

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 57349-2021

Medewerker	:	Gerard van den Blink
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	22 juni 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Olthof en H. Kamphuis

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>Projectstartnotitie/bestuursopdracht Herontwikkeling De Lepelaar Eikelhof</u> zaaknummer 2974-2019.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>Intentieovereenkomst ontwikkeling De Lepelaar Boxbergerweg 31 te Olst</u> ; zaaknummer 2974-2019.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>Bijlage 1 bij sok De Lepelaar - Situatiekaart</u>; zaaknummer 2974-2019.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>Intentieovereenkomst ondertekend door alle partijen</u>; zaaknummer 2974-2019.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>adviesnota college bestuursopdracht herontwikkeling De Lepelaar</u>; zaaknummer 16265-2019.</p> <p>AFSTEMMING MET →</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p> <p>ONDERWERP</p> <p>Project De Lepelaar</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. De procesbegeleiding te stoppen voor de ontwikkeling van het terrein 'De Lepelaar';
2. Vast te stellen dat er op korte termijn geen buurthuis in de Eikelhof komt;
3. De vorige eigenaren geen rekening te sturen en de extra kosten voor rekening van de gemeente te nemen ten laste van het budget De Lepelaar;
4. Het bestuur van PB-Eikelhof en de provincie te informeren;
5. De raad via de nieuwsbrief te informeren.

SAMENVATTING

De afgelopen jaren is samen met de eigenaar/ontwikkelaar, de provincie Overijssel, omwonenden, PB-Eikelhof en de gemeente gezocht naar een manier om een buurthuis op de Eikelhof te realiseren. Begin 2021 bleek dat er geen (financieel) haalbaar plan mogelijk was, ook niet met het realiseren van drie in plaats van twee extra woningen.

In 2021 heeft een nieuwe ontwikkelaar (woonachtig op de Eikelhof) onderzocht of een plan met meer woningen (maximaal zes) mogelijk was. Deze variant werd ook geaccepteerd door de provincie (KGO, Maatschappelijke toevoeging van een buurthuis).

Doordat de eigenaren de koopprijs hebben verhoogd van € 300.000 naar € 500.000 was er geen (financieel) haalbaar plan mogelijk en heeft de nieuwe ontwikkelaar besloten te stoppen met deze ontwikkeling.

De locatie is inmiddels verkocht aan een particulier. Deze particulier gaat hier met zijn gezin en ouders wonen. Hij heeft uitgesproken dat hij op de locatie geen buurthuis gaat realiseren. Daarmee is de ontwikkeling van een buurthuis voor de kern Eikelhof op deze locatie niet mogelijk.

Het college heeft nu besloten de procesbegeleiding voor dit project te stoppen.

INLEIDING

Doel was het ondersteunen en faciliteren van de eigenaar/ontwikkelaar van het terrein 'De Lepelaar' en PB Eikelhof bij de opstelling van een planologisch en financieel haalbaar KGO-ontwikkelplan dat voorziet in:

- een casco buurthuis* met bijbehorende voorzieningen (ontsluiting, parkeerplaatsen) voor buurtschap Eikelhof, dat na planrealisatie 'om niet' wordt overgedragen aan de nog door PB Eikelhof op te richten beheer- en exploitatiestichting voor het buurthuis;
- behoud van (of compensatie van) aanwezige landschaps- en natuurwaarden;
- woningbouw passend binnen ons woonbeleid en de woningbouwprogrammeringsafspraken, en slechts voor zover benodigd voor een kostendekkende grondexploitatie;
- een Toeristisch Overstap Punt (integreren van de op het terrein aanwezige TOP);
- afspraken tussen betrokken partijen over aanleg en beheer en onderhoud van het openbaar gebied;
- een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Een parallel en samenhangend doel is dat PB Eikelhof tijdig over een businessplan beschikt voor het buurthuis en een beheer- en exploitatiestichting voor het buurthuis opricht, zodat zij aansluitend aan de planrealisatie in staat is daadwerkelijk het eigendom over te nemen van de ontwikkelaar en het buurthuis in exploitatie te nemen. Deze verantwoordelijkheid ligt bij PB Eikelhof, de gemeente faciliteert en begeleidt hen hierbij vanuit de reguliere taak (en bijbehorende budgetten) voor maatschappelijke ondersteuning. Inmiddels zijn de ontwikkelaars gestopt met het plan en hebben zij de locatie aan een particulier verkocht. De particulier gaat op de locatie samen met zijn gezin en ouders wonen. Hij is niet van plan op de locatie een buurthuis te realiseren. Daarmee is de realisatie van een buurthuis voor de kern Eikelhof op deze locatie niet mogelijk.

BEOOGD RESULTAAT

- Samenwerkingsovereenkomst met de eigenaar/ontwikkelaar en PB Eikelhof over uitgangspunten planvorming, resultaat, planning, kostenverdeling en verantwoordelijkheden.
- Een door alle partijen gedragen en planologisch en financieel haalbaar plan dat voldoet aan de doelstellingen.
- Een anterieure overeenkomst met de eigenaar/ontwikkelaar en PB Eikelhof over de realisatie van dit plan.

KADER

KGO-ontwikkeling met maatschappelijke functie.

ARGUMENTEN

De afgelopen jaren is samen met de eigenaar/ontwikkelaar, de provincie Overijssel, omwonenden, PB-Eikelhof en de gemeente gezocht naar een haalbaar resultaat. Een jaar geleden bleek dat er geen haalbaar plan mogelijk was, ook niet met het realiseren van drie in plaats van twee extra woningen. Door PB-Eikelhof is er in 2021 een nieuwe ontwikkelaar (woonachtig op de Eikelhof) naar voren geschoven. Deze ontwikkelaar heeft onderzocht of een plan met meer woningen (maximaal zes) mogelijk was. Deze variant werd ook geaccepteerd door de provincie (KGO, Maatschappelijke toevoeging van een buurthuis). Voorwaarden daarbij waren een kwalitatieve inpassing en het behoud van de natuurwaarden.

De nieuwe ontwikkelaar heeft bovenstaande onderzocht en een plan opgeleverd waarin een casco buurthuis is voorzien. Uit de financiële doorrekening van het plan bleek dat deze variant, dus met zes woningen en een casco buurthuis, een tekort kent van € 100.000 als de nieuwe ontwikkelaar het pand/kavel kan aanschaffen voor maximaal € 450.000. Voor dit tekort van € 100.000 is een subsidie van de provincie ter hoogte van dat bedrag noodzakelijk.

De eigenaren/ontwikkelaars besloten in 2021 de vraagprijs van het pand/kavel te verhogen van € 300.000 naar € 500.000.

Medio 2021 hebben de eigenaren het pand/kavel te koop gezet op Funda. Eind oktober 2021 bleek dat er twee interessante inschrijvingen waren. De nieuwe ontwikkelaar kreeg begin november 2021 nog eenmaal de gelegenheid om een bod uit te brengen. De ontwikkelaar heeft hiervan afgezien omdat de vraagprijs voor hem te hoog was om te kunnen spreken van een solide businesscase. Door méér te bieden dan € 450.000 euro zou het voorziene tekort (veel) groter zijn dan de subsidie van de provincie zou (kunnen) dekken.

DRAAGVLAK

Medio november 2021 heeft de nieuwe ontwikkelaar aangegeven dat hij zich terugtrekt als potentieel geïnteresseerde om het pand/kavel vanuit KGO verder te ontwikkelen. Door die terugtrekking is het pand/kavel inmiddels verkocht aan de hoogsteieder.

Voor de gemeente en PB-Eikelhof betekent dit dat daarmee het proces stopt en realisatie van een buurthuis vanuit KGO-ontwikkelplan financieel niet haalbaar is gebleken. PB blijft van mening dat er een buurthuisfunctie in de Eikelhof moet komen en heeft bij de gemeente aangedrongen op een gesprek hierover met de nieuwe eigenaar om zo te verkennen of hier wellicht mogelijkheden zijn. De gemeente heeft met de nieuwe eigenaar gesproken in het kader van zijn vergunningsaanvraag voor het verbouwen van de panden op de locatie Boxbergerweg 31 te Olst. De eigenaar heeft aangegeven dat hij het pand verbouwt om er met zijn gezin en zijn ouders te kunnen wonen. In deze verbouwing past geen buurthuis. Hij is ook naar de toekomst niet van plan hier een buurthuis te realiseren.

Deze informatie is ook gedeeld met het bestuur van PB-Eikelhof. Daarbij is aangegeven dat de gemeente nu stopt met dit proces en er voorlopig geen buurthuis in de Eikelhof komt. Het bestuur van PB-Eikelhof is van mening dat de gemeente zich moet inzetten voor de realisatie van een buurthuis voor de Eikelhof. PB-Eikelhof is ook teleurgesteld over de inzet van de gemeente en provincie om dit project te realiseren. Zij zijn van mening dat daartoe voldoende kansen zich hebben voorgedaan.

Bij de heroverweging in 2020/2021 is bepaald dat niet in elke kern een ontmoetingsruimte moet worden gefaciliteerd. Dat is belangrijk omdat dit uitgangspunt nu anders is dan in 2019 toen het proces begon. Op basis van bovenstaande informatie stopt de gemeente nu met het proces zoals enkele jaren geleden is gestart.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De kosten van de procesleiding zijn gedekt ten laste van het afdelingsbudget van MO.

Artikel 6, lid 6 van de intentieovereenkomst voorziet er in dat, indien méér ambtelijke inzet is vereist, dan de 40 geraamde uren, de kosten hiervan voor rekening van de ontwikkelaar komen, tenzij anders overeengekomen, mits de gemeente de ontwikkelaar tijdig informeert over een dreigende overschrijding. Er zijn gedurende het proces meer uren gemaakt en de gemeente heeft hierover tijdig met de eigenaren/ontwikkelaars gesproken.

Door de eigenaren is in het kader van procesbegeleiding € 6.745 betaald aan de gemeente. Dit is 50% van de verwachte kosten. Ten aanzien van de extra gemaakte kosten is aangegeven dat deze voor 100% voor rekening komen van de eigenaren. Deze geschatte extra kosten bedragen € 7.200. De gemeente is van plan deze extra kosten te verhalen op de (oud) eigenaren/ontwikkelaars. Die zijn echter van mening dat deze kosten niet vallen binnen de intentieovereenkomst en zijn niet bereid deze (extra) kosten te betalen. Daarnaast is PB-Eikelhof van mening dat ook zij een schadeloosstelling van de ontwikkelaars moeten ontvangen. Bij een participatieproces is het zeer ongebruikelijk dat er naar PB-Eikelhof een vergoeding wordt betaald voor de inzet tijdens het proces. Dit zou tot een precedent leiden bij andere participatie processen

Het advies is om de extra kosten niet in rekening te brengen bij de ontwikkelaar, gezien de geringe kans op slagen van inning van het bedrag en de kosten die dat met zich mee brengt. Deze kosten kunnen ten laste van het budget De Lepelaar worden gebracht. Van deze extra kosten is € 6.572 al in de jaarrekening 2021 verwerkt.

AANPAK/UITVOERING

Na besluit van het college het project te stoppen.

De raad via de nieuwsbrief te informeren.

Het bestuur van PB-Eikelhof en de provincie tegelijk met de raad te informeren over het besluit.