



VERGADERING GEMEENTERAAD 2011

VOORSTEL

Registratienummer 43

r

Bijlage(n)

Onderwerp herontwikkeling Bloeiende Perelaar c.a.

Middenbeemster, 31 mei 2011

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

De voormalige locaties van de Bloeiende Perelaar en het buurthuis zijn reeds enige tijd verlaten en kunnen herontwikkeld worden. Voor het buurthuis is een plan gemaakt voor de uitgifte van drie kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Voor de locatie Bloeiende Perelaar is door een projectontwikkelaar een plan met appartementen, een ruimte voor maatschappelijke doeleinden en 6 vrije sectorwoningen, ontwikkeld. De opbrengst is echter geringer dan werd verwacht bij de besluitvorming in 2006 over de bouw van het multifunctioneel centrum.

Als blijvend uitgegaan wordt van de handhaving van het oude schoolgebouw aan de Wouter Sluislaan zal er een tekort ontstaan bij de dekking van de investering in het multifunctioneel centrum.

Oplossingsrichting

Planontwikkeling tot nu toe

In december 2010 en april 2011 hebben we u per brief al geïnformeerd over de voortgang van de herontwikkeling van het voormalig terrein van De Bloeiende Perelaar, het voormalig buurthuis en de verlaten locatie van de Spelemei. Al in de zomer van 2009 hebben we besloten drie partijen uit te nodigen voor een presentatie van hun bedrijf en hun visie op de herontwikkeling. Nadat we eerst Ymere hadden geselecteerd is er door deze corporatie, in samenhang met een aanpassing van het woningbouwprogramma, gekeken naar de haalbaarheid van de door de gemeente gevraagde grondprijzen. Uiteindelijk bleek eind november 2010 dat Ymere na anderhalf jaar studie van deze bouwopgave af wilde zien. Dit betekent dat de ontwikkeling van deze locaties aanzienlijk is vertraagd en er een nieuwe partner voor de ontwikkeling moest worden gezocht.

Voor de ontwikkeling van de locatie van De Bloeiende Perelaar zijn wij in december 2010 door een marktpartij, Pakhuis Real Estate uit Purmerend, benaderd die op eigen initiatief de mogelijkheden voor herontwikkeling heeft onderzocht. Als college zijn we zeer tevreden over het voorgestelde schetsontwerp, dat geheel past in de eerder door ons opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Om verder vertraging te voorkomen willen we nu eerst zo snel mogelijk met de locaties Bloeiende Perelaar en buurthuis verder gaan. De mogelijkheden op het voormalig Spelemeiterrein willen we apart nader onderzoeken.

Plan voor de voormalige schoollocatie

Het plan van Pakhuis Real Estate voor de locatie De Bloeiende Perelaar omvat de verbouw van het bestaande schoolgebouw aan de Wouter Sluislaan tot 11 kleinere appartementen, o.a. voor starters, en een ruimte voor maatschappelijke doeleinden. Op het achterterrein aan de Jacobus Bouwmanlaan is ruimte voor 6 vrije sectorwoningen. Het bewonersparkeren zal door de ontwikkelaar geheel op eigen terrein aangelegd worden. De woningontwerpen en de algehele materiaalkeuze zullen passend zijn bij de kwaliteit van de omringende bebouwing uit de jaren '30.

Appartementen en kavels

De appartementen hebben een oppervlakte van 63 tot 73 m² gbo en variëren in prijs tussen €155.000 en €195.000 v.o.n.

Het college kiest voor verkoop van het gehele terrein aan één marktpartij. Hierdoor zorgt deze marktpartij zelf voor onderlinge afstemming van alle werkzaamheden op het terrein, de aanleg van de infrastructuur en het overleg met de bewoners in de directe omgeving. Ook draagt de gemeente niet het verkooprisico van deze kavels. Zodra de bouwvergunning is verleend door de gemeente vindt de levering aan de marktpartij plaats.

Opbrengst

Op basis van dit plan is in opdracht van de gemeente door een externe taxateur een taxatierapport opgesteld voor de gehele voormalige schoollocatie en de kavels op de buurthuislocatie. Vervolgens zijn door ons onderhandelingen gevoerd met de ontwikkelaar over de verkoopprijs van grond en opstal van de voormalige schoollocatie. Daarbij is uit gegaan van een getaxeerde verkoopprijs voor de kavels aan de Jacobus Bouwmanlaan van € 575 incl. BTW. De totale opbrengst van de locatie komt uiteindelijk ca. € 400.000 lager uit dan in 2006 werd geschat.

Ook de totale opbrengst van de drie kavels voor particulier opdrachtgeverschap op het buurthuissterrein wordt ca. € 60.000 lager getaxeed dan in 2006 werd verwacht. Wij zijn van plan deze kavels rechtstreeks aan particulieren te verkopen.

Behoud schoolgebouw

Om de geringere opbrengst enigszins te compenseren is door het college overwogen om het bestaande gebouw te slopen en ook hier kavels (eventueel met woningen) uit te geven. De juridische, financiële en technische consequenties van de sloop van de school, ook in relatie tot het aangrenzende private woonhuis, Wouter Sluislaan 12, zijn niet uitgebreid onderzocht. Wij hebben er namelijk voor gekozen om deze optie eerst op de bijeenkomst van 28 april 2011 met de bewoners van Zuidoostbeemster te bespreken. Op deze bijeenkomst, waarvoor alle bewoners van Zuidoostbeemster waren uitgenodigd, zijn de plannen toegelicht. Alle aanwezigen hebben zich uitgesproken voor behoud van het gebouw en verbouw van het pand tot 11 appartementen en een ruimte voor maatschappelijke doeleinden. Over het algemeen waren de bewoners enthousiast over de getoonde plannen.

Nu sloop geen optie is wordt voorgesteld om het dekkingstekort te betrekken bij de financiële eindopstelling van de realisatie van De Boomgaard.

Meetbare doelstelling

Als uw raad met de voorgestelde oplossing van het tekort bij de dekking van De Boomgaard akkoord gaat zal de planvoorbereiding zodanig ter hand genomen dat er in het eerste kwartaal 2012 met de verkoop van woningen en ruimte voor maatschappelijke doeleinden kan worden gestart.

Financiële consequenties

Wij stellen u voor nu niet separaat een beslissing te nemen over de dekking van het bedrag van € 460.000, maar de financiële consequenties te betrekken bij de financiële eindopstelling van de realisatie van De Boomgaard.

Overige consequenties

De vigerende bestemming voor beide locaties in het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I is "Gemengd uit te werken". Door het college zal op basis van een definitief ontwerp voor de verbouw van het voormalig schoolgebouw van De Bloeiende Perelaar en de gewenste beeldkwaliteit voor de particuliere kavels een uitwerkingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht.

Monitoring evaluatie

n.v.t.

Voorgesteld besluit

Akkoord te gaan met het betrekken van de financiële consequenties van de herontwikkeling van de locaties De Bloeiende Perelaar en het buurthuis bij de financiële eindopstelling van de realisatie van De Boomgaard.

Communicatie

n.v.t.