

B&W VOORSTEL

Kenmerk:

Datum voorstel: 31 januari 2022	Onderwerp: Intentieovereenkomst Veldzicht te Zetten
Voorstel portefeuillehouder: 1. Instemmen met het aangaan van de intentieovereenkomst Veldzicht te Zetten waarin: a. procesafspraken worden gemaakt over het verder uitwerken en toetsen van de ontwikkeling en realisatie van het project Veldzicht, en; b. een gewijzigde datum voor de woningbouwprioritering is bepaald op 1 oktober 2024; 2. Het tijdelijk onttrekken aan de openbaarheid van de bijlage (Intentieovereenkomst met bijlagen) op grond van artikel 10 lid 2 sub g van de Wob tot aan het moment van ondertekening van de bijlage.	
Team/ behandelend ambtenaar: TSP / E. Snee en J. Wouda	Status voorstel: Openbaar, met niet openbare bijlage
Portefeuillehouder: Wethouder W. Hol	Datum b&w-vergadering: 8 februari 2022
Doorgeleiding naar de raad: Ja	Indien naar de raad: n.v.t.
Advies type voorronde raad:	TIC: Ja
Betrokkenen bij voorstel extern: -	Betrokkenen bij voorstel intern: TSP: L. Albers van der Linden (ambtelijk opdrachtgever) TED: I. Molenaar (communicatieadviseur), TF: M. Willems (financieel adviseur) TBF: G. Wolters (adviseur wonen)

Bijlagen voor B&W: Intentieovereenkomst Veldzicht te Zetten met bijlagen (NIET OPENBAAR)
Bijlagen voor raad: N.v.t.

Voorstel

1. Instemmen met het aangaan van de intentieovereenkomst Veldzicht te Zetten waarin:
 - a. procesafspraken worden gemaakt over het verder uitwerken en toetsen van de ontwikkeling en realisatie van het project Veldzicht, en;
 - b. een gewijzigde datum voor de woningbouwprioritering is bepaald op 1 oktober 2024;
2. Het tijdelijk onttrekken aan de openbaarheid van de bijlage (Intentieovereenkomst met bijlagen) op grond van artikel 10 lid 2 sub g van de Wob tot aan het moment van ondertekening van de bijlage.

Inleiding

De Woonstichting Valburg (hierna WSV) heeft in samenwerking met DWO en CPO Senioren op 15 februari 2018 een verzoek heeft ingediend om te komen tot woningbouw op haar gronden gelegen aan de Veldstraat te Zetten. Dat initiatief is op 26 maart 2019 door het college geprioriteerd, nadat de regiekamer het project als kansrijk heeft aangemerkt. Veldzicht maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Schil Zetten Hemmen.

Na prioritering is aan WSV een IOK ter ondertekening voorgelegd. Hierop hebben ze uiteindelijk in april 2020 aangegeven dat ze deze niet wilden ondertekenen. Het zou voor WSV geen haalbaar plan meer zijn, omdat in de te maken randvoorwaarden werd gerefereerd aan afspraken die reeds in 2017 tussen betrokken partijen binnen voornoemde gebiedsontwikkeling zijn gemaakt (o.a. diende rekening te worden gehouden met een mogelijke toekomstige ontsluiting van het achterliggende deelgebied Lantermansweide in eigendom bij de Stichting het Lijndensche Fonds voor kerk en zending, hierna SLF). Daarop is door uw college in juni 2020 een brief uitgegaan, waarin met referte aan de te ondertekenen IOK het aanbod is gedaan om gezamenlijk de mogelijkheden te onderzoeken voor de ontsluiting. Op dit voorstel is WSV niet ingegaan.

WSV heeft vervolgens in oktober 2020 laten weten niet door te willen gaan als initiatiefnemer van dit plan en is op zoek te gaan naar een commerciële partij. Dat is Dijkhof Bouw en Mecus Planontwikkeling (DIJME B.V. i.o.) geworden. Met deze partijen hebben we vanaf mei 2021 gesprekken gevoerd over een aangepast plan voor de locatie. In september 2021 is geconcludeerd dat het aangepaste plan binnen de inhoudelijke kaders van de bestaande prioritering past, maar nog niet aan alle gestelde randvoorwaarden voldoet (zie verder in dit voorstel).

De prioritering in 2019 (op basis van een plan met 45 woningen) is toegekend punten voor deelname van een CPO-initiatief, realiseren van duurzaamheidsambities (GPR-score) en de bouw van sociale huurwoningen. Het plan dat nu voorligt ziet op de realisatie van in totaal minimaal 46 en maximaal 49 woningen, een collectief gebouw voor de bewoners van de wijk Veldzicht en bijbehorende openbare voorzieningen.

DIJME B.V. i.o. heeft inmiddels met WSV overeenstemming verkregen over het overnemen van de ontwikkeling.

Nu initiatiefnemer heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorliggende intentieovereenkomst, leggen wij deze ter besluitvorming aan u voor.

Doel en beoogd effect

Het maken van afspraken over de kaders en randvoorwaarden, als ook het borgen van kostenverhaal in deze fase van het project.

Argumenten

- 1a.1 *Er zijn duidelijke afspraken gemaakt met de initiatiefnemer over het proces om te komen tot een ruimtelijk besluit en de daarmee gemoeide gemeentelijke kosten.*

De intentieovereenkomst ziet op de fase tot het moment waarop een planologische procedure voor het initiatief start. Dat betekent dat in de komende periode onderzoeken worden uitgevoerd door initiatiefnemer naar de belemmeringen, inpassing en haalbaarheid van de ontwikkeling. Een en ander moet leiden tot een einddocument waarin de conclusies uit deze intentiefase zijn verwoord. Indien initiatiefnemer en de gemeente samen tot de conclusie komen dat er sprake is van een haalbaar plan, zal de planologische procedure kunnen worden gestart. Op dat moment worden nadere afspraken tussen partijen gemaakt die aan u zullen worden voorgelegd.

1a.2 Het plan heeft een prioritaire status en sluit op onderdelen van het plan aan op basis waarvan prioritering heeft plaatsgevonden.

In 2019 heeft het plan Veldzicht een prioritaire status verkregen in het kader van de woningbouwprioritering. Het woningbouwprogramma sluit aan op het gemeentelijke streefprogramma, waarin de nadruk ligt op sociale woningbouw. Zo omvat het plan onder andere 22 sociale huurwoningen, hierover zijn afspraken met WSV gemaakt. Ook nemen de twee oorspronkelijke CPO-initiatieven nog steeds deel aan het proces. Bij de toekenning van de punten bij de woningbouwprioritering zijn bonuspunten toegekend op duurzaamheidsambities in het plan. Er wordt een GPR-score van 8,0 gerealiseerd, wat inhoudt dat het plan duurzame woningen toevoegt aan de woningvoorraad. En tot slot is er in dit plan wel ruimte gereserveerd voor een ontsluitingsmogelijkheid voor de noordelijk gelegen locatie Lantermansweide.

Het plan heeft in de prioritering bonuspunten gekregen, omdat het sociale huur, duurzaamheidsambities (GPR-score) en CPO bevat. Hier is in het aangepaste plan nog steeds sprake van.

1a.3 Het plan sluit aan bij de ambities van het gemeentelijke woonbeleid over specifieke bijzondere woonvormen en doelgroepen (conform Uitgangspuntennotitie Woonagenda 2025 en ook de nog door de raad vast te stellen Woonagenda 2025).

Het plan biedt ruimte voor zowel het CPO-collectief Duurzaam Wonen Overbetuwe (DWO) als CPO voor senioren. Daarmee wordt ingezet op het creëren van mogelijkheden voor leefstijl gerelateerde doelgroepen, zoals deze genoemd worden in de Woonagenda 2025.

1b.1 Het initiatief heeft in de fase tussen het toekennen van de prioritering in 2019 en het sluiten van de IOK circa 2,5 jaar vertraging opgelopen. Dit is niet toe te rekenen aan de huidige initiatiefnemer.

De prioritering is in maart 2019 toegekend. Dit betekent dat eigenlijk dit jaar gestart zou moeten zijn. We kunnen stellen dat de opgelopen vertraging niet toe te rekenen is aan de huidige initiatiefnemer en dat de onderdelen van het plan op basis waarvan destijds prioritering is toegekend nog steeds voldoende in het plan zijn opgenomen. Met de huidige woningbehoefte is er dan ook geen reden om het plan opnieuw te prioriteren. In de bijlage mijlpalenplanning bij de intentieovereenkomst is een reële inschatting van doorlooptijden opgenomen. Naar verwachting zullen de woningen in de loop van 2024 kunnen worden gerealiseerd. Derhalve wordt voorgesteld om de prioriteringstermijn te wijzigen naar 1 oktober 2024.

2.1 De bescherming van de (financiële) belangen van gemeente en/of derden weegt zwaarder dan het belang van openbaarmaking.

Voor besluitvorming ligt een concept van een intentieovereenkomst voor. Tot het moment van definitief maken van het concept en ondertekening zitten partijen nog in een onderhandelingsfase. In dat opzicht past het niet om het stuk openbaar te maken. Na ondertekening kan het stuk als openbaar worden beschouwd als bedoeld in de Wet openbaarheid van bestuur.

Kantttekeningen en risico's

1a.1 Van de koopwoningen in het plan is niet bekend in welke woningbouwcategorie van het streefprogramma deze vallen.

Dit is binnen de gemeente Overbetuwe het eerste initiatief waarin CPO-collectieven deelnemen. Dit betekent dat de toekomstige bewoners nu al aan tafel zitten bij de ontwikkeling van de woningen en hun directe leefomgeving en straks in het collectief opdrachtgever zijn van de bouw van hun eigen woningen. Het is niet mogelijk aan te geven in welke woningbouwcategorieën uit het streefprogramma deze woningen gaan vallen. Uit het schetsontwerp blijkt wel dat het gaat om rijwoningen (DWO) en geschakelde woningen (senioren). Van twee koopwoningen is zeker dat deze in de duurste categorie vallen, dit gaat om de twee vrijstaande woningen langs de Veldstraat.

1a.2 Het aantal te bouwen woningen is afhankelijk van verdere uitwerking op diverse beleidsthema's.

Het in 2019 geprioriteerde plan telde 45 woningen. Het ingediende plan telt maximaal 49 woningen. We hebben afgesproken dat het schetsontwerp in de intentiefase verder zal worden uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan en vervolgens vertaald in een juridisch planologisch product conform de Omgevingswet. We zullen als gemeente gedurende het proces van uitwerking de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit, de parkeerbehoefte, de waterhuishouding in het plangebied, etc. blijven monitoren en beoordelen om uiteindelijk tot een kwalitatief aanvaardbaar plan te komen. Het huidige plan moet op diverse onderdelen immers nog een kwaliteitsimpuls krijgen om aan eerder gestelde randvoorwaarden te voldoen.

1a.3 Er zijn nog geen vastomlijnde afspraken over de gronden gelegen ten westen van dit initiatief die in het oorspronkelijke initiatief onderdeel uitmaakte van de totaal afspraken.

Het plangebied is wat krappier dan het oorspronkelijke plangebied en bevat tevens meer woningen. Dit heeft invloed op de kwaliteit van het plan zoals hiervoor toegelicht. Mogelijk zal DIJME B.V. i.o. hierover met WSV (de huidige grondeigenaar) om tafel moeten voor extra grond. Concreet te noemen valt dat de randvoorwaarde van een groene inrichting met het huidige plan alleen kan worden ingevuld op grond gelegen buiten het plangebied (aan westzijde), derhalve op grond van WSV. Dit zullen we meewegen met de beoordeling van het definitieve plan aan het eind van de initiatieffase.

Dat laatste geldt evenzo gelet op de oorspronkelijke afspraak tussen de partijen die betrokken zijn geweest bij de totale gebiedsontwikkeling Schil Zetten Hemmen. Een van die afspraken was dat WSV haar grond gelegen ten westen van dit plan zou verkopen en overdragen aan SLF. In ruil hiervoor zou laatstgenoemde geen bezwaar en beroep instellen tegen plannen op Veldzicht.

In vervolg daarop heeft u per brief met referte aan die afspraak kenbaar gemaakt aan SLF dat de gemeente alleen medewerking zal verlenen aan woningbouwplannen aan de Veldstraat als WSV ook haar afspraken nakomt (ontsluitingsweg en leveren gronden). In 2018 en 2019 heeft WSV zich overigens ook op diverse wijzen gecommitteerd aan die afspraak waaruit zowel SLF als de gemeente de verwachting mocht ontlelen dat WSV haar verplichting tot levering na zou komen. Er is zelfs opdracht gegeven aan de notaris om op basis van de afspraken die er lagen tussen SLF en WSV een koopakte op te stellen, waarbij de grond via de gemeente aan SLF zou worden door geleverd (ABC-levering). Dit laatste op uitdrukkelijk verzoek van WSV. Echter, in april 2020 heeft WSV, bij monde van haar directeur, te kennen gegeven niet langer bereid te zijn om dit perceel aan SLF over te dragen. Per brief d.d. 2 juni 2020 heeft uw college WSV gevraagd om dit standpunt te heroverwegen. Recent heeft de wethouder ruimtelijke ordening dit nogmaals gedaan in een overleg in november 2021 en later per mail om opheldering gevraagd. De reactie die daarop volgde gaf geen duidelijkheid over de argumentatie van WSV om haar verplichtingen na te komen.

Omwillen van het voorkomen van verdere vertraging van dit woningbouwproject stellen we voor om thans de IOK aan te gaan en gedurende de intentiefase dit onderwerp op de agenda te houden, zowel bij WSV als bij DIJME BV i.o.. We zullen de uitkomsten van de door de ontwikkelaar te voeren besprekingen met WSV meewegen bij de beoordeling van de uitwerking van dit initiatief en besluitvorming over het vervolg. Daarnaast zullen we ons laten adviseren door onze huisadvocaat om te bespreken of en welke stappen we thans hierin moeten gaan zetten. Met het besluit tot het aangaan van deze IOK handelt de gemeente overigens niet in strijd met de met SLF gemaakte afspraken. De IOK kan immers nog niet worden gezien als een handeling waarbij de gemeente medewerking verleent aan dit woningbouwplan; dat is uiteindelijk aan de raad. Bovendien zal eerst duidelijk moeten worden of SLF zich nog steeds kan beroepen op levering van de grond door WSV. Het is in eerste instantie aan SLF om WSV hierop aan te spreken.

Financiën

In artikel 5 van de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de betaling van gemeentelijke kosten gerekend vanaf 1 mei 2021, het moment waarop de initiatiefnemer zich bij de gemeente meldde, tot einde IOK-fase.

De gemaakte kosten in de periode 2019 en 2020 zijn afgeboekt bij vaststelling van de jaarrekening 2020. Het gaat hier om een bedrag van € 21.275,- inclusief overheadkosten. Deze kosten konden niet meer worden verhaald bij WSV en kunnen redelijkerwijs ook niet worden toegerekend aan de huidige initiatiefnemer.

Vervolg

Planning

Op het moment dat u instemt met dit voorstel, zal initiatiefnemer worden gevraagd de intentieovereenkomst te ondertekenen. Daarna wordt deze overeenkomst bij de domeinmanager ter ondertekening aangeboden.

Na het tekenen van de intentieovereenkomst kan de intentie-/haalbaarheidsfase worden opgestart.

Communicatie

De openbaarmaking van het plan van initiatiefnemer gebeurt verder bij het volgen van de procedure voor het ruimtelijk besluit dat nodig is om het initiatief mogelijk te maken. De gemeente zal zelf niet actief communiceren over het plan, dat is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De initiatiefnemer zal op 7 februari 2022 de directe omgeving informeren over hun initiatief middels een digitale en fysieke bijeenkomst. Er zijn 18 adressen in de directe omgeving uitgenodigd voor deze bijeenkomst. De bijeenkomst is bedoeld om de direct aanwonenden als goede buur te informeren over het aankomende proces als onderdeel van de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer rondom participatie. WSV heeft in 2018 ook al met deze omwonenden gesproken over de toenmalige plannen. De initiatiefnemer heeft de afgelopen maanden met de meest betrokken omwonenden, zoals de bewoners van de Veldstraat en Lijdensche fonds, al afstemming gezocht.

Initiatiefnemer heeft inmiddels op basis van het gemeentelijk Participatiebeleid een concept participatieplan opgesteld. Deze zal door de gemeente worden getoetst. Ook zal gedurende het proces de participatie-activiteiten van de initiatiefnemer worden gevolgd en waar nodig in overleg met de initiatiefnemer bijgestuurd.

Evaluatie

N.v.t.