

RAAD D.D. 30 MEI 2011

BESLUIT : ~~aanform~~ met telest w

Prof A voor de verkoop - ontwikkeling s. chauxieel
Behalve dbb tegen voorstel en wijziging, willen nog wordt
gemeente
Westervoort

Raadsvergadering:
30 mei 2011

Agendapunt:
14

Afdeling:
Ruimte & Samenleving

Titel

Herontwikkeling Forumgebouw.

Samenvatting

Om tot een herontwikkeling van de Forumlocatie te komen is een selectieprocedure in gang gezet waarbij een 8-tal partijen gevraagd is een bieding en schetsontwerp uit te brengen. Hierop is slechts door één (Zegers Bouw B.V.) van de acht genodigde partijen een bieding uitgebracht. De andere in de selectieprocedure uitgenodigde partijen hebben afgezien van het uitbrengen van een bieding. Redenen hiervoor waren ondermeer marktrisico (afzet) en ontwikkelingsrisico (kosten parkeerkelder).

Na afronding van de selectieprocedure is door Zegers Bouw B.V. een aantal schetsontwerpen opgesteld binnen de kaders van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. De schetsontwerpen zijn verder uitgewerkt tot een voorstel voor een appartementencomplex van 3,5 bouwlagen, 18 appartementen, 18 gebouwde parkeervoorzieningen (onder het gebouw) en een begane grond met 700 m2 commerciële/maatschappelijke ruimte. Vanwege een ingediende subsidieaanvraag en de hieraan gekoppelde termijnen om de locatie te ontwikkelen is het van belang om spoedig de ruimtelijke procedure in gang te zetten. Hiertoe dient nu de koop-realisatieovereenkomst getekend te worden.

Probleemstelling

Het Forumgebouw staat inmiddels enige tijd leeg en vormt een financiële last op de gemeentelijke begroting. De boekwaarde per 1 januari 2011 bedraagt € 1.052.000. De jaarlijkse rentekosten en objectlasten bedragen ongeveer € 44.000,00. Dit is een substantieel bedrag waardoor de boekwaarde jaarlijks stijgt. Ook kent het huidige pand een matige uitstraling en bestaat de wens om de locatie weer een goede (duurzame en passende) toekomstbestemming te geven.

Beoogd resultaat

De koop-realisatieovereenkomst vaststellen, waarna de ruimtelijke procedure om te komen tot een herontwikkeling van het Forumgebouw gestart kan worden.

Kader

De vastgestelde Centrumvisie en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Forumlocatie.

Argumentatie

De ruimtelijke en functionele aanleiding om tot herontwikkeling van de locatie te komen (matige ruimtelijke uitstraling en leegstand) zijn opgenomen in de Centrumvisie. Het pand moet bij een herontwikkeling aansluiten op de randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Centrumvisie en het hierbij behorende Stedenbouwkundige Programma van Eisen voor de Forumlocatie. Het SPvE (gelijktijdig met de centrumvisie door uw raad vastgesteld) is in het verleden meerdere keren besproken (met een positieve uitkomst) met de

welstandscommissie.

In de Centrumvisie wordt ingestoken op verbetering van de zuidelijke entree van het centrum door op een passende wijze tot herontwikkeling te komen. Hiervoor dient het Forumgebouw gesloopt te worden en vervangen door een nieuw gebouw dat aansluit bij de bebouwing in de omgeving (overgang centrum/woonbuurt). In aanvulling op de Centrumvisie is een stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Forumlocatie opgesteld dat kaders biedt voor deze herontwikkeling. Deze Centrumvisie en het SPvE zijn op 8 november 2009 door uw raad vastgesteld.

De Centrumvisie en het SPvE geven aan dat bij herontwikkeling een gebouw gewenst is dat passend is in de omgeving, met 3 bouwlagen en een vierde teruggetrokken laag (totaal 4 lagen waarvan de vierde laag circa de helft van het gebouw beslaat). Daarnaast moet het gebouw voorzien in haar eigen parkeerbehoefte (1 parkeerplaats per appartement). Dit betekent dat een parkeergarage onder het gebouw vereist is. Qua invulling is als uitgangspunt opgenomen in het SPvE om het voormalige bankgebouw te herontwikkelen tot een woon- of woon-zorggebouw met eventueel andere functies (niet zijnde detailhandel) in de plint.

Het ontwerp van Zegers sluit aan bij het eerder vastgestelde SPvE. Als bijlage bij dit voorstel is een map gevoegd met daarin plattegronden, doorsneden en schetsmatige aanzichten van het ontwerp. De per appartement uitgesplitste grondbieding ligt vertrouwelijk ter inzage op kamer 1.09 (Niels Zondag). Het ontwerp gaat uit van 18 appartementen, voornamelijk in het betaalbare segment (72%), en op de begane grond een commerciële/maatschappelijke ruimte (geen detailhandel).

In de afgelopen periode is een koop-realisatieovereenkomst opgesteld die nu aan uw raad wordt voorgelegd.

Uitgangspunt in het SPvE is dat ieder appartement een eigen parkeerplaats heeft. Hieraan wordt in het ontwerp voldaan. In de parkeerkelder kan een maximum van 18 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze plaatsen zijn gekoppeld aan de appartementen. De commerciële/maatschappelijke ruimte op de begane grond kan niet over deze plaatsen beschikken. Deze functie is qua parkeergelegenheid op plaatsen in de openbare ruimte aangewezen (conform SPvE). Aan de zijde van de Schoolstraat (12 p.p.) en aan de zijde langs de Dorpspleinroute ligt een aantal openbare parkeerplaatsen. De parkeerdruk op deze locaties is niet hoog getuige het parkeeronderzoek uit 2008 (zie bijlage). Door deze kennis, in combinatie met de overige parkeerregulerende maatregelen die in het centrumgebied moeten worden genomen, wordt met de toevoeging van deze functie en de bijbehorende parkeervraag geen knelpunt verwacht.

Omdat de bieding (fors) lager is dan de boekwaarde van de locatie is gezocht naar subsidiemogelijkheden. Inmiddels is de beschikking voor ISV-middelen (zie verder financiële gevolgen) ontvangen. De eis die aan deze regeling wordt gesteld is dat de bouw uiterlijk eind 2012 moet zijn opgeleverd. Dit betekent dat op korte termijn de ruimtelijke procedure moet starten om zich op een provinciale bijdrage bij de ontwikkeling realistisch te houden. De procedure start na het ondertekenen van de koop-realisatieovereenkomst. Om die reden wordt deze op dit moment aan u voorgelegd.

Communicatie en participatie

De stedenbouwkundige richting van de Forumlocatie, zoals in de Centrumvisie en het SPvE is opgenomen, is in het verleden meermaals besproken met de omwonenden in het kader van de inspraak- en informatiebijeenkomsten rondom het centrumvisieproces. Tijdens deze bijeenkomsten is aangegeven door de omwonenden dat hoogbouw (bedoeld wordt 4 lagen) niet gewenst is en tot bezwaren zal leiden.

Op 13 april 2011 is een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden waarbij zowel de plannen als de procedure zijn toegelicht. Deze avond is bezocht door circa 50 mensen, waarbij m.n. bezwaar werd gemaakt tegen de hoogte van het gebouw en parkeerproblemen/vandalisme van bewoners in de Dilligence. Dit laatste onderwerp staat op zich los van het Forumgebouw. Tijdens deze avond zijn formulieren

beschikbaar gesteld waarop een reactie geplaatst kan worden. Deze reactieformulieren kunnen tot en met 1 mei 2011 worden ingeleverd.

Aan de hand van de reacties die tot 1 mei worden ontvangen en de opmerkingen die gedurende de avond zijn geplaatst wordt door de ontwikkelaar gekeken op welke wijze het ontwerp kan worden aangepast (binnen de vastgestelde kaders en de uitgangspunten van de ontwikkelingsovereenkomst) om tegemoet te komen aan de bezwaren. Dit is in de koop-/realisatieovereenkomst opgenomen onder lid 3.2.

In de ruimtelijke procedure die gevolgd moet worden om de herontwikkeling mogelijk te maken bestaat vervolgens de wettelijke mogelijkheid om zienswijzen in te dienen of in beroep te gaan.

Financiële consequenties

Het Forumgebouw heeft een boekwaarde van € 1.052.000. De bieding van Zegers bedraagt € 435.000. Dit betekent dat bij verkoop een tekort van € 617.000 ontstaat.

Dit tekort wordt tweeledig getracht gedekt te worden. In de eerste plaats is een beroep gedaan op het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Dit is een provinciale subsidiemogelijkheid. Deze subsidie bedraagt 50% van het verschil tussen de bieding (opbrengst) en de actuele taxatiewaarde. Er is onlangs een taxatie gedaan waaruit blijkt dat de actuele waarde van de locatie € 840.000 bedraagt. Op basis hiervan is een maximale subsidie van € 220.000 aangevraagd. Er is inmiddels een positief besluit over de subsidietoekenning genomen waardoor het tekort wordt beperkt tot € 397.000. Dat bedrag wordt gedekt uit de bijdrage versnelling woningbouw (Stadsregio). De verordening die bij deze regeling hoort is door uw raad vastgesteld en biedt ruimte om middelen voor dit project in te zetten.

De eventueel uit te keren planschade komt voor rekening van de ontwikkelaar.

Het voorstel

1. Kennisnemen van en instemmen met de bijgevoegde koop- en realisatieovereenkomst;

De uitvoering

Ondertekening van de koop-realiseatieovereenkomst en na aanpassing van het ruimtelijk ontwerp (n.a.v. inspraakreacties) starten met de ruimtelijke procedure.

Commissie Advies

De commissie Ruimte en Veiligheid heeft op 17 mei 2011 als volgt geadviseerd:

Er wordt door de fracties aandacht gevraagd voor het tegemoetkomen aan de bezwaren van omwonenden. De PvdA-fractie overweegt om met een wijzigingsvoorstel te komen voor artikel 3.2 van de koop-/realisatieovereenkomst. De fractie heeft ook nog niet de antwoorden op de vragen van 16 april 2011 ontvangen en wil graag een afschrift van de beantwoording van de brief van de bewoners van 28 april 2011. De fracties van het CDA en de VVD gaan akkoord met het voorstel. De overige fracties houden hun oordeel aan tot de Raad.

Reactie van het college op het commissieadvies

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst van 13 april j.l. is een aantal reactieformulieren ontvangen met bezwaren tegen en suggesties voor de voorgenomen herontwikkeling.

De reacties worden verzameld in een inspraaknota waarbij alle opmerkingen van een reactie worden voorzien. Naar aanleiding van de reacties wordt in samenspraak met de ontwikkelaar gekeken op welke wijze het ontwerp kan worden aangepast om aan de bezwaren tegemoet te komen.

De bovengenoemde brief van 28 april 2011 wordt verwerkt in de inspraaknota en om deze reden is er nog geen beantwoording van deze brief beschikbaar.

Door onbekende oorzaak is de beantwoording van de brief van 16 april 2011 met vragen van de PvdA fractie inderdaad niet verzonden. De beantwoording is inmiddels verstuurd.

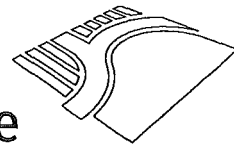
Evaluatie

N.v.t.

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

A. Vink

J.P. Breuntissen



RAADSBESLUIT

Nummer : 14
Datum : 19 april 2011

Onderwerp

Herontwikkeling Forumgebouw.

Samenvatting

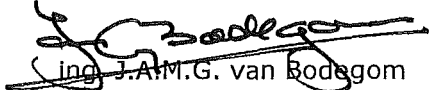
Om tot een herontwikkeling van de Forumlocatie te komen is een selectieprocedure in gang gezet waarbij een 8-tal partijen gevraagd is een bieding en schetsontwerp uit te brengen. Hierop is slechts door één (Zegers Bouw B.V.) van de acht genodigde partijen een bieding uitgebracht. De andere in de selectieprocedure uitgenodigde partijen hebben afgezien van het uitbrengen van een bieding. Redenen hiervoor waren ondermeer marktrisico (afzet) en ontwikkelingsrisico (kosten parkeerkelder).

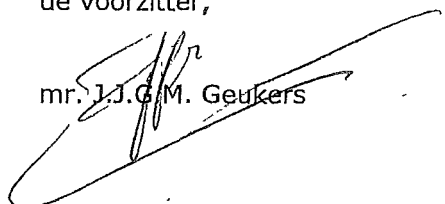
Na afronding van de selectieprocedure is door Zegers Bouw B.V. een aantal schetsontwerpen opgesteld binnen de kaders van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. De schetsontwerpen zijn verder uitgewerkt tot een voorstel voor een appartementencomplex van 3,5 bouwlagen, 18 appartementen, 18 gebouwde parkeervoorzieningen (onder het gebouw) en een begane grond met 700 m2 commerciële/maatschappelijke ruimte. Vanwege een ingediende subsidieaanvraag en de hieraan gekoppelde termijnen om de locatie te ontwikkelen is het van belang om spoedig de ruimtelijke procedure in gang te zetten. Hiertoe dient nu de koop-realisatieovereenkomst getekend te worden.

De raad besluit

Kennis te nemen van en in te stemmen met de bijgevoegde koop- realisatieovereenkomst;

Aldus besloten in de openbare vergadering van
de raad voornoemd d.d. 30 mei 2011,
de griffier, de voorzitter,


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


mr. J.J.G.M. Geukers