Bijlage 1. Toelichting voortraject en planvormingsproces

Algemeen
Het project heeft voor de bewoners van Veessen een grote maatschappelijke betekenis als compensatie voor de aanleg van de Hoogwatergeul. De klankbordgroep Veessen-Wapenveld heeft dit meerdere malen aangegeven en ook de inzet van de vrijwilligers van het voetveer in het planvormingsproces laat dit zien. Vanwege dit grote maatschappelijke belang is vanuit het college steeds gezocht naar mogelijkheden om tot realisatie van dit project te komen.

Al bij de verkenning van het project is duidelijk geworden dat een aantal onderdelen van het project dat in het voorstadium is aangedragen, niet haalbaar is. Het project is daarna geconcentreerd rond een aantal voorzieningen dat het meest effect heeft (ruimtelijk, maatschappelijk, economisch) en het meest haalbaar wordt geacht. In mei 2012 hebben de deelnemende partijen (IJsselhoeve, IJsselzicht, Geldersch Landschap, Staatsbosbeheer en gemeente) een intentieverklaring ondertekend. Daarna zijn de mogelijkheden tot realisatie verder verkend. Daarbij is duidelijk geworden dat het project alleen mogelijk is als de gemeente het voortouw neemt.

De provincie heeft een bedrag van €741.500,- als cofinanciering voor het project Rivierfront gereserveerd. Om deze bijdrage definitief te verkrijgen verlangt de provincie een nadere onderbouwing/motivatie waarin de haalbaarheid van het project wordt aangetoond. Als uitwerking van de eis van de provincie Gelderland is, na instemming van het college op 25 maart 2014, op 3 april 2014 aan Gedeputeerde Traag een eerste businesscase aangeboden. De businesscase is positief ontvangen, maar er diende meer zekerheid te komen omtrent de bijdragen van derden, de planning en de verhouding met de Natuurbeschermingswet.
Dit moest leiden tot het tekenen van een samenwerkingsovereenkomst tussen partijen op 1 april 2014. Deze samenwerkingsovereenkomst is niet getekend. De belangrijkste redenen daarvoor zijn:

1. De uitkomst van het bodemonderzoek op het terrein van IJsselzicht (de vervuiling) en de gevolgen daarvan;
2. De financiële dekking van het plan.

De gemeente heeft samen met belanghebbende in het gebied hard gewerkt om tot een inhoudelijk en financieel haalbaar plan te komen. In onderliggende memo een doorkijk in het planproces tot nu toe.

Perceel IJsselzicht en afkoop haven
De gemeente heeft besloten het eigendom te verkrijgen van diverse percelen. Deze percelen worden ingebracht in de ontwikkeling van een openbaar gebied dat onderdeel uitmaakt van het Rivierfront. Dit openbare gebied wordt door een (nader op te richten stichting) beheerd en onderhouden. Een vertegenwoordiging van de Stichting Voetveer Veessen Fortmond heeft zich aan het project verbonden en heeft aangegeven de exploitatie op zich te willen nemen. Hierover later meer.

Eén van die percelen die door de gemeente wordt overgenomen betreft een deel van het huidige perceel van IJsselzicht (kadastraal bekend als gemeente Veessen, sectie C, nummer 1952 (gedeeltelijk). Verder is ook besloten tot de afkoop van de pacht van de haven. Dit onder de ontbindende voorwaarden dat de gemeenteraad instemt met de aankoop van gronden van IJsselzicht, Gedeputeerde Staten instemt met het project 'Rivierfront' en het subsidiebedrag definitief toekent, afspraken zijn gemaakt over de

exploitatie van de haven en het haventerrein en dat inzichtelijk wordt gemaakt of het plan financieel haalbaar is.
De aankoop van de grond heeft redelijk wat voeten in de aarde gehad omdat de grond verontreinigd bleek te zijn met asbest. Aankoop van de grond was in dat kader alleen nuttig als de grond op doeltreffende wijze afgedekt kan worden. Dit blijkt mogelijk. Hiervoor is toestemming van Rijkswaterstaat nodig.

De afgelopen maanden heeft intensief overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat over de manier waarop de ophoging gecompenseerd kon worden. Daarbij is, gefaciliteerd vanuit het project Hoogwatergeul, gebruik gemaakt van een rivierdeskundige. Dat heeft er toe geleid dat de compensatie gevonden kan worden in het afwaarderen van een vergunning tot ophoging op het terrein van IJsselzicht en een vergunning tot ophoging op het terrein van IJsselhoeve. Met IJsselzicht zijn passende afspraken gemaakt om de vergunning af te waarderen. Hierbij gaat het om binnen het plan passende maatregelen te treffen op het terrein van IJsselhoeve die het openbaar belang dienen (waaronder openbaar toegankelijke parkeerplaatsen) en passen binnen de uitgangspunten van het project Rivierfront Veessen.

Met eigenaar van het perceel en de exploitatie van de haven, de heer N. Jansen, is een koopovereenkomst ten behoeve van de overdracht van de grond opgesteld. De overeenkomst is op 27 oktober 2015 door het college vastgesteld. De heer Jansen heeft middels een email van 15 februari 2016 schriftelijk bevestigd in te stemmen met de overeenkomst. Hiermee kan de gemeente, indien de aan de voorwaarden van het collegebesluit van 3 maart 2015 wordt voldaan, beschikken over de grond van IJsselzicht en over het pachtrecht van de haven. Dit pachtrecht wordt door de gemeente om niet doorgelegd richting de eerdere genoemde stichting die de haven en omgeving gaat exploiteren, met de verplichting om het beheer en onderhoud van het totale openbare gebied voor haar rekening te nemen. De gemeente heeft zodoende geen kosten voor beheer en onderhoud voor dit gebied.

Een deel van het terrein dat de gemeente overneemt van IJsselzicht wordt ingericht als parkeerplaats. Het betreft een openbaar gebied, maar met IJsselzicht zijn afspraken gemaakt dat het parkeerterrein gebruikt mag worden tijdens evenementen. Voor dit gebruik betaalt IJsselhoeve een huur die terugvloeit in de exploitatie van het openbare gebied.

Waterschap
Ten behoeve van de planontwikkeling is ook een perceel van het waterschap nodig. Het betreft perceel kadastraal bekend Veessen, sectie C, nr. 1375 (gedeeltelijk). Het college heeft op 6 januari 2014 besloten om het perceel tegen een getaxeerde waarde van €31.477,- aan te kopen van het waterschap, onder de voorwaarde dat voor de aankoop een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden. Het waterschap heeft inmiddels aangegeven de grond voor €1,- in te willen brengen in het project Rivierfront. Ten behoeve van de cofinanciering van de provincie wordt het getaxeerde bedrag van €31.477,- ingebracht.

Planuitwerking en financiën
Om te komen tot een inhoudelijk gedragen plan waar de samenwerkende partijen achter staan en waar een financiële onderbouwing onder ligt, wordt sinds oktober 2014 in de vorm van een projectgroep samengewerkt. In verschillende ontwerpsessies en bijeenkomsten zijn IJsselhoeve, IJsselzicht, de gemeente en vertegenwoordigers uit een nader op te richten stichting die de exploitatie van het plangebied gaat voeren, tot een plan gekomen. Dit plan, in de vorm van een vlekkenplan maar nader uit te werken in een

definitief ontwerp, is opgenomen als bijlage a. Het plan is voorzien van een financiële raming (bijlage b).

Gelijktijdig met de inhoud van het plan is ook gezocht naar financiële middelen om het plan haalbaar te maken en om te kunnen beschikken over de beschikbare €741.500,- van de provincie. Daarbij is gezocht naar inbreng van middelen van de gemeente en inbreng van middelen door derden.

De gemeente en de ondertekenaars van de intentieovereenkomst van 2012 zijn er steeds vanuit gegaan dat investeringen van bedrijven in het plangebied (IJsselhoeve en IJsselzicht) opgevoerd mochten worden als cofinanciering. De provincie heeft echter begin 2015 aangegeven dat dit definitief niet het geval is. Pas op het moment dat partijen een samenwerkingsovereenkomst tekenen waaraan een plan voorzien van een dekkingsplan is goedgekeurd door de provincie, mogen kosten worden opgevoerd als cofinanciering.

Gedurende het planvormingsproces werd, ondanks verwoede pogingen om de maximale cofinanciering bij elkaar te krijgen, duidelijk dat de cofinanciering van €741.500,- niet bij elkaar gevonden kon worden door partijen. Dat zou betekenen dat ook niet de volledige €741.500,- van de provincie benut zou kunnen worden. Om toch over het volledige bedrag te kunnen beschikken heeft het college, in de persoon van projectwethouder Van der Stege, het verzoek bij de provincie neergelegd om over de volledige €741.500,- van de provincie te kunnen beschikken, ondanks dat door derden een lager bedrag ingebracht zou worden. Daarmee zou de vastgelegde verhouding in de cofinanciering door de provincie losgelaten worden. Dat verzoek is door de provincie afgewezen.

Zoals hiervoor aangegeven is hebben partijen inmiddels overeenstemming bereikt over de inhoud van het plan en is daaraan een financiële raming met dekkingsplan gekoppeld. De plan wordt als 'nieuwe businesscase' voorgelegd aan de provincie.

Zowel IJsselhoeve als de nader op te richten stichting die de exploitatie op zich zal nemen, hebben aangegeven dat ze zitting willen nemen in een projectgroep om de plannen verder in detail uit te werken teneinde in de plannen in december 2017 gerealiseerd te hebben. Andere partijen hebben aangegeven dat ze wel op de hoogte gehouden willen worden van de plannen, maar dat ze inhoudelijk niet mee hoeven te praten.

Bijlage a. Vlekkenplan/Schetsontwerp
Bijlage b. Financiële raming