

Zaaknummer : 194582

Raadsvergadering : 20 juni 2017

Onderwerp : Krediet voor aankoop/sloop locatie Maalderij Kuiper in Rietmolen

Collegevergadering : 9 mei 2017

Portefeuillehouder : R.P. Hoytink-Roubos, M.H.H. van Haaren-Koopman

Steller : J.H. Dijkmans tel: : 0545-250 311

Te nemen besluit:

Beschikbaar stellen van een krediet van 275.000 euro uit de Bestemmingsreserve herstructurering voor de aankoop en sloop van 'maalderij Kuiper' aan de Past. v Everdingenstraat 31 in Rietmolen

Waarom dit voorstel en wat is het effect

De locatie Kuiper ligt in het hart van Rietmolen aan de Pastoor v. Everdingenstraat. De bedrijfsgebouwen dateren uit de jaren 70 en zijn in het verleden gebruikt als mengvoederbedrijf en winkelruimte. Met name het gedeelte dat dienst heeft gedaan als mengvoederbedrijf wordt beleefd als een sterk ontsierend element in het dorpsbeeld van Rietmolen. Dit blijkt ook uit het dorpsplan van 2010 dat door de bewoners van Rietmolen zelf geschreven is. In dit dorpsplan wordt het verdwijnen van de gebouwen en de herinrichting van de omgeving van de voormalige maalderij genoemd als een belangrijke wens van de inwoners van Rietmolen.

Circa 10 jaar geleden zijn de mogelijkheden al eens verkend om het object weg te krijgen uit het dorpsbeeld van Rietmolen. Hiervoor bleek echter de tijd toen nog niet rijp.

In januari 2017 zijn wij benaderd door de heer Spikker van Spikker Bouw- en Timmerwerken. Deze gaf aan een kooptie te hebben op de locatie Kuiper en graag in gesprek wilde over de mogelijkheden voor woningbouw op betreffende locatie. In deze gesprekken is gekeken naar mogelijkheden voor woningbouw voor de doelgroep starters in combinatie met de aanleg van openbaar groen met parkeerplaatsen. Inmiddels is duidelijk dat het binnen de gestelde randvoorwaarden financieel niet haalbaar is voor initiatiefnemer om te komen tot ontwikkeling van de locatie. Hierbij gaat het met name om randvoorwaarden als gevolg van het beperkte aantal toe te voegen woningen dat nog voor Rietmolen beschikbaar is op basis van de Regionale Woonagenda Achterhoek en de door ons gestelde eisen ten aanzien van de maximale verkoopprijs van de woningen (starterswoningen). Het ontbreken van een financieel sluitende ontwikkelingsexploitatie betekent normaal gesproken dat initiatiefnemer geen gebruik zal maken van de optie tot koop en de locatie door de makelaar aan een andere gegadigde verkocht gaat worden. Deze nieuwe koper zal hoogst waarschijnlijk gaan investeren in het object en de locatie een nieuwe (bedrijfs)functie geven. In dat geval is het onwaarschijnlijk dat het object op korte termijn of middellange termijn zal (kunnen) verdwijnen uit het Rietmolense dorpsbeeld. Naast het niet verdwijnen van het pand uit het dorpsbeeld is er ook de vrees voor overlast door het gebruik van de bedrijfslocatie. Dit scenario willen wij voorkomen en daarom wil het college graag overgaan tot aankoop van de locatie en tot sloop van de betreffende opstallen.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk
0 besprekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen
0

Ondank het feit dat wij zeer terughoudend zijn met de aankoop van onroerend goed objecten willen wij in dit geval een uitzondering maken en toch overgaan tot aankoop. De reden hiervoor is dat deze locatie midden in het gerevitaliseerde dorpscentrum van Rietmolen ligt en daarmee zeer bepalend in negatieve zin. Het gaat om een breed gedragen wens van de Rietmolense bevolking om de betreffende bedrijfslocatie te herinrichten. Bovendien doet zich nu het natuurlijke moment voor om deze stap te zetten en daarmee in feite de revitalisering van de dorpskern te voltooien.

Voorstel aan uw raad is om het voor de aankoop en sloop noodzakelijke krediet beschikbaar te stellen uit de bestemmingsreserve herstructurering.

Effect van de aankoop is dat de maalderij uit het dorpsbeeld verdwijnt en ongewenst bedrijfsmatig gebruik en de daarmee gepaard gaande overlast voor het dorp voor nu en de toekomst is uitgesloten.

Om dit te realiseren is de opzet dat Spikker zijn optie tot koop benut en tot aankoop van de locatie overgaat. Spikker zal de opstallen op de locatie vervolgens slopen en de onbebouwde locatie (kavel) doorverkopen aan de gemeente. Hierover zijn op 4 mei 2017 principe afspraken gemaakt die nog verder in detail moeten worden uitgewerkt. Vanzelfsprekend onder de ontbindende voorwaarde dat u akkoord gaat met onderhavig voorstel.

Argumentatie:

1. Bij het besluit van de raad tot het instellen van een Bestemmingsreserve herstructurering op 22 januari 2013 is bepaald dat het college aanvragen tot financiering ten laste van deze reserve in afzonderlijke voorstellen aan de raad zal voorleggen.
Dit afzonderlijke voorstel over de locatie 'Maalderij Kuiper' draagt bij aan het beoogde effect van de inzet van de Bestemmingsreserve herstructurering: vitale en leefbare dorpen in Berkelland.
Bij het raadsbesluit tot instelling van de bestemmingsreserve zijn een achttal opgaven genoemd. Een voorstel van het college tot financiering uit de bestemmingsreserve moet minimaal voldoen aan één van deze acht opgaven. Het project 'Maalderij Kuiper' voldoet in ieder geval aan de volgende drie genoemde opgaven.
 1. Bouw in de bebouwde kom
"Het voorkomen van het ontstaan van rotte plekken en behoud van de ruimtelijke kwaliteit".
 2. Transformatie als kwaliteitsimpuls
"Het veranderen van de bestemming met als doel om milieuhinder tegen te gaan en daarmee de kwaliteit in de woonomgeving te verbeteren. In overleg met betrokken partijen zoeken naar een nieuwe passende bestemming en inrichting".
 3. Revitaliseren van kernen
"Het herontwikkelen van verpauperde delen in dorpscentra en langs invalswegen draagt bij aan een betere ruimtelijke kwaliteit. Mogelijk in combinatie met het transformeren van de bestemming naar een beter passend gebruik".

Kanttekeningen en risico's

Dhr. Spikker moet voor 1 juli 2017 het besluit nemen tot definitieve aankoop. Als er voor 1 juli geen overeenkomst is tussen de gemeente en dhr. Spikker zal deze afzien van aankoop en wordt het object aangeboden aan de volgende gegadigde. Het risico bestaat dat deze gegadigde de bestaande opstallen handhaaft en het object conform het bestemmingsplan bedrijfsmatig gaat benutten. En daarmee het momentum voor een (stedenbouwkundige) kwaliteitsimpuls voor Rietmolen niet kan worden benut.

Zoals gemeld zijn er principe afspraken gemaakt met de heer Spikker over de koop/verkoop van het object. Onderdeel van de nog definitief te maken afspraken met heer Spikker zal zijn, dat er een milieukundig onderzoek naar de kwaliteit van bovengrond, ondergrond en/of het grondwater wordt uitgevoerd op de locatie. Op deze manier worden de risico's ten aanzien van de aanwezigheid van bodemverontreiniging (en daarmee saneringskosten) geminimaliseerd.

Financiën

Voorstel is om het gevraagde krediet ter hoogte van 275.000 euro te dekken uit de Bestemmingsreserve herstructurering. Per 1 mei 2017 bedroeg de omvang van deze reserve 7 miljoen euro.

Indien er niet tot definitieve afspraken kan worden gekomen over de aankoop van de locatie, dan zal het beschikbaar gestelde krediet niet worden benut en onderdeel blijven van de bestemmingsreserve.

Het gevraagde krediet is bedoeld voor de aankoop/sloop. Er is geen rekening gehouden met inrichtingskosten. Voor de inrichting zijn wij voornemens een apart traject te gaan bewandelen. Zie hiervoor het onderdeel Initiatief, participatie en rol gemeente.

Communicatie

Zie onderdeel Initiatief, participatie en rol gemeente

Initiatief, participatie en rol gemeente

Door de beoogde aankoop van de locatie wordt de gemeente eigenaar en heeft daarmee in privaatrechtelijke zin de regie over de locatie. Dit betekent dat de druk eraf is en in alle rust kan worden overlegd en bekeken wat de beste invulling is voor het toekomstig gebruik van de locatie.

Voornemen van het college is om in eerste instantie de formele bestemming van de locatie in stand te laten en met diverse stakeholders (omwonenden, dorpsraad etc.) in gesprek te gaan over de (on)mogelijkheden en wensen ten aanzien van het toekomstig gebruik en invulling van de locatie. Wij willen dit op een integrale gebiedsgerichte wijze vorm geven, waarbij alle mogelijke beleidsaspecten kunnen worden meegenomen en ingebracht. Op basis van de uitkomsten van dit traject kan herbestemming en herinrichting van de locatie plaatsvinden. Wij willen op deze manier een zo breed mogelijk draagvlak creëren voor de te maken keuzes in Rietmolen.

Planning en evaluatie

Indien er zich geen bijzondere omstandigheden voordoen is de planning dat uiterlijk 1 oktober 2017 de locatie zonder opstallen aan de gemeente is geleverd.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 20 juni 2017

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 mei 2017;

b e s l u i t :

een krediet van 275.000 euro beschikbaar te stellen uit de Bestemmingsreserve herstructurering voor de aankoop en sloop van 'maalderij Kuiper' aan de Pastoor van Everdingenstraat 31 in Rietmolen

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
20 juni 2017

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Aankoop en sloop locatie 'Maalderij Kuiper' in Rietmolen