

INFORMATIE RAAD – DOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	:	228-20
Onderwerp	:	Samenwerking USP Vastgoed t.a.v. woningbouwlocatie De Ilpenhof te Ilpendam
Portefeuillehouder	:	P. Kools
Contactpersoon	:	R. Kling
Datum	:	3 december 2013

Kennis nemen van

het besluit van het college om de samenwerking met USP Vastgoed aan te gaan om te komen tot woningbouwontwikkeling op de locatie De Ilpenhof in Ilpendam.

Inleiding

De grondeigenaar van de woningbouwlocatie De Ilpenhof te Ilpendam (Woonzorg Nederland) heeft de gemeente in juli 2012 medegedeeld voornemens te zijn het terrein De Ilpenhof en de naastgelegen aanleunwoningen te verkopen aan USP Vastgoed. De bedoeling was om op de locatie De Ilpenhof een wijksteunpunt met 32 seniorenwoningen, een activiteitenruimte, WMO-loket, tandartsen- en huisartsenpraktijk te realiseren. Echter, vanwege een herijking van lopende projecten heeft Woonzorg Nederland besloten de herontwikkeling van de locatie van haar investeringsplanning tot en met 2016 te halen.

Woonzorg Nederland is verplicht de verkoop van de aanleunwoningen te melden bij de Minister van Binnenlandse Zaken. Bij deze melding dient een zienswijze van de gemeente gevoegd te worden. U bent hierover geïnformeerd middels raadsinformatiedocument 259-1. De zienswijze is inmiddels verstuurd.

USP Vastgoed heeft op 2 november 2012 een verzoek om vooroverleg ingediend voor een nieuwe invulling van het terrein (zie bijlage 1). In dit plan is ruimte voor 18 grondgebonden koopwoningen, waarvan 6 in de sociale sector. Op 5 maart 2013 heeft het college besloten vooralsnog niet in te stemmen met het principeplan van USP, tenzij uw gemeenteraad aangeeft te willen afwijken van het eerder vastgestelde SPVE voor de locatie. Uw raad is over het collegestandpunt geïnformeerd middels een informatiedocument (228-18). USP Vastgoed heeft zijn plan vervolgens op 18 april 2013 aan uw raad gepresenteerd. Tijdens de raadsbehandeling op 25 april 2013 heeft de meerderheid van uw raad uitgesproken het plan van USP te steunen.

Bij het besluit van het college om de samenwerking met USP Vastgoed aan te gaan, hebben de volgende argumenten een rol gespeeld:

Uw gemeenteraad steunt het plan van USP in meerderheid

USP Vastgoed heeft op 18 april 2013 het plan gepresenteerd aan de gemeenteraad. Tijdens de behandeling op 25 april 2013 heeft de meerderheid van uw gemeenteraad uitgesproken het plan van USP Vastgoed te steunen. Het college heeft u tijdens de raadsbehandeling op 25 april 2013 mondeling toegezegd dat de samenwerkingsovereenkomst met Woonzorg Nederland wordt beëindigd en dat het college verder gaat met het plan van USP Vastgoed.

De dorpsraad in Ilpendam is positief over het plan van USP.

De dorpsraad in Ilpendam is op 22 januari 2013 door USP geïnformeerd over het plan en heeft de projectleider per e-mail laten weten in het plan een mooie kans te zien om op betrekkelijk korte termijn van de 'bouwval te worden verlost' (zie bijlage 2). De dorpsraad heeft het plan positief ontvangen en is zeer tevreden over de verhouding sociaal – vrije sector zoals door USP is geschetst. De dorpsraad heeft in het gesprek met USP zijn wensen ten aanzien van wegen (sluipverkeer) en het aantal parkeerplaatsen kenbaar gemaakt. USP heeft aangegeven de dorpsraad bij deze zaken te betrekken. Dit is tevens aan uw raad bevestigd tijdens de presentatie van USP Vastgoed op 18 april 2013.

USP Vastgoed is voornemens het project zo snel mogelijk af te ronden

USP Vastgoed wil De Ilpenhof zo spoedig mogelijk herontwikkelen en is bereid om vast te leggen dat de bouw van de goedkope woningen binnen twee jaar na vaststelling van het bestemmingsplan start.

Onderzoek naar overname sociale woningen door een corporatie heeft tot niets geleid

Op 25 april 2013 heeft het college u toegezegd te onderzoeken of een corporatie de sociale woningen zou willen afnemen opdat verhuur door een toegelaten instelling gerealiseerd kan worden. USP Vastgoed heeft de in de regio actieve corporaties AWM, Wooncompagnie en Intermaris benaderd met deze vraag. Deze partijen hebben allen aangegeven hier niet in geïnteresseerd te zijn (zie bijlage 3). Dit betekent dat de sociale component in het plan zal bestaan uit sociale koopwoningen beneden een koopprijs van € 200.000.

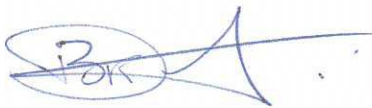
Vervolg

De vervolgstappen op korte termijn om te komen tot herontwikkeling van de woningbouwlocatie De Ilpenhof zijn als volgt:


- Opstellen plan van aanpak;
- Opstellen (samenwerkings)overeenkomst;
- Besluitvorming B&W plan van aanpak en (samenwerkings)overeenkomst;
- Ondertekenen samenwerkingsovereenkomst;
- Gemeentelijke toets stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) USP Vastgoed en inspraak.

Uw raad wordt over de besluitvorming ten aanzien van het plan van aanpak en de samenwerkingsovereenkomst zoals gebruikelijk middels een informatiedocument geïnformeerd. Daarnaast wordt het SPVE, conform het stappenplan Majeure Projecten, na inspraak aan u voorgelegd ter besluitvorming. Bij de vaststelling van het nieuwe SPVE door uw gemeenteraad vragen wij u tevens het besluit tot vaststelling van het bestaande (en nu nog kaderstellende) SPVE (d.w.z. wijksteunpunt met seniorenwoningen) in te trekken.

Burgemeester en wethouders,



D. Broere
algemeen directeur/gemeentesecretaris



P. Kools
locoburgemeester

Bijlagen:

1. Verzoek om vooroverleg USP Vastgoed
2. E-mail dorpsraad over plan USP
3. Reacties corporaties op vraag afname sociale woningen