deel 2 Gerealiseerde capaciteit, capaciteit in portefeuille en de resterende opgave

2.1 Inleiding

In dit deel zijn de gerealiseerde capaciteit, de capaciteit in portefeuille en de resterende opgave in beeld gebracht. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen drie opgaven: de totale opgave van 845 woningen voor de periode 2016-2026, de sociale opgave van 450 woningen voor de periode 2016-2030 en de middenhuur opgave vanaf 2019. Deze laatste opgave is in de Uitgangspuntennotitie woningbouwambitie gesteld op een percentage van de nog resterende opgave (minimaal 10 %).

2.2 Gerealiseerde capaciteit

2.2.1 Inleiding

Sinds 2016 heeft de gemeente De Bilt zich ingezet om de woningbouwopgave te realiseren. Enerzijds heeft zij grond beschikbaar gesteld voor woningbouw; anderzijds heeft zij particuliere initiatieven gefaciliteerd.

2.2.2 Totaal

In de jaren 2016, 2017 en 2018 zijn in totaal 260 woningen opgeleverd. De resterende totale opgave per 01-01-2019 was daarmee 585 woningen.

		2016	2017	2018
Aantal woningen	-	101	36	123
Restopgave	845	744	708	585

2.2.3 Sociale huur

Van de 260 gerealiseerde woningen waren 104 woningen sociale huurwoningen. De resterende opgave per 01-01-2019 was daarmee 346 woningen.

		2016	2017	2018
Aantal woningen	-	5	0	99
Restopgave	450	445	445	346

2.2.4 Middenhuur

Voor de periode 2016-2018 was er (nog) geen opgave geformuleerd voor middenhuur.

2.2 Capaciteit in portefeuille en de resterende opgave

2.2.1 Inleiding

Binnen de gemeente De Bilt zijn een aantal woningbouwplannen in procedure. Met deze woningbouwplannen heeft de gemeente De Bilt capaciteit in portefeuille. De samenstelling van de portefeuille is voortdurend in ontwikkeling. Onder meer door planuitval (niet tot uitvoering gekomen initiatieven), plantoeval (onvoorziene initiatieven) en wijziging van plannen.

Een deel van de plancapaciteit in portefeuille is hard (harde capaciteit) in de betekenis dat de gemeente vastgelegde afspraken heeft gemaakt over het programma en/of een bestemmingsplanprocedure heeft opgestart. Wijziging van het programma zou van de gemeente (grote) financiële offers vragen. Een overzicht van de aantallen waar rekening mee is gehouden in deze notitie staat in bijlage 1.

Een deel van deze capaciteit is zacht (zachte capaciteit-) in de betekenis dat het programma nog mogelijk gewijzigd kan worden omdat de procedure nog niet is afgerond. Omdat de aantallen voor deze locaties minder vaststaan, wordt hier volstaan met een globaal inzicht in de plannen.

Gemeentelijke zachte plannen, zoals het terrein H.F. Wittecentrum, Versteeglaan, centrumplan Bilthoven, Jasmijnstraat en de oude zwembadlocatie, dragen in totaal naar schatting 205 woningen bij aan de voorraad (waarvan globaal 58 sociale huur en 16 middenhuur). Zachte plannen van particulieren of ontwikkelaars, zoals de Schapenweide, Jachtlaan 10, Julianalaan Bilthoven, Kerkdijk Westbroek, dragen voor zover wij nu kunnen inschatten zo'n 340 woningen bij aan de voorraad (waarvan globaal 66 sociale huur en 57 middenhuur).

2.2.2 Totaal

Op 01-07-2019 bevat de portefeuille 980 woningen. Hiertoe behoren ook de woningen die zijn gerealiseerd in de periode tot 01-01-2019 maar nog niet zijn opgenomen in de gerealiseerde capaciteit omdat ze nog niet gereed zijn gemeld. Van de 980 woningen is de capaciteit voor 435 woningen hard (44%) en voor 545 woningen (55%) zacht.

	Capaciteit in portefeuille	Harde capaciteit in portefeuille	Zachte capaciteit in portefeuille
Aantal woningen	980	435	545

Bezien vanuit de resterende opgave op 01-01-2019 om 585 woningen te realiseren is er met capaciteit voor 980 woningen in portefeuille sprake van een overcapaciteit van 395 woningen. Een zeker mate van overcapaciteit is welkom met oog op mogelijke planuitval. Gebruikelijk is om rekening te houden met een planuitval van 20% (117 woningen). De overcapaciteit van 395 woningen ligt ruim boven deze 20%.

	Resterende opgave in 2019	Capaciteit in portefeuille	Overcapaciteit
Aantal woningen	585	980	395

2.2.3 Sociale huur

Van de 980 woningen in portefeuille op 01-07-2019 zijn 199 woningen sociale huurwoningen. De plancapaciteit voor 75 sociale huurwoningen is hard (38 %); de bouwplannen voor 124 woningen is zacht (62%).

	Capaciteit in portefeuille	Harde capaciteit in portefeuille	Zachte capaciteit in portefeuille
Aantal woningen	199	75	124

Bezien vanuit de resterende opgave per 01-01-2019 om 346 sociale huurwoningen te realiseren tot 2030 is er sprake van een *onder*capaciteit waar met oog op mogelijke planuitval, een overcapaciteit wenselijk is. De resterende opgave na het realiseren van de sociale huurwoningen in portefeuille is 147 woningen. Als rekening gehouden wordt met een planuitval van 20 % dan zouden er 415 sociale huurwoningen in portefeuille moeten zijn.

	Resterende opgave in 2019	Capaciteit in portefeuille 2019-2026	Resterende opgave na realiseren capaciteit in portefeuille (2019-2016)
Aantal woningen	346	199	147

2.2.4 Middenhuur

Van de 980 woningen in portefeuille zijn 86 woningen middenhuurwoningen. De bouwplannen voor 13 middenhuurwoningen zijn hard (15 %); de bouwplannen voor 73 middenhuurwoningen zijn zacht (85 %).

	Capaciteit in portefeuille	Harde capaciteit in portefeuille	Zachte capaciteit in portefeuille
Aantal woningen	86	13	73

Bezien vanuit de opgave om per 01-01-2019 minimaal 10 % middenhuurwoningen te realiseren zou de capaciteit in portefeuille minimaal 98 middenhuurwoningen moeten zijn. Het zijn er 86 (8,7 %). Daarmee ligt het aandeel middenhuurwoningen onder het streefpercentage van 10 %.

	Opgave in 2019	Capaciteit in portefeuille	Resterende opgave na realiseren capaciteit in portefeuille
Aantal woningen	98	86	12

2.3 Overzicht

Als de opgave, de gerealiseerde capaciteit, de capaciteit in portefeuille en de resterende opgave per 01-07-2019 voor alle categorieën in één overzicht bijeen worden geplaatst, ontstaat het volgende beeld.

	Opgave in 2016 (totaal en sociale huur) en in 2018 (middenhuur)	Gerealiseerde capaciteit 2016 t/m 2018	Harde capaciteit in portefeuille 2019->	Zachte capaciteit in portefeuille 2019 ->	Overcapaciteit (+) Resterende opgave 2019 -> (-)
Aantal woningen totaal	845	260	435	545	+395
Aantal woningen sociaal	450	104	75	124	-147
Aantal woningen middenhuur	10% gerealiseerd	-	13	73	-12

Op dit moment worden de mogelijkheden van sturing op de zachte plannen in portefeuille separaat bestudeerd. De verwachtingen hiervan mogen niet te hoog gespannen zijn omdat;

- op een aantal zachte gemeentelijke plannen financiële claims rusten (bijvoorbeeld de achtergebleven locaties en de oude zwembadlocatie) waardoor ophoging van het aantal sociale huurwoningen op gespannen voet staat met een sluitende grondexploitatie voor die locaties;
- voor een aantal zachte particuliere plannen al (principe-)uitspraken zijn gedaan waarin de voorwaarden 30 % sociale huur en minstens 10 % middenhuur niet zijn meegenomen; ophoging van het aantal sociale huurwoningen staat op gespannen voet met de gewekte verwachtingen;
- planuitval een risico is.

In deze notitie wordt ervan uitgegaan dat per saldo de capaciteit in portefeuille voor sociale en middenhuur niet toe of afneemt.

2.4 Conclusies

Uit de inventarisatie van de gerealiseerde capaciteit en de capaciteit in portefeuille kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De totale plancapaciteit - de gerealiseerde capaciteit en de capaciteit in portefeuille - is meer dan voldoende voor 845 woningen in 2026; er is sprake van een overcapaciteit.
- Het aantal sociale huurwoningen binnen de totale plancapaciteit is onvoldoende voor 450 woningen in 2030; er is sprake van een aanzienlijk tekort aan capaciteit.
- Het aantal middenhuurwoningen binnen de plancapaciteit is onvoldoende voor de minimum opgave van 10 %; er is sprake van een beperkt tekort aan capaciteit.

Als de plannen in portefeuille worden gerealiseerd volgens planning is het gerealiseerde woningbouwprogramma in 2026 (totaal en middenhuur) en 2030 (sociaal) niet in overeenstemming met gewenste samenstelling van het woningbouwprogramma, geformuleerd in het aanvullend woonbeleid. Er dient extra capaciteit voor 147 sociale huurwoningen (176 als rekening wordt gehouden met een planuitval van 20 %) en 10 % + 12 middenhuur woningen gevonden te worden.

Deel 3 Potentiële capaciteit binnen de rode contouren

3.1 Inleiding

In dit deel is onderzocht of er binnen de rode contouren locaties zijn waarop woningbouw kan worden gerealiseerd en is de potentiële capaciteit van deze locaties in beeld gebracht. De potentiële capaciteit is het aantal woningen dat mogelijk op deze locaties gebouwd kan worden.

3.2 Selectie

Om tot selectie van nieuwe locaties te komen is een stappenplan doorlopen.

Stap 1: Inventariseren van locaties in eigendom van de gemeente

Aan de hand van kaartmateriaal en luchtfoto's zijn locaties binnen de rode contouren geïnventariseerd. Omdat de gemeente locaties in eigendom in beginsel direct kan inzetten voor het realiseren is vervolgens gekeken welke locaties gemeentelijk eigendom zijn.

Stap 2: Selecteren van potentiële locaties voor planontwikkeling

Aan de hand van algemeen gangbare criteria voor locatie-ontwikkeling is elk van de geïnventariseerde locaties uit stap 1 beoordeeld op uitvoerbaarheid. Omdat de resterende woningbouwopgave per 01-01-2019 een sociale en middenhuuropgave is, is daarbij bezien of de ontwikkeling van sociale en middenhuurwoningen op de locaties mogelijk is. De criteria waren:

1. De locatie biedt minimaal ruimte voor zes woningen;
2. de locatie is in voldoende mate ontsloten of tegen aanvaardbare kosten te ontsluiten;
3. de locatie biedt voldoende ruimte om het parkeren voor de woningen op de locatie op te lossen.

Uit de selectie zijn de volgende locaties naar voren gekomen (in alfabetische volgorde):

- Abt Ludolfweg, De Bilt
- Bachplein, Bilthoven
- Begraafplaats, Bilthoven
- Berlagelaan driehoek, Bilthoven
- Biltsche meertje, Bilthoven
- Henrica van Erpweg (tussen Sint Laurensweg en Akker), De Bilt
- Jachtlaan, Bilthoven
- Oranje Nassaulaan, Bilthoven
- Rembrandtplein, Bilthoven
- Schaapsdrift, Hollandsche Rading

- Sperwerlaan Bilthoven
- Vijverlaan, Groenekan
- Zonneplein, Bilthoven

De keuze voor de Algemene Begraafplaats Bilthoven behoeft een nadere toelichting. De wens om begraven te worden neemt af. Het nieuwe deel van de Algemene begraafplaats in Bilthoven wordt (nog) niet gebruikt en zal naar verwachting niet meer gebruikt worden. Reden om bouwplantontwikkeling op deze locatie in overweging te nemen. De locatie is gelegen naast de Schapenweide. Voor de Schapenweide heeft de raad voor de zomer van 2019 een ontwikkelperspectief vastgesteld. In dit programma is ook woningbouw opgenomen.

Ook het niet kiezen voor de groenlocatie aan de Henrica van Erpweg (tussen Thorbeckeweg en Sint Laurensweg) behoeft een nadere toelichting. Deze locatie is niet meegenomen in de selectie van locaties hoewel deze wel aan de criteria voldoet. De locatie is gelegen naast een locatie van de Stichting SSW waarvan verwacht wordt dat zij deze op termijn willen herontwikkelen. Een geïntegreerd ontwerp op termijn heeft met het oog op de plancapaciteit (meer woningen mogelijk), de plankwaliteit (een geïntegreerd ontwerp mogelijk) en de omgeving (minder overlast door herontwikkeling en ontwikkeling ineen) voorkeur boven twee gescheiden ontwikkelingen. Met deze eventuele plantoeval is in deze notitie uit voorzichtigheid geen rekening gehouden.

Stap 3: Opstellen indicatief programma

In deze stap is getekend aan de locaties die geselecteerd zijn. Dit is gedaan in drie tussenstappen.

Stap 3.1 Inventariseren van mogelijke belemmeringen

Aan de hand van databases van de ODRU (Omgevingsdienst Regio Utrecht), bestemmingsplannen en het Kadaster zijn per locatie de bekende milieubelemmeringen en kabels en leidingen in beeld gebracht.

Op een locatie kunnen milieucontouren liggen. Deze vormen een belemmering voor de ontwikkeling van de locatie. Zij begrenzen de ruimte voor bouwplanontwikkeling. Omdat de ruimte voor bouwplanontwikkeling begrensd is, is de capaciteit begrenst. Begrenzing van de ruimte is van belang voor het bepalen van de plancapaciteit en het indicatieve programma. Ook kunnen onder of boven een locatie kabels en leidingen liggen. De leidingen kunnen milieucontouren veroorzaken zoals bij hoogspanningsleidingen en daarmee de ruimte voor bouwplanontwikkeling en de capaciteit begrenzen. Het is ook mogelijk dat deze verlegd kunnen worden. Verleggen brengt kosten met zich mee. Dan zijn kabels en leidingen van belang voor het financieel resultaat van de planontwikkeling.

Overige mogelijke belemmeringen - explosieven, flora en fauna en bodemverontreiniging - zijn in deze eerste inventarisatie niet meegenomen omdat zij nader onderzoek op de locatie vragen. Wel is op basis van een risicoanalyse voor deze belemmeringen bij de financiële berekening in deel 4 van deze notitie, een voorziening opgenomen.

Stap 3.2 Bepalen van de potentiële plancapaciteit

Na de inventarisatie van belemmeringen is de capaciteit van de locatie bepaald op basis van stedenbouwkundige schetsen. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. de planontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar;
2. het overall programma bestaat minimaal uit 30 % sociale huur en minstens 10 % middenhuur met een minimum aan 147 sociale huur woningen en een surplus (boven de 10 %) van minimaal 12 middenhuurwoningen;
3. de oppervlakte voor wonen, ontsluiting, parkeren en groen worden bepaald aan de hand van het minimale gebruiksoppervlakte (gbo/go) ontleend aan de Uitgangspunten notitie woningbouwambitie en aan in de Bilt gangbare normen;
4. daar waar de grondwaarde hoog is, is deze (voor een deel) benut met het oog op de overall sluitende grondexploitatie. Naast locaties voor sociale huur en middenhuur zijn er locaties aangewezen om inkomsten te genereren. Deze inkomsten zijn nodig om tot een overall sluitende grondexploitatie te komen;
5. het programma sluit aan bij de behoefte in de kern;
6. de vastgoedexploitatie is naar inschatting van de gemeente haalbaar. Naar inschatting omdat de gemeente enkel gaat over de grondexploitatie en niet over de vastgoedexploitatie. De inschatting is gemaakt op basis van planeconomische ervaringsgegevens.

Het indicatieve programma is het resultaat van een afweging tussen uitgangspunten ontleend aan de Uitgangspuntennotitie Woningbouwambitie (uitgangspunten 1 tot en met 4), de Woonvisie en het Aanvullend woonbeleid (uitgangspunt 5) en de financiële haalbaarheid van de vastgoedexploitatie (uitgangspunt 6).

Het indicatieve programma voor locaties binnen de rode contouren

Locatie	Capaciteit	Sociale huur	Midden huur	Overig	Type
Abt Ludolfweg	12	9	3	0	gestapeld
Bachplein	34	0	0	34	gestapeld
Begraafplaats	42	28	14	0	gestapeld
Berlagelaan, driehoek	16	8	8	0	gestapeld
Biltsche meertje	24	18	6	0	gestapeld
Cumulusweg	32	32	0	0	gestapeld
Henrica van Erpweg	8	6	2	0	eengezins
Jachtlaan	12	12	0	0	gestapeld
Koningin Julianalaan	6	0	6	0	eengezins
Oranje Nassaulaan	18	0	0	18	gemengd
Rembrandtplein	2	0	0	2	eengezins
Schaapsdrift	1	0	0	1	eengezins
Sperwerlaan	18	18	0	0	gestapeld
Vermeerplein	16	0	0	16	gestapeld
Vijverlaan	7	0	0	7	eengezins
Zonneplein	18	14	4	0	gestapeld
Totaal	266	145	43	78	

3.3 Conclusies

Uit het onderzoek naar locaties binnen de rode contouren kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De 16 geselecteerde locaties binnen de rode contouren bieden onder de gekozen uitgangspunten net niet genoeg capaciteit om de resterende opgave voor sociale huur te realiseren. Het capaciteitstekort van sociale huur (147) is niet geheel opgevangen door de potentiële capaciteit op de locaties binnen de rode contouren. Er resteert nog een zeer kleine opgave van 2 woningen. Hierbij is geen rekening gehouden met planuitval of plantoeval. Indien rekening wordt gehouden met planuitval van 20 % is er een tekort aan capaciteit voor 30 woningen.
- De 16 geselecteerde locaties binnen de rode contouren bieden onder de gekozen uitgangspunten voldoende capaciteit om de opgave voor middenhuur te realiseren. De opgave is 10 % van 261 woningen (=26 woningen). De capaciteit is 43 woningen. Dit is een overcapaciteit. Daarmee is het capaciteitstekort van 12 middenhuurwoningen geheel opgevangen door de potentiële capaciteit op de locaties binnen de rode contouren.
- Ontwikkeling van de 16 geselecteerde locaties leidt tot meer overcapaciteit aan woningen in het totaal. Deze overcapaciteit is noodzakelijk met oog op de voorwaarde van een op termijn overall sluitende grondexploitatie.

Deel 4 Toetsing potentiële capaciteit aan de uitgangspunten

4.1 Inleiding

In dit deel zijn de 16 gemeentelijke locaties binnen de rode contouren getoetst aan de uitgangspunten van de Uitgangspuntennotitie woningbouwambitie. Er blijven uiteindelijk 13 locaties over.

4.2 Uitgangspunten

In de uitgangspuntennotitie zijn de volgende criteria aangereikt voor het waarderen van locaties:

- stedenbouwkundig inpasbaar
- spreiding van sociale woningbouw
 - gedifferentieerde woonwijken
- aandacht voor de groenkwaliteit
- aandacht voor de leefbaarheid
 - zorg voor klimaatadaptatie
 - voorwaarden voor energietransitie
 - behoud van ruimte voor spelen
- een overall sluitende grondexploitatie

4.3 Toetsing

Bij het selecteren van gemeentelijke locaties binnen de rode contouren in deel 3 is het criterium stedenbouwkundige inpasbaarheid reeds toegepast. In dit deel zijn de geselecteerde locaties getoetst aan de overige criteria. De criteria ruimte voor spelen, spreiding van sociale woningbouw en een overall sluitende grondexploitatie kunnen niet of niet alleen op locatieniveau worden toegepast. De toetsing is in drie stappen uitgevoerd.

Stap 1: toetsing aan de criteria groenkwaliteit, klimaatadaptatie en energietransitie

Deze criteria kunnen niet op locatieniveau worden toegepast. Leidend voor het beoordelen van een locatie aan de hand van het criterium groenkwaliteit was de waardering in het Groenstructuurplan, de structuurvisie en de cultuurhistorische waardenkaart.

Voor het beoordelen van een locatie aan de hand van de criteria klimaatadaptatie en energietransitie is gekeken naar de mogelijkheden voor waterbuffering, verkoeling en alternatieve energiebronnen. Benutten van deze mogelijkheden vraagt investeringen. Voor een deel kunnen deze worden gedekt uit andere dekkingsbronnen zoals rioolrecht. Waar dit niet kan drukken deze op de grondexploitatie, op de vastgoedexploitatie of op beiden.

Locaties binnen de rode contouren

Locatie	Groen, cultuur en landschap	Klimaatadaptatie	Energietransitie
Abt Ludolfweg	Geen essentieel onderdeel groenstructuur	Omgeving is voldoende klimaat adaptief dankzij relatie ijsbaan	Rio-thermie mogelijk
Bachlaan	Geen essentieel onderdeel groenstructuur	Omgeving is voldoende klimaat adaptief	Rio-thermie mogelijk
Begraafplaats BHV	Geen essentieel onderdeel groenstructuur	Omgeving is voldoende klimaat adaptief	Bij opname in de ontwikkeling van de Schapenweide rio-thermie
Berlage Driehoek	Geen essentieel onderdeel groenstructuur	Omgeving is voldoende klimaat adaptief	Rio-thermie mogelijk
Biltse Meertje	Geen essentieel onderdeel groenstructuur	Bij herontwikkeling Theresia-school met oplossing voor water.	Geen energiebronnen aanwezig / aangewezen op aardwarmte.
Cumulusweg	Geen essentieel onderdeel groenstructuur	Voorkomen wateroverlast vraagt extra investeringen	Geen energiebronnen aanwezig / aangewezen op aardwarmte
Henrica van Erpweg	Geen essentieel onderdeel groenstructuur	Voorkomen wateroverlast vraagt extra investeringen	Geen energiebronnen aanwezig / aangewezen op aardwarmte
Jachtlaan	Landgoed / essentieel onderdeel groenstructuur en cultuur-historisch waardevol	Voorkomen wateroverlast vraagt extra investeringen	Geen energiebronnen aanwezig / aangewezen op aardwarmte
Koningin Julianaweg	Geen essentieel onderdeel groenstructuur	Voorkomen wateroverlast vraagt extra investeringen	Geen energiebronnen aanwezig / aangewezen op aardwarmte
Oranje Nassaulaan	Geen essentieel onderdeel groenstructuur	Omgeving is voldoende klimaat adaptief	Rio-thermie mogelijk
Rembrandtplein	Geen essentieel onderdeel groenstructuur	Omgeving is voldoende klimaat adaptief	Rio-thermie mogelijk
Schaapsdrift	Geen essentieel onderdeel groenstructuur	Omgeving is voldoende klimaat adaptief	Geen energiebronnen aanwezig / aangewezen op aardwarmte
Sperwerlaan	Geen essentieel onderdeel groenstructuur	Omgeving is voldoende klimaat adaptief	Bij integratie ontwikkeling met herinrichting woonstraten rio-thermie mogelijk
Vermeerplein	Geen essentieel onderdeel groenstructuur	Omgeving is voldoende klimaat adaptief	Rio-thermie mogelijk
Vijverlaan	Landgoed / essentieel onderdeel groenstructuur en cultuur-historisch waardevol	Omgeving is voldoende klimaat adaptief	Aqua-thermie mogelijk
Zonneplein	Is geen groen maar verharding	Omgeving is voldoende klimaat adaptief door recente herinrichting	Geen energiebronnen aanwezig / aangewezen op aardwarmte.

Groen: positief

Oranje: aandachtspunt

Vier van de geselecteerde locaties behoeven aandacht door combinatie van het indicatieve programma en noodzakelijke investeringen vanuit klimaatadaptatie en energie-transitie. Dit zijn de locaties Jachtlaan, Henrica van Erpweg, Cumulusweg en Koningin Julianalaan.

Stap 2: toetsing aan de criteria ruimte voor spelen en spreiding van sociale woningbouw

Deze criteria kunnen niet op locatieniveau worden toegepast maar enkel over alle potentiële locaties.

- Ruimte voor spelen

Er is geen direct conflict tussen de aangewezen locaties en de benodigde ruimte voor spelen volgens het speelruimtebeleidsplan voor 2020-2030. Dit komt mede doordat het speelruimte beleidsplan 2020-2030 voorziet in een heroverweging en herinrichting van speelplekken op buurtniveau en geen van de daarin opgenomen buurt-overstijgende speelplaatsen samenvallen met bovenstaande locaties. Wel zijn er twee aandachtspunten:

1. als de locaties in kern De Bilt worden bebouwd, zijn deze niet meer beschikbaar voor buurtspeelplekken, zeker als de tweede locatie aan de Henrica van Erpweg in samenwerking met de Stichting SSW later ook ontwikkeld wordt;
2. het groen rond Jachtlust en het administratiekantoor dient open te blijven met oog op de cultuurhistorische zichtlijnen, voor onderzoekend spelen en met het oog op het eventueel afstoten van Jachtlust een integrale afweging te kunnen maken waarin geen onomkeerbare stappen zijn genomen.

- Spreiding van sociale woningbouw

Vanuit het streven om gedifferentieerde woonwijken te creëren is het niet wenselijk om sociale woningbouw toe te voegen daar waar al veel sociale woningbouw is. Vanuit dit criterium is sociale woningbouw op de groenlocatie aan de Cumulusweg niet wenselijk. Deze locatie is omgeven door sociale woningbouw.

Stap 3: aanpassing van het indicatieve programma

Het indicatieve programma is getoetst aan de criteria uit de Uitgangspuntennotitie Woningbouwambitie. Uit deze toetsing blijkt dat het wenselijk is om een van de groenlocaties in de Bilt open te houden met oog op ruimte voor spelen. Omdat de Cumulusweg niet positief scoort op spreiding sociale woningbouw en dit een locatie is die een belangrijke rol kan vervullen op het gebied van klimaatadaptatie en energietransitie, is deze locatie afgevalen.

Gekeken is hoe verder de impact van het totale programma beperkt kan worden tot zo weinig mogelijk locaties.

Omdat blijkt dat er genoeg locaties zijn waarmee een positieve overall grondexploitatie gerealiseerd kan worden, is besloten één van de locaties in Bilthoven Noord te schrappen: het Vermeerplein. Vier bouwlocaties in dit gebied zou een fors aantal zijn.

Tenslotte is besloten de locatie aan de Koningin Julianalaan in Maartensdijk niet op te nemen, gezien de geringe bijdrage aan het totale programma, de relatief hoge gevraagde investeringen en de verkenning van woningbouwmogelijkheden rondom Maartensdijk

buiten de rode contouren, waarmee al beoogd wordt woningbouw aan deze kern toe te voegen.

Door het afvallen van de Cumulusweg, het Vermeerplein en de Koningin Julianalaan wijzigt het indicatieve programma. Het gewijzigde indicatieve programma is als volgt:

Locatie	Capaciteit	Sociale huur	Midden huur	Overig	Type
Abt Ludolfweg	12	9	3	0	gestapeld
Bachplein	34	0	0	34	gestapeld
Begraafplaats	42	28	14	0	gestapeld
Berlagelaan, driehoek	16	8	8	0	gestapeld
Biltsche meertje	24	18	6	0	gestapeld
Henrica van Erpweg	8	6	2	0	eengezins
Jachtlaan	12	12	0	0	gestapeld
Oranje Nassaulaan	18	0	0	18	gemengd
Rembrandtplein	2	0	0	2	eengezins
Schaapsdrift	1	0	0	1	eengezins
Sperwerlaan	18	18	0	0	gestapeld
Vijverlaan	7	0	0	7	eengezins
Zonneplein	18	14	4	0	gestapeld
Totaal	212	113	37	62	

Stap 4: toetsing aan het criterium overall sluitende grondexploitatie

Op basis van het aangepaste indicatieve programma is het financiële resultaat berekend en vervolgens getoetst aan het uitgangspunt overall sluitende grondexploitatie. Het beeld is positief.

Locatie	Capaciteit	Sociale huur	Midden huur	Overig	Resultaat
Abt Ludolfweg	12	9	3	0	€-93.365,30
Bachplein	34	0	0	34	€544.025,07
Begraafplaats	42	28	14	0	€-65.575,87
Berlagelaan, driehoek	16	8	8	0	€-129.298,02
Biltsche meertje	24	18	6	0	€-276.620,61
Henrica van Erpweg	8	6	2	0	€ 33.480,38
Jachtlaan	12	12	0	0	€-166.976,24
Oranje Nassaulaan	18	0	0	18	€566.124,71
Rembrandtplein	2	0	0	2	€525.982,75
Schaapsdrift	1	0	0	1	€369.220,03
Sperwerlaan	18	18	0	0	€-186.656,26
Vijverlaan	7	0	0	7	€1.592.847,78
Zonneplein	18	14	4	0	€-125.362,89
Totaal	212	113	37	62	€2.626.071,81

Overall is er een surplus van ruim twee en een half miljoen euro. Dit surplus is evenals het overall programma indicatief.

Een financiële buffer is welkom. In het resultaat zijn voorzieningen opgenomen voor risico's op locatieniveau. Voorbeelden zijn voorzieningen voor niet tot ontploffing gekomen conventionele explosieven, flora en fauna en bodemverontreinigingen en mogelijk voorzieningen voor klimaatadaptie en energietransitie. Of deze voorzieningen toereikend zijn kan pas beoordeeld worden na onderzoek op de locaties zelf. Een financiële buffer is mede welkom om eventuele tegenvallers bij de capaciteit in portefeuille op te vangen en zachte plannen op gemeentelijke grond bij te sturen om aan de doelstellingen tegemoet te komen. Tot slot is een financiële buffer welkom met oog op voorinvesteringen voor bouwen buiten de rode contouren zoals planvoorbereidingskosten en eventuele verwervingskosten.

4.4 Conclusies

Uit de toetsing van de in deel 3 geselecteerde locaties aan de uitgangspunten uit de Uitgangspuntennotitie woningbouwambities kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Eén van de geselecteerde locaties valt af omdat deze niet voldoet aan het criterium spreiding sociale huur: de Cumulusweg.
- Om het totaal aantal locaties waar woningbouw gerealiseerd wordt te beperken is ervoor gekozen de locatie in Maartensdijk binnen de rode contour af te laten vallen, nu er naar gestreefd wordt rondom Maartensdijk ook buiten de rode contour te bouwen en de locatie relatief weinig bijdraagt aan de totaalopgave en naar verwachting relatief veel investeringen vraagt.
- Om het totaal aantal locaties waar woningbouw gerealiseerd wordt te beperken is ervoor gekozen één locatie in Bilthoven Noord (Vermeerplein) af te laten vallen, omdat dit een opbrengstlocatie is die alleen kwantitatief bijdraagt aan de woonbehoefte en drie bouwlocaties in Bilthoven Noord al een aanzienlijk aantal is voor dit gebied.
- Twee van de dan resterende locaties behoeven aandacht door de combinatie van het indicatieve programma en de noodzakelijke investeringen vanuit klimaatadaptie en energie-transitie. Dit zijn de locaties: Jachtlaan en Henrica van Erpweg. Voor deze investeringen zijn in de berekening van het financieel resultaat voorzieningen opgenomen.
- De 13 resterende locaties binnen de rode contouren bieden onder de gekozen uitgangspunten onvoldoende capaciteit om de resterende opgave voor sociale huur te realiseren. Het capaciteitstekort van sociale huur (147) is niet opgevangen door de potentiële capaciteit (113) op de locaties binnen de rode contouren. Er is een tekort van 34 sociale huurwoningen. Als rekening wordt gehouden met planuitval is het tekort groter.
- De 13 resterende locaties binnen de rode contouren bieden onder de gekozen uitgangspunten voldoende capaciteit om de opgave voor middenhuur te realiseren.
- Ontwikkeling van de 13 resterende locaties leidt tot meer overcapaciteit aan woningen in het totaal. Deze overcapaciteit is noodzakelijk met oog op de voorwaarde van een op termijn overall sluitende grondexploitatie.
- Ontwikkeling van de 13 resterende locaties laat een positief financieel resultaat zien. Wellicht ten overvloede: dit resultaat is slechts indicatief. Een positief resultaat is

wenselijk onder meer met oog op risico's van de planontwikkeling. Daarvoor zijn voorzieningen opgenomen maar deze kunnen ontoereikend zijn.

- Om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen is het wenselijk om locaties buiten de rode contouren te ontwikkelen.

Bijlage: harde capaciteit in portefeuille

Peildatum: 01-07-2019*

Naam project	Inzetformier	totaalcap	gereaal_cap	/m 2e adpingsgrens				/m 1ste adpingsgrens				koopptotaal	onb_kp_hr	
				huur1	huur2	huur3	huur4	huurprijs	onbekend	huurprijs	onbekend			
plannaam	opdr_type													
Centrumplan Bilthoven	Gemeente	99	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69
Herontwikkeling gemeentelijke accommodaties; De Werkschuit	Gemeente	27	0	0	14	13								0
Herontwikkeling Hummeloord	Gemeente	5	0											0
Herontwikkeling gemeentelijke accommodaties; Van Everdingenschool	Gemeente	4	0											4
Herontwikkeling gemeentelijke accommodaties; Akoteh	Gemeente	1	0											1
De Melkweg	Gemeente	105	0	0	61	0	0	0	0	0	0	0	44	0
		241	0	0	75	13	30	0	0	0	0	0	49	74
Tolakerweg 138, Hollandsche Rading	Particulieren	18	0											18
Hessenweg 6-12	Particulieren	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hessenweg/Eurusweg, De Bilt	Particulieren	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
Julianalaan 280	Particulieren	6	0											6
Veldlaan 1	Particulieren	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
Dorpsweg 32-34	Particulieren	5	0											5
soestdijkseweg Noord 484	Particulieren	5	0											5
Prins Hendriklaan 28-30	Particulieren	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Julianalaan 50	Particulieren	3	0											3
1e Brandenburgerweg 16a, Bilthoven	Particulieren	2	0											2
Rubenslaan 17	Particulieren	2	0											2
Rembrandtlaan 12-14, Bilthoven	Particulieren	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Achterwateringseweg 30, Maartensdijk	Particulieren	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Voordorpsdijk 67	Particulieren	1	0											1
Gezichtslaan 99	Particulieren	1	0											1
Enshlaan 2a	Particulieren	1	0											1
Utrechtseweg 341, De Bilt	Projectontwikkelaar, namelijk...	104	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	104
Utrechtseweg 340, De Bilt	Projectontwikkelaar, namelijk...	12	0											12
Totaal particulier		194	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73	121
Totaal gemeente en particulier		435	15	0	75	13	30	0	0	0	0	0	122	195

*door verschil in peildata en voortschrijdend inzicht kunnen er kleine verschuivingen optreden t.o.v. het projectenboek