



Bezoekadres
Huis der Provincie
Markt 11
6811 CG Arnhem

Postadres
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA BORCULO

telefoonnummer (026) 359 91 11
telefaxnummer (026) 359 94 80
e-mailadres post@gelderland.nl
internetsite www.gelderland.nl

Afschrift :	remp. HLB
Ingekomen :	29 JUN 2011 nu/ree 3217
Afhandelen voor:	(TKO)
Afgehandeld:	0 schriftelijk - brieven: 0 mondeling - inhoud:

datum
28 juni 2011

zaaknummer
2011-000587

onderwerp
Beschikking ISV 3 project 'De Heuver om Gelselaar'

Geacht college,

Beschikking van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND op grond van de Intrekking-wet Wet stedelijke vernieuwing art.IV, 4^e lid en de Verordening investeringsbudget stedelijke vernieuwing Gelderland 2005 inzake verlening investeringsbudget stedelijke vernieuwing voor het project 'De Heuver om Gelselaar'.

1 HET VERZOEK

In uw brief van 28 december 2010 verzoekt u ons uit het investeringsbudget stedelijke vernieuwing subsidie te verlenen voor het project "De Heuver om Gelselaar".

2 PROJECTOMSCHRIJVING

Het project betreft de herstructurering / transformatie van locatie De Heuver in Gelselaar, dorpstraat 21. De ontwikkeling omvat de realisatie van:

- maximaal 5 nieuwbouw woningen (waarvan 2 tot maximaal € 233.000,- en 3 vanaf € 233.000,-).
- 2 woningen in de twee te restaureren boerderijen (vanaf € 233.000,-)

3 MOTIVERING BESCHIKKING

Wij beoordelen het project, waarvoor de aanvraag voor investeringsbudget stedelijke vernieuwing is gedaan, aan de hand van de verdelingscriteria zoals aangegeven in de artikelen 8 tot en met 12 van de verordening. Daarnaast toetsen wij de aanvraag aan ons beleidskader en aan de doelstellingen van de stedelijke vernieuwing als bedoeld in de wet en het rijksbeleidskader. Tevens wordt getoetst of het project leidt tot een extra stimulans voor de woningbouw en de snelheid van bouwen bevordert. Het resultaat van onze bevindingen geven wij weer in de beoordelingsgrondslag welke als bijlage aan deze beschikking is toegevoegd.

Inlichtingen bij de heer K.A. Klein Koerkamp

e-mailadres post@gelderland.nl

telefoonnummer (026) 359 82 91

BNG 's-Gravenhage, rekeningnummer 28.50.10.824
Rabobank, rekeningnummer 14.39.37.529
ING, rekeningnummer 869762
btw-nummer NL001825100.803

IBAN-nummer NL74BNGH0285010824
SWIFT/BIC: BNGHNL2G

4 BEOORDELING

Het project voldoet aan de algemene voorwaarden en het provinciaal accent wonen.

Wij zijn van oordeel dat het project bijdraagt aan de verbetering van de leef- en woonkwaliteit van het projectgebied en inhoudelijk een ISV-karakter heeft. Dit leidt tot het totaalbeeld dat de projectaanvraag voldoet aan de criteria als omschreven in de beleidsbrief en de verordening en in aanmerking komt voor investeringsbudget stedelijke vernieuwing.

5 BESLUIT

Op grond van hiervoor genoemde overwegingen hebben wij besloten aan de gemeente Berkeland onder het stellen van verplichtingen subsidie te verlenen van maximaal € 374.044,- uit het investeringsbudget stedelijke vernieuwing voor het project 'De Heuver om Gelselaar'. Wij hebben onze bijdrage als volgt bepaald. De subsidie bedraagt maximaal 50% van het exploitatiekort (ex BTW) dat blijvend ten laste van de gemeente komt. Op grond hiervan bedraagt de subsidie maximaal € 374.044,--.

Verplichting voor de verlening:

1. De fysieke uitvoering van het project is uiterlijk gestart in 2011, dat wil zeggen dat er gestart moet zijn met de aanleg van de fundering in 2011.
2. Het project dient in een aaneengesloten bouwstroom te worden uitgevoerd.

6 VOORSCHOT

Wij stellen het voorschot vast op 100% van de maximale subsidie ad € 374.044,-- en zullen dit bedrag betaalbaar stellen.

7 VOORTGANGSRAPPORTAGE

Het Rijk volgt via een door hen ontwikkelde monitoringsmethodiek of de landelijke doelstellingen voor de stedelijke vernieuwing dichterbij komen. Wanneer zij constateert dat daarin stagnatie optreedt is zij op grond van de monitoringsgegevens in staat te benoemen waar dat zich voordoet. Dan volgt bestuurlijk overleg over de achtergrond daarvan. Dat kan met de rechtstreekse gemeenten maar ook met de provincies.

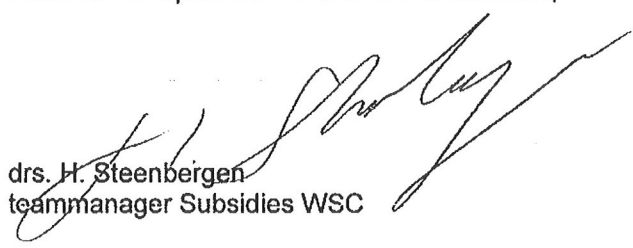
Wij willen niet alleen daar op voorbereid zijn maar ook in beeld hebben hoe de voortgang is van de provinciale doelen, die onder meer door de met u gemaakte afspraken worden gerealiseerd.

Daarom vragen wij u jaarlijks voor 1 juni over de stand van zaken te rapporteren. Dat geldt ook voor de onderdelen geluid en bodem. Het resultaat van de monitoring kan ons noodzaken ambtelijk en bestuurlijk af te stemmen".

8 SUBSIDIEVASTSTELLING.

Per 1-1-2011 is de Wet stedelijke vernieuwing niet meer van toepassing. Wel is conform overgangsrecht onze verordening van toepassing gebleven. Dat heeft gevolgen voor de wijze van de verantwoording van het verleende budget en de in de beschikking vastgelegde prestaties. Tijdens ISV-2 vond de verantwoording plaats door middel van de gemeentelijke jaarrekening en de (Sisa)bijlage. In het vervolg legt u primair verantwoording af aan uw eigen Raad. Wij ontvangen van u een afschrift van het raadsvoorstel en goedkeurend raadsbesluit, zodat wij hierover onze Staten kunnen inlichten. Dat maakt het ons mogelijk te beoordelen of het project volgens afspraak is uitgevoerd en gaan wij over tot vaststelling en eindafrekening. Wanneer de afspraken niet (volledig) zijn gehaald kunnen wij op grond van onze verordening afzien van (volledige) vaststelling.

Hoogachtend,
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,



drs. H. Steenbergen
teammanager Subsidies WSC

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na dagtekening van dit besluit hiertegen een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift dient te worden gezonden aan Gedeputeerde Staten, secretariaat Commissie van Advies voor Bezwaarschriften en Klachten, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem. Op envelop en brief duidelijk "bezwaarschrift" vermelden.

Voor individuele burgers (niet voor bedrijven en instellingen) bestaat de mogelijkheid om digitaal bezwaar te maken. U kunt uw digitale bezwaarschriftformulier ondertekenen door middel van uw DigiD.

Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend, kan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Arnhem (Postbus 9030, 6800 EM Arnhem) een verzoek indienen om een voorlopige voorziening te treffen. Voor het behandelen van een verzoek om een voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven. Over de hoogte en de wijze van betaling van het griffierecht kunt u informatie verkrijgen bij de rechtbank Arnhem, telefoonnummer (026) 359 20 00.

Informatie over de bezwarenprocedure (inclusief het elektronisch formulier "Bezwaar tegen een beslissing bestuursorgaan") en de mogelijkheid van mediation is te vinden op de website van de provincie Gelderland (www.gelderland.nl/digitaaloket).

U kunt die informatie, vervat in de brochure "Niet eens met een besluit van de provincie Gelderland? Bezwaarschrift of mediation" ook opvragen bij het provinciale Informatiecentrum via telefoonnummer (026) 359 93 60.

Beoordelingsgrondslagen ISV- projecten januari 2011

Gemeente Berkelland – De Heuver – Gelselaar

Zaaknummer: 2011-000587

Soort project: ISV-fysiek

Korte projectbeschrijving

Het project betreft de herstructurering/transformatie van locatie De Heuver in Gelselaar, Dorpsstraat 21. De ontwikkeling omvat de realisatie van maximaal 5 nieuwbouw woningen (waarvan 2 tot max. €233.000,- en 3 vanaf €233.000), 2 woningen in de twee te restaureren boerderijen Dorpsstraat 21 en 27 (vanaf €233.000,-) en heeft een nauwe relatie met de inmiddels uitgevoerde bedrijfsverplaatsing van het agrarisch bedrijf Heinemans. Voor deze bedrijfsverplaatsing en restauratie van de boerderij is door GS op 14.10.03 een bijdrage van €225.000 verleend (MIG – cultuurhistorie).

Boerderij Dorpsstraat 21 is aangemerkt als gemeentelijk monument. Boerderij Dorpsstraat 27 is aangemerkt als rijksmonument. Zodra de relevante bestemmingsplannen zijn vastgesteld wordt de gehele bebouwde kom met het omringende essen gebied aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. Binnen het bestemmingplan De Heuver worden Dorpsstraat 35/37 en Driessenweg als karakteristiek aangemerkt. Gelselaar is aangewezen als Belvoir-pilotproject.

De gronden die beschikbaar zijn voor de nieuwbouwwoningen zijn in eigendom van de gemeente. Bij voldoende belangstelling voor een cpo zal de gemeente daaraan medewerking verlenen.

Toetsing project aan beleid en relevante verordening ISV

ALGEMENE VOORWAARDEN (VERPLICHT)	
Overeenstemming met gemeentelijk beleid	De oorsprong van de ontwikkeling ligt in de voormalige gemeente Borculo. In 2005 is de bedrijfsverplaatsing gerealiseerd. Vanwege de nominatie beschermd dorpsgezicht is de gemeente regie gaan voeren over o.a. het stedenbouwkundig plan. Recentelijk is vanwege 'krimpregulering' het aantal te realiseren woningen teruggebracht naar 5 (+2).
Intergemeentelijke afstemming	Onderdeel van de woonvisie en regionaal overleg mbt krimp
Verenigbaar met provinciaal beleid	De invulling van de functie en locatie verbetering passen binnen provinciaal beleid.
(Voor)overleg met bewoners	Gevoerd met Gelselaars Belang
Vooroverleg met de provincie	Gevoerd (ook in kader van ISV II)
Overeenstemming tussen partijen	Gemeente voert zelfstandig uit en heeft gronden in eigendom (koopovereenkomst bijgevoegd)
Beschikbaarheid financiële middelen	Wordt binnen de gemeentelijke grondexploitatie gedekt.
Zicht op afronding planologische procedure	Bestemmingsplanprocedure is gestart. De vaststelling is gepland in februari 2012.
Meetbare doelen	5 nieuwbouw woningen (waarvan 2 tot max. €233.000,- en 3 vanaf €233.000) 2 woningen in de twee te restaureren boerderijen (vanaf €233.000,-) Alle woningen worden levensloop bestendig
PROVINCIAAL ACCENT WONEN (VERPLICHT)	
Aanpak conform Woonvisie Gelderland A-C	Ja
Herstructurering en/of transformatie	Herstructurering/transformatie
Sociale koop en/of sociale huur	Max. 2 sociale koopwoningen

Specifieke doelgroepen	Nee
Minimaal 10 nieuwbouwwoningen	7
VERSTERKENDE MAATREGELEN (FACULTATIEF)	
Toevoegen voorzieningen welzijn en/of zorg	Nee
Behouden/versterken monumenten, arch., cultvz.	Ja
Bovengemiddelde prestatie op duurzaamheid	Nee
Collectief opdrachtgeverschap	Optie
Wegnemen milieuhinderlijke bedrijvigheid	Ja
Aanpak bodemproblematiek	Nee
Geluidssanering van woningen	Nee
VOLDOET PROJECT AAN CRITERIA?	Ja, 7 woningen in kleine kernen volstaat
AANTAL VERSTERKENDE MAATREGELEN	2 (max 3)

Financiën

Kosten gemeente:

Boekwaarde	0.122.030	
Totale aankopen	1.325.000	
Onderzoeken (mil./water/haalbaarheid)	0.035.000	
Bouw-&Woonrijpmaken (incl.verlichting)	0.110.000	
Sloop	0.080.000	
Planvoorbereiding	0.039.000	
Beheer en financiering	0.232.558	+
Totaal kosten	1.943.588	-

Opbrengsten gemeente:

Gronduitgifte	0.615.500	
Verkoop Dorpsstraat 21	0.400.000	
Verkoop aanbouw	0.175.000	
Subsidie haalbaarheid restauratie	0.005.000	+
Totaal opbrengsten	1.195.500	+

Totaal subsidiabel tekort voor conto gemeente	0.748.088 -
Subsidie 50%	0.374.044

Eindoordeel

Een maximale subsidie beschikbaar stellen van €374.044 onder het stellen van de volgende verplichting:

- Dat het project uiterlijk in 2012 zal zijn gestart

Een voorschot van 100%, zijnde € 374.044 uitbetalen nadat de volgende stukken zijn aangeleverd:

- Raadsbesluit betreffende het bestemmingsplan

Beschikbare informatie

- Begeleidende brief (kenmerk 15960)
- Aanvraagformulier d.d. 23.12.10 met bijlagen;
 - Projectbeschrijving
 - Planning bestemmingsplan procedure
 - Diverse stedenbouwkundige studies
 - Kaart met gebiedsafbakening
 - Beleidsdocumenten
 - Kansenkaart
 - Aankoopovereenkomst Heinemans
 - Exploitatie
 - Info aan de raad (kenmerk 2902)
 - Ontwikkelingsvisie
 - Verslag vooroverleg bewoners