

VOORSTEL

zaaknummer:	527151
afdelingsnaam:	BenO-Projecten
steller:	Morris Jabri
telefoonnummer	035 629 2800
onderwerp:	Intrekking randvoorwaarden inzake project ‘Transformatie LTS-locatie’

Voorstel

1. De randvoorwaarden om te komen tot een wijziging van het bestemmingsplan op de voormalige LTS-locatie (Franciscusweg 10, onderdeel van bedrijventerrein Kerkelanden) zoals opgenomen in de door het college van B&W op 21 februari 2017 vastgestelde notitie (zaaknummer 369319) intrekken.

Samenvatting

Voor de voormalige LTS-locatie (Franciscusweg 10) geldt in het bestemmingsplan grotendeels de functie ‘kantoor’. In 2016 is een verkenning gestart naar de mogelijkheden om de bestemming op deze locatie te transformeren naar een (gedeeltelijke) woonfunctie. Deze inspanning kwam destijds voort uit de noodzaak tot huisvesting van vluchtelingen en/of statushouders. Deze noodzaak kwam spoedig te vervallen, waarna de scope van de beoogde transformatie werd gewijzigd naar de realisatie van reguliere woningen. Hiervoor zijn randvoorwaarden opgesteld die voor de (destijds) ontwikkelaar als kader golden om tot een breed gedragen ontwikkelingsprogramma te komen. Omdat deze consensus niet is ontstaan, kunnen de randvoorwaarden voor transformatie ingetrokken worden.

Probleemstelling

In de periode 2016 – heden heeft verkenning naar transformatiemogelijkheden en afstemming met alle stakeholders plaatsgevonden. Tevens is getracht tot een anterieure overeenstemming met de ontwikkelaar te komen. Dit proces werd bemoeilijkt door interne aangelegenheden bij de ontwikkelaar, waardoor de planvorming door de ontwikkelaar niet voorbij de status van ‘concept’ werd gebracht.

De portefeuillehouder heeft op 19 april 2018 schriftelijk een deadline opgelegd aan de ontwikkelaar, om te komen tot overeenstemming met de betrokken stakeholders, met name een anterieure overeenkomst met de gemeente. Tevens is gesteld dat de ontwikkelaar vóór het verstrijken van de deadline een toetsbaar plan dat wordt onderbouwd met specifieke onderzoeksresultaten overlegt. De deadline liep op 1 juli 2018 af, terwijl de ontwikkelaar hier niet aan heeft voldaan.

In de periode september – oktober 2018 werd het steeds duidelijker dat de locatie een nieuwe eigenaar/ontwikkelaar zou krijgen. Vanwege de wisseling van ontwikkelaar op de locatie werd het uitvoering geven aan de consequenties van de gestelde deadline uitgesteld.

De locatie is in december 2018 definitief overgegaan naar de nieuwe eigenaar. Deze heeft – na overleg met de betrokken ondernemersvereniging – zelf geconcludeerd dat de beoogde transformatie onhaalbaar is en dit ook formeel bij de projectleiding gemeld. De ontwikkelaar heeft een alternatief plan voor de locatie, waarin de realisatie van woningen niet in terugkomt.

Er is geen aanleiding de randvoorwaarden voor transformatie naar wonen als mogelijkheid te houden.

Een besluit tot intrekking van deze randvoorwaarden schept formele duidelijkheid naar alle genoemde stakeholders. Tevens dient het huidige project te worden beëindigd omdat de ontwikkelaar heeft aangegeven een nieuwe scope te willen formuleren, in samenspraak met de omgeving en de gemeente.

Doel

Het doel is om tot een formele afsluiting van het project ‘Transformatie LTS-locatie’ te komen omdat de ontwikkelaar heeft gemeld geen inspanning meer te zullen verrichten in het realiseren van woningbouw.

Argumenten

1.1

De ontwikkelaar heeft op eigen initiatief de wens om over te gaan tot realisatie van woningen ingetrokken. De ontwikkelaar wil nu inzetten op een ontwikkeling waarbij de functie wonen geen rol speelt.

1.2

Onder de directe omgeving (zowel ondernemers op het bedrijventerrein Kerkelanden als aangrenzende bewoners) is geen draagvlak voor een transformatie tot wonen op de betreffende locatie.

1.3

Een ambtelijke toetsing wijst uit dat een transformatie tot wonen technisch wel haalbaar is, echter met grote planologische en maatschappelijke uitdagingen voor zowel de ontwikkelaar als de gemeente. Deze uitdagingen zijn van dusdanige omvang dat het projectadvies is om, los van het besluit tot intrekking door de ontwikkelaar, geen verdere medewerking te verlenen aan een transformatie tot wonen op de betreffende locatie.

Kanttekeningen

1.1

De locatie staat al geruime tijd grotendeels leeg. Deze leegstand zal nog voor onbepaalde tijd voortduren, totdat de ontwikkelaar een voor alle betrokken partijen acceptabel ontwikkelingsplan indient.

1.2

Er is aanzienlijk veel gemeentelijke capaciteit in dit proces gestoken in de periode 2016 – heden. Een onderdeel van de beoogde anterieure overeenstemming was een akkoord vast te leggen op vergoeding door de ontwikkelaar van de ambtelijke plankosten. Dit is wel geprobeerd maar niet gelukt, terwijl het proces wel is door gegaan. De ontwikkelaar met wie dit traject is gestart is inmiddels geen stakeholder meer, door de verkoop van de locatie aan een andere ontwikkelaar. De gemaakte ambtelijke kosten zijn niet meer te verhalen. Dit is een leerpunt voor een eventueel vervolg op dit type trajecten en zal nader worden toegelicht en vastgelegd in de projecteindrapportage.

1.3

Het lopend project/proces dient te worden afgesloten. Voor een eventueel nieuw ontwikkelingsplan dient door het college de afweging te worden gemaakt om dit wel/niet projectmatig op te pakken. De ontwikkelaar wenst in ieder geval met de gemeente in gesprek te gaan over alternatieve plannen voor de locatie, middels een gesprek met de portefeuillehouder ‘Ruimtelijke Ordening’.

1.4

Voor het vervolg wordt geadviseerd eerst een anterieure overeenkomst over de dekking van de te maken plankosten – voor rekening van de ontwikkelaar – te sluiten (ongeacht de uitkomst), alvorens er (wederom vruchteloos) met een inspanning wordt gestart.

Financiën

Niet van toepassing.

Uitvoering

1. De ontwikkelaar direct na besluitvorming via projectleiding informeren (zowel mondeling als schriftelijk).
2. Meer uitgebreide informatie verstrekken omtrent dit besluit middels brieven aan de raad, de betrokken woningcorporatie (Gooi & Omstreken), de betrokken ondernemersvereniging en bewoners uit de directe omgeving. Dit is onderdeel van de projectafsluiting, waarbij de brieven door de portefeuillehouder worden geaccordeerd.
3. Een persmoment (na het informeren van de ontwikkelaar en de betrokken woningcorporatie) door het college te houden om het besluit toe te lichten aan de pers.
4. Een projecteindrapportage opstellen en door het college van B&W laten vaststellen (middels een zelfstandig voorstel), inclusief verlening van decharge van het huidig project aan de projectleiding.
5. Een door de ontwikkelaar gewenst gesprek organiseren met de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening om de toekomst van de locatie te bespreken.
6. Portefeuillehouder/college de afweging laten maken een nieuwe (project)opgave te formuleren.