

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van
college van burgemeester en wethouders

Vergadering van
4 juli 2023

Kenmerk
Z/23/060534 / D/23/110218

Portefeuillehouder
Ivo ten Hagen

Portefeuille
Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Opsteller
Beumers, Richard

Onderwerp
Raadsinformatiebrieven ruimtelijke projecten Oudewater, Oranje Bolwerk, Oranjepark II, Statenland, Tappersheul III, De Klepper, Stads kantoor, Eiber, Cultuurhuis, Zwembad

Kennisnemen van
Voortgang van de diverse grote ruimtelijke ontwikkelingen inclusief gemeentelijk vastgoed in Oudewater.

Inleiding
Er zijn veel grote ruimtelijke projecten en vastgoedprojecten in ontwikkeling in Oudewater. Wij willen u per project kort meenemen in de stand van zaken van deze projecten. U kunt periodiek een rapportage ontvangen over de stand van zaken van de projecten. De effecten van de voortgang van de projecten worden ook meegenomen in de periodieke communicatie over de prioritering van de grote ruimtelijke projecten zoals aangegeven bij de behandeling van de Jaarbrief Wonen en de Strategische woningbouwplanning.

Kernboodschap
Oranjebolwerk

Oplevering van de woningen gaat naar verwachting derde kwartaal 2023 plaats vinden. Het woonrijp maken zal in het vierde kwartaal worden afgerond. Tien huurwoningen zijn verhuurd. Voor de tien KoopGarant woningen is de verkoop gestart op 22 juni. Van de dertig duurdere segment koopwoningen zijn er nog 7 te koop (updatedatum 6-6-2023).

Oranjepark II

De raad heeft eind 2022 het opgestelde ontwerp bestemmingsplan (plan A) niet in behandeling genomen, omdat het niet voldeed aan een aantal randvoorwaarden die van de op 7 juli 2022 vastgestelde motie. Aan bewoners is inmiddels toegezegd om een alternatief plan B te laten zien en dat naast het bestaande plan A te beoordelen op de ruimtelijke gevolgen. De raad wordt / is informeel voor komend zomerreces op de hoogte gesteld van het alternatieve plan B, de bewoners krijgen een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst direct na het zomerreces.

Schuylenburcht

De bouw is gestart. Oplevering van de woningen is voorzien vanaf medio 2024. We maken momenteel afspraken over overname van de openbare ruimte die door De Woningraat zal worden aangelegd. Voor een deel ligt deze openbare ruimte nog op gronden die in eigendom zijn van De Woningraat. Eigendomsoverdracht wordt daarom voorbereid.

Westerwal

Bouwrijfphase voor eerste vier deelprojecten is (nagenoeg) afgerond. Van de 16 duurdere woningen zijn er negen verkocht en staan er nog zeven te koop (updatedatum 6-6-2023). De 17 goedkope(re) appartementen zijn verkocht (nagenoeg allemaal aan Oudewateraren). De gebouwde parkeergelegenheid maakt onderdeel uit van fase 4. De eerste woningen worden medio 2024 opgeleverd. Mooisticht heeft alle stedenbouwkundige en architectonische ontwerpen met lof goedgekeurd. Start bouw fasen 5 en 6 is mede afhankelijk van de marktomstandigheden. Na oplevering van fasen 1 en 2 wordt de huidige straat Westerwal opnieuw ingericht (in overleg met bewoners).

Tappersheul III

Het bestemmingsplan ligt in beroep voor bij de Raad van State. Verwacht wordt dat niet eerder dan in oktober een zitting zal plaats vinden. Er is een verweerschrift opgesteld en ook is er nog nader onderzoek gedaan ter onderbouwing. Verwacht wordt dat uitspraak van de Raad van State pas ver in het najaar (nov/dec) zal komen. Zolang er geen uitspraak is kan het project geen verdere voortgang krijgen.

Nieuw Zwembad

SBZO heeft aangegeven haar uitwerking vergevorderd te hebben. De bouwplannen zijn nog niet ontvangen. Zodra deze zijn ontvangen kunnen deze getoetst worden op compleetheid. Dit zal nog geen omgevingsvergunningstoets zijn. Als gevolg van het beroep bij de raad van State op het bestemmingsplan Tappersheul III kan SBZO geen prijsvorming doen en is er ook geen zekerheid over de hoogte van de rente. SBZO is nog steeds van mening dat zij binnen de gestelde financiële kaders kan blijven. Dit kan pas als er een uitspraak over het beroep tegen het bestemmingsplan is. Ook dat is het moment dat definitief geconcludeerd kan worden of het plan voldoet aan het vastgestelde kader.

Statenland

Er is een ruimtelijke analyse in concept gemaakt van Statenland. Een nader verkeersonderzoek is nodig om duidelijkheid te krijgen of een nieuwe aansluiting op de provinciale weg mogelijk is. Deze zal na de zomer van 2023 worden uitgevoerd. Op basis van de analyse zal een voorstel van ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied voorgelegd krijgen. Als gevolg van het beroep bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan Tappersheul III is er nog geen duidelijkheid wanneer de locatie van het zwembad Statenbad en skeelerbaan vrij komt. Deze beroepsprocedure moet ook duidelijkheid gaan geven voor het tempo en de wijze van de planvorming van Statenland. Daarom zullen de ruimtelijke randvoorwaarden naar verwachting eind van 2023 aan u worden voorgelegd.

Kerkwetering

Bij Kerkwetering is op de gronden voorkeursrecht gevestigd. We zijn met eigenaren van de gronden in gesprek over mogelijke verwerving. Buiten Kerkwetering is agrarische compensatiegrond aangekocht.

Gymzaal de Eiber

In de begroting is rekening gehouden met het afstoten van gymzaal De Eiber en het verplaatsen van de gebruikers naar sporthal Noordsyde. Er is bij de ambtelijke organisatie tot op heden echter geen capaciteit geweest om de definitieve besluitvorming voor te bereiden. Mede omdat de voorkeur is gegeven om eerst de vervreemding van De Klepper en het Stadskantoor af te wikkelen. Wij hebben daarom besloten om de Eiber voor komend schoolseizoen (t/m juli 2024) nog in gebruik te houden. Na invulling van de vacature zal de beleidsvoorbereiding opgepakt gaan worden, waarbij als eerste een stappenplan met planning gemaakt zal worden. Wel loopt er op dit moment nog een onderzoek naar de bezettingsgraad. Dit onderzoek zal naar verwachting rond de zomervakantie een concept opleveren.

De Klepper

In de begroting is rekening gehouden met een transformatie van De Klepper. Eind 2022 is er gestart met de procedure voor de herontwikkeling van de Klepper. Hierop zijn twee serieuze inschrijvingen ontvangen. Momenteel zitten we in de beoordelingsfase van deze inschrijvingen. Beide partijen hebben de gelegenheid hun plan in een presentatie toe te lichten. De 1^e presentatie heeft plaatsgevonden, de 2^e volgt op zeer korte termijn.

Vervolgens wordt de keuze gemaakt voor het plan van een van deze partijen of wordt gekozen voor transformatie door de gemeente. Ervan uitgaande dat gekozen wordt voor een van de inschrijvers zal daarmee een intentieovereenkomst worden aangegaan en een definitief ontwerp worden gemaakt. Dit zal uitmonden in een overeenkomst (ca. februari 2024). De kopende partij doorloopt vervolgens de vergunningsprocedures waarna de bouw zoals nu gepland na de bouwvak van 2024 kan aanvangen.

Stadskantoor

In de begroting is rekening gehouden met afstoting van het Stadskantoor. Nadat in december 2022 een selectieprocedure is gestart voor de uitgifte van het Stadskantoor heeft het college in februari 2023 ingestemd uitgifte in erfpacht aan de combinatie Stichting Zorg & Welzijn Oudewater - Habion. Op dit moment wordt er getaxeerd zodat een verkoopprijs tot stand kan komen.

Het vervolgtraject bestaat uit het aangaan van een definitieve overeenkomst, het doorlopen van vergunningsprocedures

door de geselecteerde partij, het gereedmaken van tijdelijke huisvesting voor huidige gebruikers van het Stadskantoor, verhuizing huidige gebruikers en de notariële overdracht. De overdracht zal volgens planning half 2024 plaatsvinden.

Cultuurhuis

Per schooljaar 2023-2024 komen er vier klaslokalen terug van de scholen naar de gemeente. I.v.m. een teruglopend aantal leerlingen geven de scholen deze terug aan de gemeente. Deze vrijkomende ruimte, samen met ruimte die vrijkomt door verhuizing van de bibliotheek naar de Klepper, zal getransformeerd worden tot appartementen. Momenteel wordt onderzocht of we de vrijkomende lokalen tijdelijk kunnen inzetten voor huisvesting van huidige Stadskantoor gebruikers. Hierbij dient een duidelijke scheiding te komen tussen de scholen en overige gebruikers in de tijdelijke situatie. Dit betekent uiteraard dat transformatie naar appartementen pas na deze tijdelijke situatie kan plaatsvinden.

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van deze RIB zullen na het zomerreces worden beantwoord.

Financiën

Vervolg

Bijlagen

Geen.
