

Startnotitie verwerving en ontwikkeling Detmerskazerne Eefde

Inleiding

In december 2011 stelde de gemeenteraad het plan van aanpak vast om te komen tot een afgewogen beslissing over de woningbouwmogelijkheden in Eefde. Centraal in de keuzebepaling staat de aanwijzing van een woningbouwlocatie die de komende 5-15 jaar voldoende capaciteit en kwaliteit biedt om aan de woonbehoefte in de kern Eefde te voldoen. Er lagen drie mogelijkheden voor: de inbreidingslocatie Detmerskazerne en de uitbreidingslocaties Eefde zuid (achter de Rustoordlaan/Schoolstraat) en Eefde noord (ten noorden van 't Barge). Vanuit het algemene beleid dat inbreiding voor uitbreiding gaat en dat dit zeker het geval is bij een herstructureringslocatie als de Detmerskazerne, was het plan van aanpak erop gericht de haalbaarheid van de ontwikkeling van de Detmerskazerne vast te stellen en vervolgens een definitieve keuze te maken tussen de drie potentiële locaties.

Op basis van het plan van aanpak is een onderzoek gestart naar de haalbaarheid van de herontwikkeling van de Detmerskazerne.



Blauw omlind het kazerneterrein en met een stippellijn het sportveld van de voormalige kazerne

Beleidskaders

Ruimtelijke structuurvisie en woonvisie

Gedurende de uitvoering het haalbaarheidsonderzoek zijn door de gemeenteraad de visie wonen en de ruimtelijke structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie staat vermeld:

Voor Eefde zijn qua woningbouw de opties Eefde-zuid en de Detmerskazerne opgenomen. Beide zijn mogelijkheden die ieder hun eigen potentie en woonontwikkelingsmogelijkheden hebben. De herontwikkeling van het kazerneterrein heeft daarin de voorkeur voor de gemeente. Ingeval van onvoorziene omstandigheden of een sterk veranderende woningvraag komen de gebieden Eefde-noord en zuid mogelijk in aanmerking.

Hiermee werd de voorkeur voor de Detmerskazerne expliciet bevestigd.

Nota grondbeleid

In de nota grondbeleid is vastgelegd dat:

Van actieve grondverwerving op grote schaal door de gemeente zal op korte termijn dan ook geen sprake zijn. De keuze voor welk grondbeleid er bij een project gevoerd gaat worden, wordt door de gemeenteraad vastgesteld aan de hand van een startnotitie. Deze startnotitie zal ook een financiële verkenning of wel een indicatieve grondexploitatie bevatten.

Onderhavige startnotitie geeft uitvoering aan dit beleidskader.

Proces tot heden

In de jaren 2012 en 2013 is het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Door middel van twee memo's is de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang.

Daarnaast is met omwonenden en de Dorpsraad Eefde binnen High Port Eefde gesproken over het wensbeeld afgezet tegen de mogelijkheden die het terrein biedt.

Op basis van de uitkomsten van de informatiebijeenkomsten is de gemeente gesprekken aangegaan met drie ontwikkelende partijen en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Deze gesprekken hebben geresulteerd in overeenstemming over de aanpak en financiering van de eerste onderzoeksfase met twee ontwikkelende partijen en het RVB. De ontwikkelende partijen zijn Hegeman bouwontwikkeling uit Almelo en Loostad Vastgoedontwikkeling uit Apeldoorn. In juli 2013 tekenden partijen een intentieovereenkomst waarin ieder € 15.000,- risicodragend investeert in het proces. Er is voor het proces van de provincie Gelderland vanuit het Impulsplan wonen een subsidie van € 45.000,- ontvangen.

Als eerste stap in het onderzoeksproces is in 2013 de verkenningsfase uitgevoerd. Hierin onderzoeken partijen de hoofdlijnen van een mogelijke ontwikkeling. De samenwerking in deze fase is vastgelegd in een intentieovereenkomst tussen de gemeente Lochem en de beide marktpartijen en de gemeente Lochem en het RVB.

Er zijn stedenbouwkundige telmodellen gemaakt, de milieukundige aspecten (onder andere de spoorlijn, programma PHS) werden in beeld gebracht en er is een visie gemaakt op de typen huishoudens die kunnen/willen gaan wonen op het terrein.

De periode januari tot november 2014 is benut om te komen tot een waardering van het kazerneterrein. Op 27 november 2014 is overeenstemming bereikt over de waarde van het terrein en de nadere voorwaarden waaronder het terrein over kan gaan in eigendom.

Keuze voor grondbeleid

De verkoopprocedure

Een reguliere verkoopprocedure van het RVB betreft een interne procedure bij het Rijk om te beziën of er gegadigden zijn. Hierna wordt het te koop aangeboden bij de gemeente en indien deze geen belangstelling heeft wordt het op de markt gebracht. Deze procedure lukt de laatste jaren steeds minder. Het RVB kiest er regelmatig voor om een gebouw/gebied met een plan op de markt te brengen, maar ook hierbij is het lastig om risicodragende investeerders te vinden of tot een goede marktwaarde te komen.

Op verzoek van de gemeente Lochem heeft het RVB een ander en nieuw spoor gevolgd door samen met de gemeente en potentiële ontwikkelaars/bouwers een plan te gaan vormgeven. Door de ruimtelijke uitkomst te vertalen in een financieel resultaat zou er in theorie een vaststaande uitkomst zijn. In de praktijk gaat het uiteraard ook nog om het waarderen van kansen en risico's. Deze beïnvloeden de hoogte van de grondbieding.

Type grondbeleid

De gemeente kon in 2012 kiezen voor het volledig in eigendom verkrijgen van het kazerneterrein. Hier is toen niet voor gekozen. Door de samenwerking aan te gaan met alle stakeholders (RVB, marktpartijen, dorpsraad, omwonenden) zijn de kaders van de planontwikkeling in beeld gebracht. Tevens ligt er een mede door de marktpartijen gedragen grondexploitatie.

De gemeente kan er nu voor kiezen de uitontwikkeling van het complex geheel aan de markt over te laten door alleen faciliterend naar de markt op te treden. Dit scenario slaagt op dit moment niet omdat de marktpartijen beperkt financiering meer kunnen aantrekken voor gebiedsontwikkelingen. Door deze keuze gaat de ontwikkeling van het gebied (in elk geval voor de korte termijn) op slot.

Vanuit een aantal argumenten kiest de gemeente ervoor in een publiek-private samenwerking tot een gebiedsontwikkeling te komen:

- De risico's worden gespreid over de betrokken partijen
- Benutting van markt- en overheidskennis (doen waar je goed in bent)
- Kwalitatief hoogwaardige gebiedsontwikkeling
- Snellere aanpak
- Sturing door de gemeente, bijvoorbeeld in woningtypologie of andere functies
- Risico's op gebied van bodem en sloop worden vermeden
- Door PPS en conservatieve grex een relatief laag gemeentelijk risico

De PPS in hoofdlijnen

De beide marktpartijen en de gemeente gaan een samenwerkingsverband aan met beide marktpartijen die loopt tot de einde van de planuitvoering, welke geschat wordt op 2022. De gemeente neemt een belang in de samenwerking van 40% en de beide marktpartijen hebben elk een belang van 30%. De administratie van het project wordt door de gemeente uitgevoerd. Het aankoopbedrag wordt door de gemeente gefinancierd, beide marktpartijen staan garant voor hun aandeel. In een gezamenlijke projectorganisatie wordt het plan ontwikkeld en uitgevoerd. De gemeentelijke kosten zijn in de grondexploitatie afgedekt.

Indicatieve grex

In de bijlage is een indicatieve grex opgenomen (vertrouwelijk).

De planontwikkeling

Na goedkeuring van de aankoop van het terrein en de wijze van samenwerking met marktpartijen door de Lochemse gemeenteraad, zal de planontwikkeling worden gestart. Het betreft het nader uitwerken van de reeds opgestelde schets tot een volwaardig stedenbouwkundig plan en de vertaling van het stedenbouwkundig plan in een bestemmingsplan. Het jaar 2015 zal hiervoor worden benut.

In het eerste kwartaal zal ook de koopovereenkomst met het RVB en de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, Loostad en Hegeman Bouw worden opgesteld.

Centraal in de koopovereenkomst met het RVB staat de aankoopsom van het terrein, de datum van levering en de staat van levering. Uitgangspunt is levering gesloopt en gesaneerd medio 2016. Vanwege de flora-en faunawetgeving lijkt sloop voorafgaand aan de winterperiode 2015-2016 niet mogelijk. Tevens wordt door de gemeente nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van explosieven op het terrein uit de tweede wereldoorlog.

In de samenwerkingsovereenkomst met de twee ontwikkelende bedrijven worden afspraken gemaakt over de inbreng van de middelen, de taakverdeling en de gemeentelijke kosten. Deze kosten zijn afgedekt binnen de totale grondexploitatie.

Er is onderzocht of hergebruik van de bestaande panden mogelijk is. Er zijn geen gebruikers gevonden voor deze panden en economisch gezien is het niet rendabel te maken om tot herontwikkeling te komen. Toch beslaat het plan niet de gehele sloop van alle opstallen. Het poortgebouw is het meest markante pand van de Detmerskazerne en is het gezicht van de kazerne voor het dorp Eefde.

Het poortgebouw gaat zonder opstal waarde over van het Rijk naar de gemeente Lochem. Binnen de grondexploitatie is ruimte om voor een periode van 5 jaar de minimale beheerkosten van het pand te vergoeden. Het pand kan als maatschappelijk vastgoed worden ingezet. Hiervoor zal een beheersvorm en organisatie moeten worden opgezet. Binnen de termijn van 5 jaar zal moeten blijken of een exploitatie van het pand als maatschappelijk of semi-commercieel vastgoed kan worden ingezet. Indien dit niet mogelijk is, zal de gemeente een besluit moeten nemen over sloop of een andere vorm van hergebruik.

Het programma bevat primair woningbouw. Er is binnen het woningbouwprogramma ruimte voor maximaal 80 woningen. In de grondexploitatie is voorlopig rekening gehouden met 8 vrijstaande woningen (bouwkavels), 8 patiowoningen, 20 twee-onder-een kap woningen en 44 rijenwoningen (mix huur en koop).

Communicatie

In het kader van High Port Eefde en tijdens de midwinterbijeenkomst 2014 van de dorpsraad Eefde is de planvorming aan de orde geweest. Na goedkeuring door de gemeenteraad van de aankoop en samenwerkingsvorm zal de PPS in gesprek gaan met dorpsraad en omwonenden en afspraken maken op welke wijze een definitief plan vormgegeven kan worden. Dit plan is de basis van een op te stellen bestemmingsplan.