Mededeling wethouder Sluiter
8 februari 2022

Agendapunt 3+8: Fort Geldersoord
Er zijn vragen gesteld waaruit afgeleid kan worden dat de onderstaande punten, met name voor de raads- en commissieleden
met een kortere zittingsperiode, onvoldoende duidelijk zijn en derhalve wat nadere toelichting verdienen:
1) voorgeschiedenis
2) gekozen niveau van participatie
Aangezien de toelichting te lang is om als mededeling integraal tijdens de commissievergadering te doen stuur ik U deze mail.

1) Voorgeschiedenis:
Reeds 2007/2008 werd de bebouwing van de Schans (het totale plangebied incl Fort Geldersoord en eerder uitgevoerde deelprojecten zoals Het Geerken en Wonen Achter de Dijk)
, bestaand uit een 5 tal woningclusters gegund aan de huidige ontwikkelaar.
Direct daarna raakte de economie in recessie en daalde de vraag naar woningen en daarmee de prijzen substantieel.
Tot 2018 werd nauwelijks gebouwd en de provincie stond geen nieuwe initiatieven toe (stoplicht op rood)

Verlies:
De bouw op de Schans is daardoor tot op heden niet afgerond.
Op de vergunde plannen werd verlies geleden waardoor de gemeente financieel moest bijspringen (€ 500k ca 4 jr geleden afgeboekt ten gunste van ontwikkelaar).
Ook bleef daardoor de grondexploitatie open staan en liepen de kosten op (ca 2jr geleden € 495k aan voorziening de Schans toegevoegd)
Tevens bleef een hypothecaire lening ad ca € 320k onafgelost.
De gemeentelijk plan econoom waarschuwt voor verder oplopende kosten en dringt aan op snelle afwikkeling van de bouwplannen.
Realisatie van het nu voorliggende nieuwe ontwerp op korte termijn maakt een eind aan bovenstaande risico`s: de afspraken met de nieuwe ontwikkelaar kennen geen “open einde” .
De bijdrage van de gemeente kan voldaan worden uit de voorziening en drukt niet op de algemene middelen.

Nieuw type type woningen op een rijksmonument, ingewikkeld:
De laatste cluster woningen van plan de Schans die nog gebouwd moet worden zijn de woningen op Fort Geldersoord.
Vaststellen bestemmingsplan Fort Geldersoord is agendapunt 8 commissie
Dit fort is een rijksmonument , gebouwd wordt binnen de contouren van het oude fort, en er gelden strenge eisen vwb beeldkwaliteit.
Er is een bestemmingsplan dat de bouw van 24 woningen toestaat: dit plan kan echter niet kostendekkend worden gebouwd.
De huidige ontwikkelaar heeft aangegeven niet te kunnen / willen bouwen.
Er werd een nieuwe ontwikkelaar gevonden die in de plaats wil treden van de oude ontwikkelaar.
In een langdurig en intensief traject werd samen met de ontwikkelaar, de architect en Monumentenzorg een ontwerp gemaakt voor een ander type en minder (20st) woningen.
Het ontwerp kent een sluitende businesscase (is rendabel) en voldoet aan alle beeldkwaliteit eisen die door de Rijksdienst Monumentenzorg en Welstand worden opgelegd.

Dit was alles behalve eenvoudig: het is ingewikkeld een plan te ontwerpen dat gebouwd mag worden op een rijksmonument en tevens rendabel is voor partijen.

2) Gekozen niveau van participatie
De doorlopende verliezen, zeker tegen de achtergrond van de financiële situatie van de gemeente , de behoefte aan nieuwe woningen,
en de nauwelijks aanwezige speelruimte in het ontwerp door de monumenten status van het Fort maakt dat gewerkt is met een bescheiden niveau van participatie.
-omwonenden zijn benaderd en geïnformeerd (door covid helaas niet live maar via een speciale website)
-men is uitgenodigd contact op te nemen met de ontwikkelaar of met de afdeling
-hiervan is gebruik gemaakt en een aantal omwonenden is in een persoonlijk gesprek nader geïnformeerd
-er zijn zienswijzen ingediend waarop is gereageerd in een zienswijzennota en het plan is op enkele punten aangepast
-er is de mogelijkheid tot inspreken en na vaststelling van het bestemmingsplan tot beroep.
-er is met de ontwikkelaar afgesproken, nu de covid maatregelen dit weer toestaan, om eind februari / begin maart alsnog een informatiemarkt op de bouwlocatie te organiseren.
  dit is ruim binnen de 6 weken beroepstermijn.

Bij agendapunt 3. Mededelingen kom ik hier kort op terug