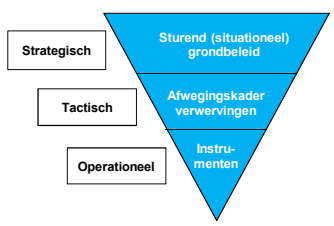


Afwegingskader Strategische Verwervingen, gemeente Zaanstad

Datum : 8 maart 2018

Locatie

Voorbeeld



Gemeente Zaanstad: Sturend (situationeel) grondbeleid

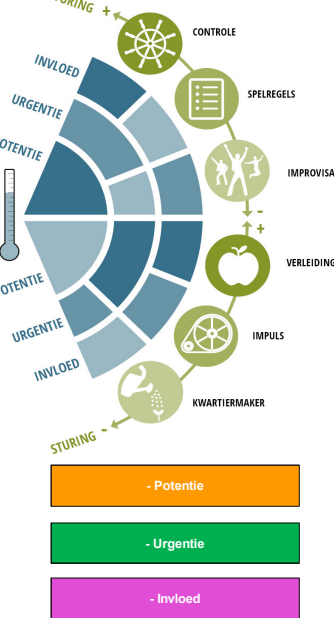
Actief, faciliterend of combinatie daarvan

Voorkeur: Faciliterend, tenzij

- Wettelijke/publieke rol (voorwaarden scheppend)
- Openbare ruimte te vernieuwen
- Milieuruimte beschikbaar te maken
- Bereikbaarheid te garanderen
- Onderwijsruimte aan te bieden

- Private rol (voorwaarden stimulerend)
- Realisatie gebiedsontwikkelingen
- Realiseren maatschappelijke voorzieningen
- Transformatie van bedrijventerreinen
- Marktontwikkelingen
- Kavel staat / komt te koop

Urnhahn Stedenbouw & Strategie "Strategiewijzer voor binnenstedelijke transformatie"



Aanvrager		Kenmerken										Actief (paars) Faciliterend (lichtoranje)														
A1	Bijdrage aan ambitie MAAK.Zaanstad	(A 1.1) Transitie naar meer diverse woonmilieus en woon/werkgebieden	Ja	(A 1.2) Transitie naar veelzijdigere en circulaire economie	Nee	(A 1.3) Transitie met verbetering van bereikbaarheid en nieuwe mobiliteitsconcepten	Nee	(A 1.3) Transitie met verbetering veerkrachtige sociale structuur	Nee	(A 2.1) Liggt in het focusgebied van MAAK.Zaanstad	Ja	(A 2.2) Is onderdeel van een groter plangebied	Ja	(A 2.3) Geeft gemeente strategische positie (1e, laatste of grotere) in het plangebied	Nee	(A 2.4) Verwerving door derden leidt tot ongewenste versnippering (ruimtelijke of in tijd)	Nee	(A 2.5) Cruciaal om ontwikkeling in het plangebied te starten	Nee	(A 2.6) Een nieuw gebied op de kaart zetten	Nee	(A 2.7) Betreft een gewenste transformatie van een bedrijfslocatie naar woningbouw	Ja	Fac	0	A1
A2	Locatie																							Act	20	A2
A3	Noodzaak	(A 3.1) Actieve rol vereist voor realisatie van zaken van algemeen nut	Nee	(A 3.2) Actieve rol vereist voor realisatie van voorzieningen (maatschappelijk, gezondheid en veiligheid)	Nee	(A 3.3) Actieve rol vereist omdat leefbaarheid, vitaliteit of veiligheid van de directe omgeving in het geding is	Nee																	Fac	0	A3
A4	Wegnemen beperkingen door gemeente	(A 4.1) Door terugdringen geurcontouren	Nee	(A 4.2) Door terugdringen geluidscontouren	Ja	(A 4.3) Door verwijderen bodemverontreiniging	Ja	(A 4.4) Door verminderen risico's externe veiligheid	Nee	(A 4.5) Door verkrijgen Programma Aanpak Stikstof (PAS) toestemming	Nee													Act	10	A4
A5	Wegnemen beperkingen door gemeente	(A 5.1) Door terugdringen geurcontouren	Nee	(A 5.2) Door terugdringen geluidscontouren	Nee	(A 5.3) Door verwijderen bodemverontreiniging	Nee	(A 5.4) Door verminderen risico's externe veiligheid	Nee	(A 5.5) Door verkrijgen Programma Aanpak Stikstof (PAS) toestemming	Nee													Fac	0	A5
A6	Houding huidige (grond) eigenaar	(A 6.1) Geen vertrouwen dat afspraken te maken zijn waarmee de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt	Nee	(A 6.2) Geen vertrouwen dat afspraken juridisch bindend te maken zijn	Nee	(A 6.3) Voorgenomen verkoop leidt tot uitstel/afstel van de ontwikkeling (speculatie of andere bestemming)	Ja	(A 6.4) Maakt gewenste ontwikkeling onmogelijk door voortzetting van de huidige bedrijfsuitoefening	Ja	(A 6.5) Creëert risico op waardedaling van omliggend gebied door mogelijke verkoop met nieuwe bestemming	Nee													Act	20	A6
A7	Sturing nodig i.v.m. betrokken partijen	(A 7.1) Plangebied is te complex om door diverse externe partijen te worden ontwikkeld (à la Inverdan)	Nee	(A 7.2) Geen externe sturende partij aanwezig (die investeert en visie ontwikkelt)	Nee	(A 7.3) Geen vertrouwen in de externe sturende partij (die investeert en visie ontwikkelt)	Nee																	Fac	0	A7
												Overweging : actief of faciliterend		50												

Bepalen gemeentelijke rol		Advies Strategische Verwerving (ASV)										Bepalen kansen en risico's	
START		Adviesteam SV										FINISH	
1,6		Overweging : Nummer(s) van te kiezen instrument(en)										Kleur uit strategiewijzer Urhahn	
B1	(1)	Toelichting ASV: - Gebiedsontwikkeling loopt niet zodanig in gevaar dat aankoop noodzakelijk is. Woningbouw zal op termijn zeker plaatsvinden. Daarom is minnelijke verwerving niet nodig en kan via anterieure overeenkomst										Gemeentelijke randvoorwaarden	
B2	(6)	Rol: faciliterend										Risico op niet terugverdienen van de investering	
B3	(0)(0)	Instrument(en): (1)										Geheimhouding versus openbaarheid	
B4	(0)(0)											Urgentie	
B5	(6)(6)											Inschatting termijn minnelijke verwerving	
B6	(1)											Geraamde start bouwrijp maken	
B7	(1)(6)											Omvang te plegen investering	
B8	(1)											Verwacht resultaat Grondexploitatie	
B9	(1)(6)											Niet gedekte kapitaallasten tot start ontwikkeling	
B10	(1)											Verwacht resultaat kostenverhaal	
B11	(1)(6)											Eigendomsverhouding huidige eigenaar	
B12	(6)(1)(6)											Publiekrechtelijke instrumenten	
Nummer van toe te passen instrument		Instrumenten grondbeleid											
		Onteigening	Vestigen Wet Voorkeursrecht Gemeenten	Minnelijke verwerving	Stedelijke hervakeling	Recht terugkoop erfpachtrechten inzetten	Geen toestemming voor vervreemding of splitsing	Exploitatieplan	Anterieure overeenkomst	Niets doen			
		8	7	6	5	4	3	2	1	0			