

Onderwerp:	
Naam bestuurlijk opdrachtgever:	Th. Reijn
Naam ambtelijk opdrachtgever:	E. Ruizeveld
Naam ambtelijk opdrachtnemer:	K. de Graaf
Naam projectleider:	H. de Jong
Herleid o.b.v. de begroting van de gemeenten / het A3 jaarplan van de BEL Combinatie:	Collegeprogramma
Datum:	8 oktober 2019
Akkoord opdrachtgever:	

1. Aanleiding en probleemstelling

Door verplaatsing van de bibliotheek naar het Huis van Eemnes komt de huidige locatie van de bibliotheek aan de Raadhuislaan beschikbaar voor een andere bestemming. Het pand is gedeeltelijk eigendom van de gemeente Eemnes en de fysiotherapeut. Uitgangspunt bij het besluit tot realisatie van het Huis van Eemnes is het verkopen van het pand geweest, hiervoor is een taakstellende opbrengst opgenomen in de exploitatie. Daarnaast is in het collegeprogramma aangegeven om bij inbreidingslocaties zoals de bieb, woningen te bouwen.

2. Doelstelling

Verkoop en herontwikkeling van de bibliotheek ten behoeve van de realisatie van senioren-appartementen alsmede een commerciële maatschappelijke ruimte.

Sub doel: Het vaststellen van randvoorwaarden door de gemeenteraad tbv een wijziging van het bestemmingsplan.

3. Aanpak

We willen met dit project de markt uitdagen. Dit kan door middel van een prijsvraag. Belangstellenden / marktpartijen kunnen een plan indienen en daarbij een bieding doen. Op basis van nog te bepalen wegingsfactoren wordt een keuze gemaakt tussen de inschrijvers. Wegingsfactoren zijn in ieder geval de kwaliteit van het ingediende plan, de hoogte van de financiële bieding alsmede de vraag of de bieding voorwaardelijk is of onvoorwaardelijk. Voor het organiseren van de prijsvraag wordt een deskundig bureau ingehuurd.

Deze aanpak betekent dat ook plannen ingediend kunnen worden die strijdig zijn met het bestemmingsplan. Inschrijvers moeten echter wel enig houvast hebben of hun plan de eindstreep kan halen. Onder voorwaarden worden daarom een aantal ruimtelijke randvoorwaarden benoemd waar de plannen aan moeten voldoen.

4. Resultaat

Verkoop van de bibliotheek voor senioren-appartementen en een commercieel maatschappelijke ruimte onder door de raad vastgesteld ruimtelijke randvoorwaarden.

5. Afbakening

- Het gaat er om, dat het gebouw van de bieb en de kadastrale ondergrond wordt verkocht zoals dat in het bestemmingsplan (bestemming Maatschappelijk) is aangegeven. Het openbare gebied, zoals openbaar groen of openbare parkeerplaatsen horen daar niet bij.
- Het pand is gedeeld eigendom. De linkerkant, oostzijde, is eigendom van de fysio en kan dus niet bij de verkoop betrokken worden. Een integraal (bouw)plan waarbij de fysio wel is betrokken, is wel mogelijk.
- Wijziging van het bestemmingsplan hoort niet bij de opdracht.

6. (Maatschappelijke) effecten

- Het plan voorziet zowel in de vraag naar seniorenappartementen als de ruimtevraag voor commercieel maatschappelijke activiteiten.
- De wijziging van het bestemmingsplan kan juridisch gevolgen voor de omgeving hebben. Als een nieuw pand of uitbreiding van het pand beperkt blijft tot 2 lagen plus een kap, dan zijn de juridische gevolgen (dat mag nu al op basis van het bestemmingsplan) beperkt.

7. Relatie met andere projecten

Er is een financiële relatie met de bouw van het Huis van Eemnes.

8. Randvoorwaarden

- Verkenning wettelijke mogelijkheden:
Van toepassing is het bestemmingsplan Kern. De bestemming van het perceel is 'maatschappelijk' waarbij de bouw van 2 woningen/appartementen is toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte zijn 6 respectievelijk 10 meter.
Nadere randvoorwaarden voor bestemmingsplanwijziging:
 - bouwen binnen bouwvlak van bestemmingsplan
 - goot- en nokhoogte passend bij de stedenbouwkundige structuur van het dorp/wijk
 - parkeernorm CROW 'weinig stedelijk' bandbreedte midden. Parkeren hoeft niet/kan niet op de kavel zelf opgelost te worden. Onderdeel van de inschrijving is daarom een parkeeronderzoek hoe parkeren kan worden opgelost.
 - nader te bepalen uitbreidingscapaciteit voor commerciële maatschappelijke activiteiten
 - woningbouw/appartementen boven fysio is/zijn mogelijk
 - de bieding is onvoorwaardelijk. Dat betekent dat bestemmingsplanwijziging geen voorwaarde kan zijn bij het indienen van een koopprijs
 - een participatieplan zal deel uitmaken van de bieding
- Risico-inventarisatie
 - Er is een reële kans dat het taakstellende budget voor de realisatie van het Huis van Eemnes niet wordt gehaald. Onderhandse verkoop levert een grotere kans op het halen van het taakstellende budget.
 - De bouw van meer dan 2 appartementen (en 2 bij de fysio) is strijdig met het bestemmingsplan. De kans dat een plan bij beroepen uiteindelijk door de Raad van State wordt vernietigd als is aanwezig.
- Eventuele financiële consequenties voor de gemeentelijke begroting
Zie onder risico-inventarisatie
- Partners / stakeholders
Fysiotherapeut
Omwonenden
- Initiatieven in andere gemeenten
N.v.t.

9. Doorlooptijd:

- Vaststellen Bestuursopdracht 25-11-2019
- Inhuren bureau tbv prijsvraag december 2019
- Formuleren nadere criteria verkoopprocedure voor prijsvraag januari 2020
- Start verkoopprocedure maart 2020
- Gunning verkoop juni 2020
- Bestemmingsplanprocedure september 2020-juni 2021

Budget:

Er is voor deze verkoopprocedure een voorbereidingskrediet nodig van € 30.000,-. Deze kosten gaan ten laste van de verkoopopbrengst.

Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

- € 10.000 leegstandsbeheer tot en met juni 2020
- € 2.500 kosten OZB, Waterschapslasten, energiegebruik, onderhoud (beperkt)
- € 12.500 verkoopkosten (inhuur bureau voor organiseren prijsvraag)
- € 5.000 uren BEL Combinatie (evt. extra inhuur BEL Combinatie) (overige via DVO)

De bureaus die inschrijven krijgen geen reken/teken vergoeding.

Kwaliteit:

Het ingediende plan zal beoordeeld worden door een nog nader samen te stellen selectiecommissie. De rayonarchitect van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal daarbij betrokken worden.

Organisatie:

Voor het DVO van 2020 te ramen:

RO: 40 uur (aansturing project)

Grondzaken: 40 uur (tbv overleg met bureau prijsvraag, leegstandsbeheer, beoordelen contracten)

Communicatie: 20 uur

Communicatie en informatievoorziening:

Omwonenden, fysio en andere belangstellenden zullen in ieder geval in kennis worden gesteld van deze bestuursopdracht en zullen worden uitgenodigd voor de vergaderingen van de cie en raad.

Bij de inschrijving wordt een participatieplan gevraagd.