

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering d.d.: 30 oktober 2018

Voorstelnummer:

Portefeuillehouder: M.S. Albricht-Brinkman

Voorstel tot: instemmen met de Ontwikkelvisie voor de locatie Steenhoek en bij de ontwikkeling uit te gaan van nieuwbouw

Datum behandeling in B&W: 9 oktober 2018

Aan de Raad

Voorstel

In te stemmen met de Ontwikkelvisie voor de locatie Steenhoek en bij de ontwikkeling uit te gaan van nieuwbouw

Inleiding

In het coalitieakkoord is met betrekking tot de locatie Steenhoek het volgende opgenomen. *'Op het moment dat de Dorpsschool is verhuisd naar de nieuwe locatie aan de Akkerlaan, komt het perceel op de Steenhoek vrij voor woningbouw. We herstellen de houtwal en maken een ontwikkelvisie voor de locatie, waarbij we uitgaan van energieneutrale woningen, rekening houdend met de vraag. Inwoners van Rozendaal worden betrokken bij de planontwikkeling.'*

Op 3 juli 2018 heeft uw raad ingestemd met een voorgesteld marsroute voor de verdere ontwikkeling. Conform de planning die is aangegeven wordt de Ontwikkelvisie aan uw raad voorgelegd in de vergadering van 30 oktober 2018.

De Ontwikkelvisie is in de bijlage van dit raadsvoorstel gevoegd.

Argumenten

Ontwikkelvisie

In de Ontwikkelvisie zijn de kaders opgenomen. Nadat deze kaders door uw raad zijn vastgesteld zal ons college de selectieprocedure opstarten en de opdracht verlenen aan een marktpartij. Hiervoor wordt een selectiedocument opgesteld.

In hoofdstuk 1 van de Ontwikkelvisie is een beschrijving opgenomen van het project en de opgave die de gemeente meegeeft aan de marktpartij. Deze opgave is gebaseerd op de randvoorwaarden (Hoofdstuk 2) die zijn besproken in de raadsvergaderingen van december 2017, februari 2018 en juli 2018 en omvatten de randvoorwaarden die betrekking hebben op het programma: de ruimtelijke randvoorwaarden, juridische randvoorwaarden en randvoorwaarden op het gebied van milieu/duurzaamheid.

Deze randvoorwaarden worden in het selectiedocument verder uitgewerkt en SMART (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdsgebonden) gemaakt zodat ze goed te beoordelen zijn.

In hoofdstuk 3 is ingegaan op het behoefteonderzoek dat is uitgevoerd door Atrivé . Atrivé is een adviesbureau dat gemeenten en regio's onder andere ondersteunt bij onderzoek naar het realiseren van attractieve woongebieden met duurzaamheid, wonen en zorg en transformatie als bijzondere aandachtsgebieden.

Doel van het onderzoek is om de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte binnen Rozendaal goed te kunnen duiden en er wordt een doorkijk gemaakt naar de behoefte op langere termijn zodat de ontwikkeling op de locatie programmatisch een toevoeging is aan het bestaande aanbod in Rozendaal.

Belangrijkste conclusies met betrekking tot de behoefte zijn:

- Gezien de laatste ontwikkelingen blijft er een bepaalde lokale kwalitatieve behoefte onvervuld: woningen in het middeldure segment en koopappartementen.
- De cijfers laten zien dat ouderen die op zoek zijn naar een geschikte woning om tot op late leeftijd in te kunnen wonen, door een gebrek aan aanbod in Rozendaal, vaak gedwongen worden om te vertrekken.
- De inbreidingslocatie Steenhoek zou voor deze doelgroep kunnen voorzien in de behoefte wanneer hier een project wordt gerealiseerd zodat de gelegenheid wordt geboden om ook tot op latere leeftijd in de gemeente te kunnen blijven wonen. Dit kan in vorm van (niet traditionele) appartementen maar ook in grondgebonden woningen (lodgewoningen of in de vorm van een hofje).

Het rapport van Atrivé is als bijlage bij de Ontwikkelvisie gevoegd.

Naar aanleiding van een oproep in de 'In de Roos' van 24 augustus 2018 zijn er verschillende gesprekken gevoerd met in totaal zo'n 8 geïnteresseerden.

Deze geïnteresseerden geven een beeld dat overeenkomt met de conclusies die zijn opgenomen in het Atrivé rapport.

De interesse gaat uit naar levensloopbestendige woningen voor een één of tweepersoonshuishouden met één of twee slaap- danwel hobbykamers in een grondgebonden woning.

Indien een appartement een ruim balkon heeft is dit voor een aantal geïnteresseerden ook een optie.

Tot slot is in hoofdstuk 4 op hoofdlijnen aangegeven hoe het vervolgproces uitgevoerd wordt. Eerste stap in dit proces is dat er een selectiedocument. Op grond van dit selectiedocument wordt de partij geselecteerd met de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI). De inschrijving wordt getoetst op de onderdelen ruimtelijke kwaliteit, prijs, proces en risico en duurzaamheid.

In het selectiedocument wordt een systematiek opgenomen op grond waarvan de verschillende onderdelen bij elkaar opgeteld worden en het plan met de beste score gegund kan worden.

In het selectiedocument wordt ook aandacht geschonken aan de borging van de afspraken die gemaakt worden in het voorstel

Er wordt een adviescommissie ingesteld. Voorgesteld wordt dat in deze commissie twee vertegenwoordigers van de buurt zitting nemen, een medewerker van het Gelders Genootschap en twee ambtenaren. Ieder lid van de adviescommissie heeft stemrecht.

De adviescommissie stelt een gemotiveerd gunningsadvies op voor ons college.

Op 2 oktober 2018 is er een informatiebijeenkomst geweest over de vervolgstappen. Hierbij hebben zich al een aantal gegadigden gemeld om zitting te nemen in de adviescommissie.

Tijdens deze bijeenkomst is een ander punt naar voren gekomen dat wij bij uw raad onder de aandacht willen brengen.

Er hebben zich op dit moment 12 geïnteresseerde marktpartijen gemeld voor de voorgenomen ontwikkeling. Twee van deze partijen gaan uit van behoud van het bestaande pand.

Uw raad heeft in het verleden aangegeven dat het in eigen beheer slopen van het pand een optie is op het moment dat de marktpartij nog niet is geselecteerd.

Een deel van de omwonenden heeft aangegeven dat het wenselijk is om het bestaande pand te behouden en de partijen die een plan willen ontwikkelen waarbij het pand behouden blijft, een kans te geven.

Daarnaast is er vanuit een groot deel van de omwonenden de oproep gedaan het pand snel nadat het leeg is komen te staan te slopen. Deze omwonenden zijn bang voor overlast en vandalisme, ook bij tijdelijke verhuur. Tevens is eerder aan de omwonenden toegezegd dat de school gesloopt zou worden na de verhuizing.

In het raadsvoorstel van juli 2018 is aangegeven dat uw raad over dit punt bij het vaststellen van de Ontwikkelvisie een definitief standpunt in zal nemen.

Ons inziens zijn er drie opties:

- 1) Slopen van het pand nadat het leeg is komen te staan, dit gebeurt dan in opdracht van de gemeente.
- 2) In de selectieprocedure meenemen dat het pand direct nadat de opdracht verleend is gesloopt wordt, als er een partij wordt geselecteerd die wil slopen.
- 3) Als voorwaarde in de selectie opnemen dat het pand tijdelijk verhuurd dient te worden totdat gestart wordt met de ver- of nieuwbouw.

Indien uw raad een voorkeur uitspreekt voor optie 1 houdt dit in dat de twee partijen die het bestaande pand willen gebruiken hun plannen niet verder uit kunnen werken.

Ingeschat wordt dat in mei 2019 definitief bekend is wie de marktpartij wordt die de locatie gaat ontwikkelen. Indien uw raad voor optie 2 zou kiezen zou het pand circa 6 maanden tijdelijk verhuurd moeten worden.

Er is interesse om het pand tijdelijk te verhuren. Het pand zal dan naar alle waarschijnlijkheid verhuurd worden aan studenten.

In het kader van de selectieprocedure is het vergelijken van plannen die uitgaan van sloop en nieuwbouw ten opzichte van plannen die het bestaande gebouw behouden in beginsel mogelijk. In hoeverre deze inschrijvingen echt te vergelijken zijn op de verschillende onderdelen is op voorhand niet exact aan te geven. Ervaringsdeskundigen hebben wel aangegeven dat nieuwbouw en verbouwplannen in beginsel niet goed met elkaar te vergelijken zijn.

Uw raad heeft eerder aangegeven een voorkeur voor sloop te hebben, wij vragen uw raad om zich hierover thans uit te spreken.

Alles overwegende heeft ons college de voorkeur om de ingezette lijn door te zetten en nieuwbouw als uitgangspunt aan te houden voor de ontwikkeling van de locatie Steenhoek.

Vervolgproces

Zoals al in het raadsvoorstel van juli is aangegeven dienen er spelregels opgesteld te worden voor het selecteren van de marktpartij. Deze spelregels dienen vanzelfsprekend te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteding. Ook zal er in ieder geval een concept koopovereenkomst bijgevoegd worden zodat de potentiële marktpartijen hiervan kennis kunnen nemen vóórdat zij inschrijven.

Op dit moment hebben zich twaalf marktpartijen gemeld die interesse hebben. Gezien de omvang van de opdracht is een uitvraag aan vijf marktpartijen naar onze mening proportioneel. In het selectiedocument zal dan ook een voorselectie opgenomen worden om van de twaalf partijen terug te gaan naar maximaal vijf.

In het selectiedocument wordt aangegeven welke elementen meegenomen worden bij de beoordeling en aan te geven welke scores behaald kunnen worden op de verschillende onderdelen. De partij met de beste score kan de grond kopen en het plan dat is opgesteld ontwikkelen.

De planning tot en met de contractering van marktpartij kan als volgt worden aangegeven:



Met het vaststellen van de Ontwikkelvisie is volgens bovenstaand schema de voorbereidingsfase nagenoeg afgerond. Hierna start de selectiefase met het opstellen van het selectiedocument en de voorselectie om van twaalf naar vijf partijen te komen.

Hierna start de Gunningsfase waarin de vijf partijen een voorstel in kunnen dienen dat beoordeeld zal worden en waarin ons college de besluitvorming omtrent de gunning afrondt. Hierna moet de contractering nog afgerond worden.

Ingeschat wordt dat in mei 2019 de contractering afgerond kan worden.

Hierna volgt het vervolgproces waarin de plannen verder uitgewerkt worden en de vereiste procedures met betrekking tot bestemmingsplan en omgevingsvergunning(en).

Wij schatten in dat, afhankelijk van de wijze waarop de procedures doorlopen worden, de woningen eind 2020 in gebruik genomen zouden kunnen worden.

Financiële gevolgen

Uw raad heeft een voorbereidingskrediet van € 45.000,- beschikbaar gesteld voor het opstellen van de selectiedocumenten.

Bij het opstellen van de ontwikkelvisie is duidelijk geworden dat het wenselijk is om aanvullende ondersteuning te hebben in de gunningsfase zodat deze digitaal uitgevoerd kan worden.

Hiervoor is een aanvullend krediet nodig van € 10.000,-.

Wij stellen voor dit bedrag als krediet beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de algemene reserve.

Dekkingsplan

Wij stellen voor het beschikbaar te stellen krediet te dekken uit de algemene reserve. Na onttrekking van de benodigde € 10.000,- bedraagt de stand van de algemene reserve € 4.961.082,-.

Burgemeester en wethouders van Rozendaal,
de secretaris
W.G. Pieterse-Pook

de burgemeester
drs. J.H. Klein Molekamp