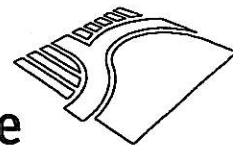


RAAD D.D. - 2 FEB. 2009

BESLUIT : *conform*

gemeente



RAADSVOORSTEL

Westervoort

Raadsvergadering:
2 februari 2009

Agendapunt:
9

Afdeling:
Ruimte & Samenleving

Titel

Ontwikkelingsovereenkomst de Schans.

Samenvatting

In het kader van de ontwikkeling van de Schans is in september 2007 een getrapte procedure in gang gezet voor de selectie van een marktpartij. Dit om binnen de kaders van het kwaliteitshandboek een hoogwaardige ontwikkeling en passende woningbouw te realiseren. Op basis van een preselectie (eerste fase, 19 deelnemers) zijn zes marktpartijen en/of ontwikkelingscombinaties geselecteerd om een (stedenbouwkundige en architectonische) planuitwerking te maken en een bieding uit te brengen op de vier bouwenvelopen zoals gedefinieerd in het kwaliteitshandboek De Schans (vastgesteld 15 oktober 2007 door uw raad).

Op 2 april 2008 hebben deze 6 partijen hun inzending (mondeling) toegelicht aan de beoordelingscommissie. Aanvullend op de presentatie zijn vragen gesteld die zijn beantwoord door de marktpartijen. De beoordelingscommissie heeft de inzendingen beoordeeld waarbij ook de presentatie en de beantwoording van de vragen zijn meegewogen. Op basis van het advies van de beoordelingscommissie heeft het college besloten om de inzending van Van Bekkum projecten BV in samenwerking met Edwin Oostmeijer Projectontwikkeling BV en met ondersteuning van Onix architecten, als voorkeurspartij te selecteren en een onderhandelingsperiode in te gaan om te komen tot een ontwikkelingsovereenkomst. Het streven in deze onderhandelingsperiode was om op basis van de eerder vastgestelde kaders (m.n. het kwaliteitshandboek en de financiële kaders) en op basis van de inzending van Van Bekkum een optimaal resultaat voor de Schans en de gemeente te realiseren.

In de periode mei tot november 2008 heeft een team van de gemeente, de stedenbouwkundige supervisor en Van Bekkum Projecten BV een aantal inhoudelijke bijeenkomsten gehad en financiële onderhandelingen gevoerd over het plan en de inzending.

Op 5 november 2008 is ambtelijk overeenstemming bereikt met Van Bekkum projecten BV over:

- de als bijlage toegevoegde ontwikkelingsovereenkomst;
- het aangepaste planvoorstel voor de Schans
- de hierbij behorende grondbieding voor de vier bouwenvelopen.

Deze overeenstemming (inclusief financiële bieding) is gebaseerd op een plan dat op een aantal punten afwijkt van het eerder vastgestelde kwaliteitshandboek. Deze afwijking bleek nodig te zijn om de markttechnische en financiële ontwikkelbaarheid van het plan te waarborgen. Wij zijn echter van mening dat de voorgestelde plaanpassingen passen binnen de geest van het kwaliteitshandboek en de hoogwaardige ambitie van het plan waarborgen. Wij vragen u dan ook in te stemmen met de ontwikkelingsovereenkomst en de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het kwaliteitshandboek, zodat de vervolgfase (bestemmingsplanprocedure) in gang kan worden gezet.

Probleemstelling

De ontwikkelingsovereenkomst inclusief de bijlagen biedt de kaders voor de verdere ontwikkeling van de Schans. Om een kwalitatief hoogwaardig en voor beide partijen (gemeente en ontwikkelaar) financieel en markttechnisch haalbaar plan te realiseren is op een aantal punten afgeweken van het eerder vastgestelde kwaliteitshandboek. U wordt gevraagd in te stemmen met de ontwikkelingsovereenkomst en de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het kwaliteitshandboek, zodat de vervolgfase (bestemmingsplanprocedure) in gang kan worden gezet.

Beoogd resultaat

Met de instemming van uw raad op de voorgestelde wijzigingen t.o.v. het kwaliteitshandboek en het aangaan van de ontwikkelingsovereenkomst, kan het ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht en zal daarmee een vervolg worden gegeven aan de uiteindelijke realisatie van de Schans.

Kader

Dit voorstel is uitgevoerd conform het met uw raad besproken Plan van Aanpak (oktober 2005), de door uw raad vastgestelde ontwikkelingsstrategie (d.d 5 maart 2007) en kwaliteitshandboek (d.d. 15 oktober 2007).

Argumentatie

Het plan zoals ingediend door Van Bakkum Projecten BV geeft een uitstekende en eigentijdse vertaling van de ambitie zoals verwoord in het kwaliteitshandboek. Echter de oorspronkelijke ingezonden bieding zou niet leiden tot een budgettair neutraal resultaat voor de gemeente. Op basis van artikel 10, lid 2 onder g van de Wet Openbaarheid van Bestuur en artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet liggen bij de raadsgriffier vertrouwelijk voor u ter inzage:

- de grondexploitatie die de basis is geweest van de selectieprocedure;
- de oorspronkelijke en bijgestelde grondbieding van Van Bakkum Projecten BV;
- de actuele stand van zaken planexploitatie De Schans.

Om de budgettaire neutraliteit na te streven is in onderhandeling met Van Bakkum een aantal wijzigingen t.o.v. het kwaliteitshandboek doorgevoerd waardoor de markttechnische en financiële haalbaarheid van het plan wordt gewaarborgd en een betere bieding tot stand kon komen. De wijzigingen zijn:

Wonen achter de dijk:

Het kwaliteitshandboek voorziet in 6 vrijstaande woningen die via de dijk zijn ontsloten. De woningen zijn dusdanig gepositioneerd dat deze de openheid van het landschap en de individualiteit van de woningen benadrukt. De kavels zijn gemiddeld circa 900 m² groot. In het nu voorliggende voorstel wordt één woning toegevoegd waardoor de gemiddelde kavelgrootte daalt naar gemiddeld 750 m² (de totale oppervlakte uitgeefbaar terrein van de bouwenvelop blijft gelijk). Doordat de woningen verspringen (afwisselende positionering voor- en achterop de kavel) blijft, ondanks de toevoeging van deze ene woning, de openheid van het landschap gewaarborgd. Dit komt mede door het feit dat de woningen bestaan uit één woonlaag met kap. In de eerder vastgestelde structuurschets De Schans (voorloper van het kwaliteitshandboek) is destijds de keuze opengelaten om te variëren tussen 6 – 8 woningen. Het nieuwe voorstel sluit hier op aan.

Het Geerken:

Deze envelop is qua woningbouvvolumes ontwikkeld conform het kwaliteitshandboek. In de onderhandelingsperiode is vooral gesproken over een financiële optimalisatie van het parkeren. Meer specifiek was de opgave om een minder dure parkeervoorziening te realiseren omdat deze kosten rechtstreeks drukten op de grondbieding. Dit heeft geleid tot een optimalisatie van de financiële bieding waarbij in het eindresultaat 28 gebouwde

parkeervoorzieningen (bewonersparkeren) onder het gebouw worden geplaatst en de resterende (m.n.bezoekers)parkeerplaatsen gerealiseerd worden op maaiveld. Het totaal aantal parkeerplaatsen, zoals gesteld in het kwaliteitshandboek, kan worden gewaarborgd.

Heegsche Bouwing:

Deze bouwenvelop is qua woningbouwvolumes ontwikkeld conform het kwaliteitshandboek. Het voorgestelde maximale aantal van 24 woningen wordt in het voorstel niet overschreden. De bestaande boerderij (te restaureren) wordt functioneel anders ingevuld dan tot op heden was voorzien. In het voorstel wordt de bestaande boerderij geschikt gemaakt voor (ouderen) zorgeenheden. Formeel (planologisch juridisch) geldt een complex van zorgeenheden als één wooneenheid waardoor het totaal aan woningen formeel op 22 komt (zijnde 21 schuurwoningen en 1 zorgwoning). In de zorgwoning komen meerdere (ca. 13 -15) cliënten te wonen. Gezien onderstaande argumenten wordt het verantwoord geacht om deze invulling te geven aan de Heegsche Bouwing:

- de cliënten rijden geen auto meer en zullen dus geen extra verkeersdruk op het Geerken geven;
- er gaat in de toekomst meer behoefte ontstaan aan dit type woonvorm;
- de boerderij is qua ruimte en ligging goed geschikt te maken voor deze woonvorm, zonder dat de historische karakteristieken van de boerderij daarbij verloren gaan;
- Van Bakkum Projecten BV houdt het gebouw zelf in beheer en waarborgt kwaliteit op de lange termijn.

Fort Geldersoord

Deze bouwenvelop is, door de ligging en de cultuurhistorische waarde, de meest complexe en dure ontwikkeling van De Schans. Met name het terugbouwen/beleefbaar maken van het voormalige Bastion (in het bijzonder de ommuring, toegangsbrug en gebouwde parkeervoorzieningen) zorgen voor een grote investering. Deze investering in combinatie met het marktrisico dat gepaard gaat met het voorgestelde woningtype/locatie, heeft geleid tot een planoptimalisatie. Deze optimalisatie houdt in dat de woningen qua volume (ca. 500 m³ i.p.v. eerder 800 m³) gemiddeld kleiner worden en in de lege volumes (hoeken van het Fort aan de noordzijde) van het Bastion 6 patiowoningen worden toegevoegd. Hiermee komt het totaal aantal woningen in het fort op 20 (i.p.v. de 14 zoals aangegeven in het kwaliteitshandboek).

Architectonisch worden de patiowoningen zo ingepast dat deze van de buitenkant nauwelijks waarneembaar zijn en de essentiële uitgangspunten van het kwaliteitshandboek gewaarborgd blijven.

Tabel: Overzicht woningbouwaantallen:

Bouwenvelop	Kwaliteitshandboek (max)	Voorstel van Bakkum
Wonen achter de Dijk	6	7
Het Geerken	30 + 2	24 + 2
Heegsche Bouwing	24	21 + 1 zorgwoning
Fort Geldersoord	14	20
Totaal aantal woningen	76	75

Conclusie: Het totaal aantal woningen in het plan blijft onder de vereiste 76, met dien verstande dat een onderlinge verschuiving van woningbouwaantallen tussen de enveloppen plaatsvindt en aan de Heegsche Bouwing één eenheid zorg wonen wordt toegevoegd.

Proces

Bovenstaande planwijzigingen zijn naast intensieve besprekingen tussen de gemeente en de ontwikkelaar ook besproken met en gepresenteerd aan, de klankbordgroep, de provincie, de historische Kring Westervoort, Stichting Menno van Coehoorn en op 10 november jl. ook aan uw raad. Naast de eerder vernomen bezwaren (m.n. binnen de klankbordgroep leeft bij een deel van de groep bezwaren tegen de appartementen aan het Geerken) kon men zich over het algemeen vinden in de keuze voor Van Bakkum als ontwikkelende partij en was er begrip voor de voorgestelde planwijzigingen.

Ontwikkelingsovereenkomst

De ontwikkelingsovereenkomst geeft de kaders aan waarbinnen de verdere ontwikkeling en realisatie van de Schans moet plaats vinden. Een concept ontwikkelingsovereenkomst (zonder financiële bieding) is als bijlage toegevoegd. De door Van Bakkum ondertekende conceptovereenkomst, inclusief financiële bieding, is vertrouwelijk voor u ter inzage gelegd bij de raadsgriffier. Als u hierover vragen heeft dan kunt contact opnemen met Evelyn Simonse. In de overeenkomst zijn de volgende taken en verantwoordelijkheden, verkoop voorwaarden en programma geregeld:
Op hoofdlijnen:

Taken en verantwoordelijkheden

Gemeente:

- a) verzorgt bestemmingsplan, juridisch/planologische procedures en het vergunningentraject.
- b) bouwrijp maken plangebied exclusief de bouwenvelopen
- c) bouw- en woonrijp maken landschapspark

Van Bakkum:

- a) grondaafname tegen overeengekomen grondprijs per envelop.
- b) opstalontwikkeling en verkoop woningen/kavels
- c) bouw- en woonrijp maken bouwenvelopen
- d) realisatie woningbouwprogramma

Grondverkoop

- Levering en betaling van de 4 bouwenvelopen per 1-1-2010 aan/door Van Bakkum mits:
 - a) het plangebied bouwrijp is (verantwoordelijkheid gemeente);
 - b) het bestemmingsplan onherroepelijk is.
- Start bouw bij verkoop/verhuur van minimaal 50 % per bouwenvelop.
- Koopsom per bouwenvelop vastgelegd (bedrag is excl. indexering en rente).
- Voor iedere patiowoning is een fictieve grondwaarde vastgesteld. Als in de toekomst (b.v. door planologische procedure/planwijziging) patio's uit het plan worden geschrapt, dan vindt een verrekening plaats op 50-50 basis (Van Bakkum betaald nog 50 % van de grondwaarde van de patio die verdwijnt).

Als de ontwikkelaar zou verzoeken om herontwikkeling van de bouwenvelop Fort Geldersoord dan gaat de grond eerst terug naar de gemeente voor 50 % van de koopsom. Van Bakkum Projecten BV krijgt daarna de kans om een alternatief plan in te dienen dat past binnen de gestelde kaders van het kwaliteitshandboek. Als dit voor hen niet realiseerbaar is dan kan de gemeente een nieuwe partij selecteren om het Fort te (her)ontwikkelen.

Eventuele planschade van de Schans is voor rekening en risico van Van Bakkum Projecten BV.

Programma

In de ontwikkelingsovereenkomst is het hieronder benoemde programma vastgelegd:

- Geerken: 24 appartementen inclusief 28 gebouwde parkeerplaatsen + 2 vrijstaande woningen.
- Fort Geldersoord: 20 woningen (waarvan 6 patio's + 40 gebouwde parkeerplaatsen)
- Heegsche Bouwing: 21 woningen + 1 zorgwoning (voor het zorgprogramma heeft Van Bakkum afspraken gemaakt met een zorgaanbieder)
- Wonen achter de Dijk: 7 kavels met vrijstaande woningen.

Daarnaast zijn in de overeenkomst ondermeer afspraken gemaakt over planning, projectorganisatie en handelwijze in geval van geschillen.

Communicatie en participatie

Gedurende het gehele planvormingsproces is actief gecommuniceerd met omwonenden en belanghebbenden (bewoners van Westervoort, inhoudelijk betrokken organisaties en instellingen zoals historische kring, stichting Menno van Coehoorn, milieugroep, provincie, etc.). Ook over de selectieprocedure en het eindresultaat zijn bovengenoemde partijen

geïnformeerd en betrokken gebleven.

Na instemming van uw raad zullen bovengenoemde partijen nauw betrokken blijven bij het planvormingsproces. Dit zal enerzijds gebeuren via de wettelijk geregelde inspraakmogelijkheden van de bestemmingsplanprocedure en anderzijds op initiatief van de projectgroep. Het voorstel is om bij de planuitwerking (o.a. opstellen inrichtingsplan openbaar gebied, uitwerking schetsontwerp landschapspark) de klankbordgroep en andere belanghebbende groepen nauw te betrekken om zodoende in goed overleg een optimaal resultaat na te streven.

Na vaststelling van deze ontwikkelingsovereenkomst in uw raad zullen wij:

- een nieuwsbrief opstellen voor de inwoners van Westervoort met hierin de plannen voor de Schans en de hoogwaardige ambitie die wordt nagestreefd;
- de website aanvullen met het plan van Van Bakkum;
- een artikel plaatsen in de Westervoort Post over de ontwikkeling van de Schans;
- in nauw overleg en contact met alle betrokkenen (inhoudelijk geïnteresseerden/betrokkenen, belangengroeperingen, omwonenden, e.d.) blijven d.m.v. bijeenkomsten.
- in samenspraak met de ontwikkelende partij een communicatie(actie)plan opstellen dat de verdere procesvoering ondersteunt en waarin (nader te bepalen) de toekomstige projectactiviteiten zijn opgenomen. Hierin wordt aangegeven op welke manier de voortgang van het project onder de bewoners van Westervoort optimaal wordt gecommuniceerd.

Financiële consequenties

Voor het project de Schans is een budgetneutrale grondexploitatie uitgangspunt. Dit wil zeggen dat op basis van de huidige inzichten het voorgestelde woningbouwprogramma; het park (noordelijk deel en zuidelijk deel), de infrastructuur, en natuurlijk de woningbouw zelf, gerealiseerd kan worden.

Tegelijkertijd zijn hiermee de boekwaarden van de gemeente (m.n. de verwervingskosten van de grondaankoop en rentelasten) dan terugverdiend.

Voor het landschapspark is voldoende geld gereserveerd om een uniek, uitdagend maar financieel verantwoord, park te realiseren. In de projectbegroting (vertrouwelijk ter inzage) is rekening gehouden met een bedrag van circa € 450.000,00 – € 500.000,00. Daarnaast is hiervoor € 200.000,00 gereserveerd in het fonds bovenwijken. In het kader van de Belvoirsubsidie van de provincie is het landschapspark De Schans aangemerkt als een majeur project. De subsidie-aanvraag is ingezet, het bedrag moet nog worden bepaald. Dit totale budget € 450.000,00 + €200.000,00 + subsidie) is taakstellend.

De kosten voor reconstructie van het Bastion (Fort) en de toegangsbrug komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De kosten voor aanleg van het inundatiekanaal zijn opgenomen in het bouwrijp maken van het noordelijk deel van het park, onderdeel infrastructuur.

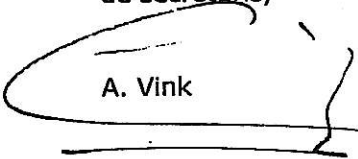
Het voorstel

1. Kennisnemen van het definitieve planvoorstel van Van Bakkum projecten BV.
2. Instemmen met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het kwaliteitshandboek.
3. Kennisnemen van de, op grond van artikel 10, lid 2 onder g WOB en artikel 25, lid 2 Gw, vertrouwelijk ter inzage gelegde bijlage financiële grondbieding.
4. Instemmen met de in bijlage toegevoegde (en vertrouwelijk ter inzage gelegde) ontwikkelingsovereenkomst en bijbehorende bijlagen.

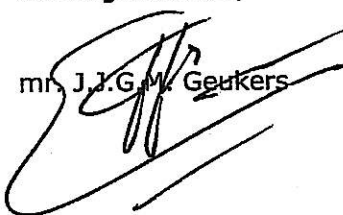
Commissie Advies

De commissie Ruimte en Veiligheid heeft op 20 januari 2009 positief geadviseerd.

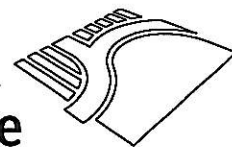
Burgemeester en wethouders van Westervoort,
de secretaris, de burgemeester,



A. Vink



mr. J.J.G.M. Geukers



RAADSBSLUIT

Nummer : 9
Datum : 4 december 2008

Onderwerp

Ontwikkelingsovereenkomst de Schans.

Samenvatting

In het kader van de ontwikkeling van de Schans is in september 2007 een getrapte procedure in gang gezet voor de selectie van een marktpartij. Op basis van een preselectie (eerste fase, 19 deelnemers) zijn zes marktpartijen en/of ontwikkelingscombinaties geselecteerd om, op basis van het kwaliteitshandboek, een stedenbouwkundige en architectonische planuitwerking te maken en een bieding uit te brengen op de vier bouwenvelopen zoals gedefinieerd in het kwaliteitshandboek De Schans (vastgesteld 15 oktober 2007).

Op basis van het advies van de beoordelingscommissie heeft het college besloten om Van Bakkum projecten BV in samenwerking met Edwin Oostmeijer Projectontwikkeling BV en met ondersteuning van Onix architecten, als voorkeurspartij te selecteren en een onderhandelingsperiode in te gaan om te komen tot een ontwikkelingsovereenkomst. Het streven in deze onderhandelingsperiode was om op basis van de eerder vastgestelde kaders (m.n. het kwaliteitshandboek en de financiële kaders) en de inzending van Van Bakkum een optimaal resultaat voor de Schans en de gemeente te realiseren.

In de periode mei tot november 2008 zijn over het plan en de inzending inhoudelijk en financieel onderhandelingen gevoerd met Van Bakkum Projecten BV.

Op 5 november 2008 is ambtelijk overeenstemming bereikt met Van Bakkum projecten BV over:

- de als bijlage toegevoegde ontwikkelingsovereenkomst;
- het aangepaste planvoorstel voor de Schans
- en de hierbij behorende grondbieding voor de vier bouwenvelopen.

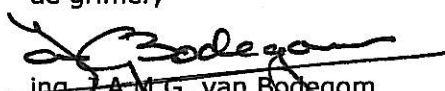
Deze overeenstemming (inclusief financiële bieding) is gebaseerd op een plan dat op een aantal punten afwijkt van het eerder vastgestelde kwaliteitshandboek. Deze afwijking bleek nodig te zijn om de markttechnische en financiële ontwikkelbaarheid van het plan te waarborgen. Wij zijn echter van mening dat de voorgestelde planaanpassingen passen binnen de geest van het kwaliteitshandboek en de hoogwaardige ambitie van het plan waarborgen.

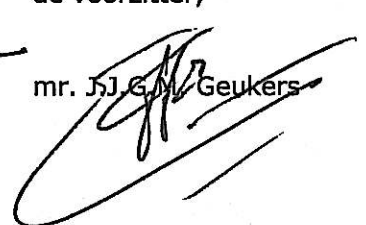
De raad stemt daarom in met de ontwikkelingsovereenkomst en de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het kwaliteitshandboek, zodat de vervolgfase (bestemmingsplanprocedure) in gang kan worden gezet.

De raad besluit

1. kennis te nemen van het definitieve planvoorstel van Van Bekkum projecten BV;
2. kennis te nemen van de, op basis van artikel 10, lid 2 onder g WOB en artikel 25, lid 2 Gw, vertrouwelijk ter inzage gelegde bijlage financiële grondbieding;
3. in te stemmen met de in bijlage toegevoegde (en deels vertrouwelijk ter inzage gelegde) ontwikkelingsovereenkomst en bijbehorende bijlagen;
4. in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het kwaliteitshandboek.

Aldus besloten in de openbare vergadering van
de raad voornoemd d.d. 2 februari 2009,
de griffier, de voorzitter,


ing. J.A.M.G. van Bodegom


mr. J.J.G.M. Geukers