



GEMEENTE OLDEBROEK

Voorstel van het college aan de raad	
Raadsvergadering d.d. 16 november 2017	Agendapunt 06
Onderwerp: Principebesluit ruimtelijke en financiële medewerking plan Hart van Oosterwolde.	
Portefeuillehouder: mw. A.A.C. Groot	Kenmerk: 284004 / 296565

Samenvatting

Aanleiding / rol en positie van de raad

Op 13 december 2016 boden Stichting Dorpsbelang Oosterwolde, Dorpshuis de Heerdt, VSCO'61 en Stichting Sportvoorziening Oosterwolde (hierna te noemen: 'de initiatiefnemers') het plan 'Het Hart van Oosterwolde' (hierna te noemen: 'HvO') aan de gemeente Oldebroek aan. Het plan vindt u in de bijlagen. De initiatiefnemers vragen de gemeente het volgende:

- 1) Wil de gemeente ruimtelijk meewerken aan HvO?
- 2) Is de gemeente bereid om een financiële bijdrage te leveren aan HvO?

De initiatiefnemers hebben aangegeven het plan verder uit te willen werken wanneer de gemeente de bereidheid uitspreekt om hier ruimtelijk en financieel aan mee te werken. Het betreft een plan met grote maatschappelijke en ruimtelijke impact waarvoor draagvlak in het dorp een voorwaarde is. We vragen u om een principe-uitspraak over deze ruimtelijke ontwikkeling dat zijn beslag vindt in bestemmingsplannen. Daarnaast is de gevraagde gemeentelijke (financiële) bijdrage niet opgenomen in de begroting.

Hoofddlijn van het voorstel

We hebben het plan beoordeeld op vier verschillende onderdelen: maatschappelijk, ruimtelijk, juridisch en financieel. Hieruit zijn verschillende voorwaarden en aandachtspunten naar voren gekomen. Het is een ambitieus plan voor de omvang van het dorp Oosterwolde. Het speelt in op toekomstige ontwikkelingen, zoals verwachte groei en samenstelling van de bevolking in Oosterwolde en verdere achteruitgang van het huidige dorpshuis. Het plan biedt kansen om de leefbaarheid in deze kern te behouden en verbeteren door het creëren van een centrumgebied (wat Oosterwolde momenteel niet heeft), realisatie van voorzieningen en woningbouw, het oplossen van verkeers- en parkeerproblematiek en een betere samenwerking tussen organisaties. De ontwikkeling van het plan past in het gedachtegoed van 'Oldebroek voor Mekaar', onze Toekomstvisie 2030 en ons bestuursakkoord 'Samen Verantwoordelijk': een plan door en voor onze inwoners.

Financiële gevolgen in het kort

De initiatiefnemers vragen een gemeentelijke investeringsbijdrage van € 1.674.000,- en de inbreng van gronden. We stellen u voor om de initiatiefnemers een financieel kader van maximaal € 1.928.000,- mee te geven voor realisatie van het plan, bestaande uit € 1.574.000,- financiële bijdrage en de inbreng van gemeentelijke gronden met een (vooralsnog berekende) grondwaarde van € 354.000,-, onder de gestelde voorwaarden in het besluit.

Te nemen besluit

1. In principe bereid te zijn om:
 - a. ruimtelijke medewerking te verlenen aan de realisatie van het plan 'Hart van Oosterwolde', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - Er komt een uitgewerkt plan tot stand, op basis van nader onderzoek, overleg en uitwerking, dat een kwalitatief goede invulling biedt. Dit houdt in ieder geval in dat:
 - i. op de locatie 'Hart van Oosterwolde' een goede ontsluiting / entree van 't Hart van Oosterwolde wordt gerealiseerd, er een verbinding mogelijk is met overige omliggende gebiedsontsluitingswegen en terreinen, het programma wordt uitgewerkt en (lokale) behoefte aan woningen wordt aangetoond en na

- eventuele wijzigingen voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in de parkeernota Oldebroek;
- ii. op de locatie 'De Heerdt' wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, de woningen goed worden ingepast in het straat- en bebouwingsbeeld en het draagvlak en (lokale) behoefte aan woningen wordt aangetoond;
 - iii. de horecafunctie juridisch gescheiden wordt van de exploitatiestichting van het MFC als gekozen wordt voor commerciële horeca en de horecafunctie wordt aanbesteed (ter voorkoming van staatsteun).
- Er wordt voor het vervolgonderzoek een communicatieplan gemaakt om omwonenden, inwoners en andere betrokkenen zo goed mogelijk te betrekken bij de planontwikkeling;
 - Er wordt rekening gehouden met belangen en inbreng van omwonenden, inwoners en overige betrokkenen;
 - Er worden tijdens de verdere uitwerking van het plan heldere contractuele afspraken met alle eigenaren van gronden zijn gemaakt.
- b. de gemeentelijke gronden om niet in te brengen, door de daarbij horende residuele grondwaardeopbrengst (vooralsnog berekend op € 354.000,-) beschikbaar te stellen om het totale plan te realiseren.
2. In te stemmen met het meegeven aan de initiatiefnemers van een financieel kader voor een gemeentelijke investeringsbijdrage van maximaal € 1.928.000,- voor realisatie van het plan Hart van Oosterwolde, bestaande uit € 1.574.000,- financiële bijdrage en de inbreng van gemeentelijke gronden met een (vooralsnog berekende) grondwaarde van € 354.000,-;
- a. Mits wordt voldaan aan de hierna geformuleerde voorwaarden:
- Het uitgewerkte plan biedt een investeringsbegroting met een onderbouwd, financieel sluitend dekkingsplan.
 - De initiatiefnemers zorgen voor een (financiële) bijdrage in voorbereiding en realisatie van het plan HvO dat in ieder geval bestaat uit:
 - i. € 100.000,- uit fondsen en subsidies (anders dan de provinciale subsidie Steengoed Benutten);
 - ii. € 120.000,- zelfwerkzaamheid (in natura) voor realisatie van het plein;
 - iii. € 100.000,- bijeengebracht door sponsors, (acties van) inwoners en organisaties, etc.;
 - iv. € 164.000,- opbrengsten uit inbreng gronden De Heerdt (vooralsnog berekende residuele waarde).
- Onder andere ook hieruit blijkt het draagvlak voor dit plan in het dorp Oosterwolde. Daarnaast geldt de verantwoordelijkheid voor het realiseren van een provinciale bijdrage ter hoogte van € 500.000,-.
- Het uitgewerkte plan heeft een sluitende exploitatiebegroting, zonder jaarlijkse exploitatiesubsidie van de gemeente;
 - Er wordt voldaan aan de aanbestedingsregelgeving en het gemeentelijke inkoopbeleid en wettelijke aanbestedingsregels;
 - De horecafunctie wordt juridisch gescheiden van de exploitatiestichting van het MFC als gekozen wordt voor commerciële horeca en de horecafunctie wordt aanbesteed (ter voorkoming van staatsteun).

Toelichting

1. Inleiding

Op 13 december 2016 boden Stichting Dorpsbelang Oosterwolde, Dorpshuis de Heerdt, VSCO'61 en Stichting Sportvoorziening Oosterwolde (hierna te noemen: 'de initiatiefnemers') het plan 'Het Hart van Oosterwolde' (hierna te noemen: 'HvO') aan de gemeente Oldebroek aan. Het plan vindt u in de bijlagen. De initiatiefnemers vragen de gemeente het volgende:

- 1) Wil de gemeente ruimtelijk meewerken aan HvO?
- 2) Is de gemeente bereid om een financiële bijdrage te leveren aan HvO?

2. Historie

Het plan HvO vloeit voort uit eerdere plannen die door inwoners van Oosterwolde zijn ontwikkeld:

- *Overdracht gymzaal en realisatie nieuwe sporthal (2014-2016)*
In de periode 2014 – 2016 spraken de Stichting Dorpsbelang Oosterwolde, de gemeente Oldebroek en diverse andere partijen over de overdracht van de gymzaal aan de Heerdt en de realisatie van een nieuwe sporthal op het terrein van VSCO'61. Op 21 juni 2016 besloot het college om niet mee te werken aan dit plan vanwege de kosten. En omdat toen bekend was dat er gewerkt werd aan een meer omvattend plan (het latere plan HvO). Destijds was de redenatie dat het afstoten van de gymzaal voldoende middelen zou opleveren om een nieuwe sporthal te bouwen, maar dat bleek niet het geval.
- *Hoofdpijnenplan HvO (2016)*
Op 5 september 2016 presenteerden de initiatiefnemers de hoofdpijnen van HvO aan bestuurders van de gemeente Oldebroek. Daarna vroeg de gemeente om aanvullende informatie. Op 13 december 2016 is HvO aangeboden aan de gemeente en startte de beoordeling van het plan als 'principeverzoek'.

In het najaar van 2016 is de pilot Omgevingswet Oosterwolde uitgevoerd. Daarin is met een aantal bewoners gesproken over de ontwikkeling van de leefomgeving van de kern. De pilot had veel raakvlakken met het plan Hart van Oosterwolde, doordat het plan voorziet in een grote ontwikkeling voor deze relatief kleine kern. De pilot is – in samenspraak met de stichting Dorpsbelang – afgerond met een enquête en een dorpsavond met discussie op 7 februari 2017 over dit onderwerp. Van de uitkomsten hiervan is een verslag gemaakt dat met alle bewoners is gedeeld. De uitkomsten zijn ook gebruikt door de gemeente bij de beoordeling van het plan Hart van Oosterwolde. De uitkomsten op visie-niveau worden meegenomen in de Omgevingsvisie Oldebroek.

Daarnaast waren er meerdere contact- en overlegmomenten tussen de inwoners, initiatiefnemers en de gemeente in verschillende samenstellingen, waaronder tijdens de dorpsavond op 4 april 2017. Over het verloop van de communicatie vindt u meer informatie onder '8. Communicatie'.

3. Wettelijk kader

Voor de toetsing van de twee vragen is per vraag het volgende wettelijke kader van toepassing:

- 1) Wil de gemeente ruimtelijk meewerken aan HvO?
 - a. Bestemmingsplan Oosterwolde: Oosterwolde Dorp 2005
 - b. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) / Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- 2) Is de gemeente bereid om een financiële bijdrage te leveren aan HvO?
 - a. Algemene wet bestuursrecht
 - b. Algemene subsidieverordening gemeente Oldebroek
 - c. Aanbestedingswet 2012
 - d. Inkoopbeleid ISNV (gemeente Oldebroek)

Voor de behandeling van beide vraagstukken bent u als gemeenteraad het bevoegd gezag. Voor de ruimtelijke realisatie van HvO is een bestemmingsplanwijziging nodig en voor het financieel mogelijk maken ervan is een financiële bijdrage nodig die niet begroot is.

4. Toelichting / uitwerking situatie

Het plan Hart van Oosterwolde omvat twee locaties: de locatie De Heerdt en het plangebied Hart van Oosterwolde (locatie VSCO '61). Hieronder lichten we kort de plannen voor deze twee locaties toe. De verbeelding hiervan staat op pagina 7 en 9 van het ingediende plan (zie bijlagen).

Locatie Hart van Oosterwolde (VSCO '61)

Op de locatie VSCO '61 willen de initiatiefnemers de volgende voorzieningen realiseren: een multifunctionele accommodatie met dorps huis en sporthal; winkelruimte en 12 appartementen in één complex; een plein met 65 parkeerplaatsen en een jongeren actief plek (verplaatsing op die locatie). Om dit te realiseren moet een voetbalveld verplaatst worden naar de andere zijde van het VSCO sportpark.

Locatie De Heerdt

Op de locatie de Heerdt willen de initiatiefnemers, na sloop van het dorps huis en de gymzaal, 14 woningen met parkeervoorzieningen realiseren.

Voordat de initiatiefnemers hun plannen verder uit gaan werken, vragen zij concreet:

- 1) Is de gemeente in principe bereid om dit plan ruimtelijk mogelijk te maken?
- 2) Is de gemeente in principe bereid om € 1.674.000,- bij te dragen voor realisatie van het plan?

Als de gemeente in principe bereidheid uitspreekt, willen de initiatiefnemers tijd investeren in het nader uitwerken van het plan.

5. Overwegingen

De initiatiefnemers vertegenwoordigen verschillende organisaties uit het dorp Oosterwolde die samen dit plan hebben ontwikkeld. Dat past goed binnen het gedachtegoed van 'Oldebroek voor Mekaar'. Ook past het goed in de Omgevingswet die aanstaande is, waarin het draait om ruimte geven aan initiatieven uit de samenleving. Iets dat we ook met het dorpsgericht werken willen bereiken. We gaan zoveel mogelijk uit van de lokale agenda, zoals opgenomen in het Bestuursakkoord 2014-2018. Het plan sluit tevens aan op onze Toekomstvisie 2030. Leefbaarheid wordt niet voor maar door onze inwoners gemaakt. De kracht van onze gemeente zijn de inwoners: een sterke gemeenschap waar mensen elkaar kennen, ontmoeten en helpen. Deze sterke sociale betrokkenheid en aandacht voor elkaar, met veel vrijwilligers, veel verenigingen en een grote saamhorigheid is een sterke basis voor de toekomst. Realisatie van het plan HvO kan dit nog verder versterken. Het draagt bij aan het behalen van de doelen uit onze Toekomstvisie 2030, zoals onder andere 'vitale kernen met betrokken inwoners' (leefbaarheid) en 'ruimte voor initiatief en creativiteit van bewoners'. Maar het past ook in het multifunctioneel gebruik van locaties en duurzame instandhouding van dorps huizen.

Het is een veelomvattend plan met ruimtelijke, maatschappelijke en financiële aspecten. Uit onze beoordeling zijn verschillende voorwaarden en aandachtspunten naar voren gekomen. In essentie is het een ambitieus plan voor de omvang van het dorp Oosterwolde. Het speelt in op toekomstige ontwikkelingen, zoals verwachte groei en samenstelling van de bevolking in Oosterwolde en een verdere achteruitgang van het huidige dorps huis. Dat geldt zowel voor de bouwkundige staat alsook (op termijn) het gebruik ervan. Zoals ook opgenomen in onze Toekomstvisie 2030, willen we graag in elke kern een dorps huis behouden. Dit plan biedt die mogelijkheid voor de kern Oosterwolde. Het plan biedt kansen om de leefbaarheid in het dorp te behouden en verbeteren, door het creëren van een centrumgebied (wat Oosterwolde momenteel niet heeft), realisatie van voorzieningen, woningbouw, oplossen van verkeers- en parkeerproblematiek en een betere samenwerking van organisaties.

We stellen voor om in principe ruimtelijke medewerking te verlenen aan realisatie van het plan Hart van Oosterwolde en de initiatiefnemers maximaal € 1.928.000,- als financieel kader mee te geven voor realisatie van dit plan, bestaande uit € 1.574.000,- financiële bijdrage en de inbreng van gemeentelijke gronden met een (vooralsnog berekende) grondwaarde van € 354.000,-, onder de volgende voorwaarden:

- 1) Er komt een uitgewerkt plan tot stand, op basis van nader onderzoek, overleg en uitwerking, dat een kwalitatief goede invulling biedt. Dit houdt in ieder geval in dat:

- a. op de locatie 'Hart van Oosterwolde' een goede ontsluiting / entree van 't Hart van Oosterwolde wordt gerealiseerd, er een verbinding mogelijk is met overige omliggende gebiedsontsluitingswegen en terreinen, het programma wordt uitgewerkt en (lokale) behoefte aan woningen wordt aangetoond en na eventuele wijzigingen voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in de parkeernota Oldebroek;
 - b. op de locatie 'De Heerdt' wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, de woningen goed worden ingepast in het straat- en bebouwingsbeeld en het draagvlak en (lokale) behoefte aan woningen wordt aangetoond;
 - c. de horecafunctie juridisch gescheiden wordt van de exploitatiestichting van het MFC als gekozen wordt voor commerciële horeca en de horecafunctie wordt aanbesteed (ter voorkoming van staatsteun).
- 2) Tijdens de verdere uitwerking van het plan zijn heldere contractuele afspraken met alle eigenaren van gronden gemaakt;
 - 3) Er wordt voor het vervolgonderzoek een communicatieplan gemaakt om het draagvlak bij omwonenden, inwoners en andere betrokkenen maximaal te vergroten door hen zo goed mogelijk te betrekken bij de planontwikkeling;
 - 4) De initiatiefnemers houden rekening met de belangen en inbreng van omwonenden om het draagvlak maximaal te vergroten. De initiatiefnemers verwerken in een communicatieplan hoe zij dit vormgeven bij de verdere uitwerking van het plan;
 - 5) Het uitgewerkte plan biedt een investeringsbegroting met een onderbouwd, financieel sluitend dekkingsplan.
 - 6) Het uitgewerkte plan heeft een sluitende exploitatiebegroting, zonder jaarlijkse exploitatiesubsidie van de gemeente;
 - 7) De initiatiefnemers zorgen voor een (financiële) bijdrage in voorbereiding en realisatie van het plan HvO dat in ieder geval bestaat uit:
 - a. € 100.000,- uit fondsen en subsidies (anders dan de provinciale subsidie Steengoed Benutten);
 - b. € 120.000,- zelfwerkzaamheid (in natura) voor realisatie van het plein;
 - c. € 100.000,- bijeengebracht door sponsors, (acties van) inwoners en organisaties, etc.;
 - d. € 164.000,- opbrengsten uit inbreng gronden De Heerdt (vooralsnog berekende residuele waarde)
- Onder andere ook hieruit blijkt het draagvlak voor dit plan in het dorp Oosterwolde. Daarnaast geldt de verantwoordelijkheid voor het realiseren van een provinciale bijdrage ter hoogte van € 500.000,-.
- 8) Bij het verlenen van een gemeentelijke investeringsbijdrage wordt, in de uitvoering van het plan, voldaan aan het gemeentelijke inkoopbeleid en de wettelijke aanbestedingsregels.

Onderstaand lichten we de bovenstaande conclusies en voorwaarden toe. Achtereenvolgens gaat het om een maatschappelijke, ruimtelijke en juridische beoordeling. De financiële beoordeling komt later aan bod (onder 7. Financiën). In de beoordeling geven we ook op de verschillende onderdelen aan of er op basis van de pilot Omgevingsvisie Oosterwolde nog aandachtspunten zijn. Daarna gaan we ook in op de omgeving van het plangebied. In de bijlagen vindt u als achtergrondinformatie de beoordeling van verschillende scenario's:

- 1) huidige situatie handhaven;
- 2) opknappen dorpshuis De Heerdt;
- 3) realisatie Hart van Oosterwolde; en
- 4) realisatie Hart van Oosterwolde+.

Maatschappelijke beoordeling

Bij de maatschappelijke beoordeling is gekeken naar de onderdelen dorpshuizen, sport(hal), economie en welzijn en samenleving. De ontwikkeling van een nieuw en up to date multifunctioneel centrum past binnen onze Toekomstvisie 2030: in iedere kern behouden we graag een dorpshuisfunctie. De vorm en omvang hiervan is afhankelijk van verschillende factoren. De initiatiefnemers hebben, gekeken naar de omvang van het dorp, een ambitieus plan ingediend. Het speelt in op toekomstige ontwikkelingen zoals verwachte bevolkingsgroei en verdere achteruitgang van het huidige dorpshuis (als de huidige situatie wordt gehandhaafd).

We adviseren om in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling, mits:

- 1) er een financieel sluitende exploitatieopzet gerealiseerd wordt, zodat de gemeente niet bijdraagt in een (eventueel) jaarlijks exploitatietekort;
- 2) de activiteiten in de horeca juridisch worden afgescheiden van overige activiteiten als initiatiefnemers kiezen voor commerciële horeca (zie ook juridische beoordeling).

Het nieuwe MFC wordt multifunctioneel en is up-to-date. Daarmee ontstaat een nieuwe accommodatie waarin partijen kunnen samenwerken. De initiatiefnemers hebben een scenario met commerciële horeca en een scenario met para-commerciële horeca beschreven. In het geval van para-commerciële horeca rekenen zij op een structureel exploitatietekort van tussen de € 15.000 en € 20.000,-. In het geval van commerciële horeca verwachten zij een klein tekort.

Verder zijn er nog de volgende aandachtspunten:

- *Medische voorzieningen*
Op basis van de enquête in Oosterwolde lijkt er behoefte te zijn aan medische voorzieningen, zoals een prikpoli, huisarts en thuiszorg. De vraag is of hier een gebouwde voorziening voor nodig is. Het is gewenst om bij de uitwerking onderzoek te doen naar de mogelijkheden hiervoor.
- *Omvang sporthal*
De gemeente wil de gezondheid van haar inwoners bevorderen, draagt bij in voorzieningen en activiteiten van verenigingen en moet ervoor zorgen dat scholen gebruik kunnen maken van sportvoorzieningen voor het bewegingsonderwijs. Voor dat laatste is voor de kern Oosterwolde een gymzaal voldoende. De scholen hebben hier genoeg aan. Dat geldt in principe ook voor de gymvereniging en de particuliere huurders. Voor een grotere accommodatie kan men uitwijken naar Oldebroek of Wezep. In die (gemeentelijke) sporthallen zit voldoende ruimte. Realisatie van een sporthal is daarmee een luxe oplossing voor de kern Oosterwolde, waarbij de wens hiervoor vooral komt van VSCO '61 zodat hun zaalvoetbalteams in het eigen dorp kunnen voetballen. Momenteel voetballen zij in Elburg.
We zien ook een trend van afnemende bezetting in gemeentelijke sporthallen. De klassieke zaalsporten hebben het moeilijk. Deze trend zal zich naar verwachting in de toekomst voortzetten. Het bezettingspercentage van 13% voor de nieuw geplande sporthal ligt ook lager dan de andere twee sporthallen in onze gemeente (Kamphal 28% en ET-hal 24% bezettingspercentage). We verwachten door de geconstateerde trends ook niet dat dit zal toenemen. De initiatiefnemers zijn het oneens met de berekening van de gemeente. Men is van mening dat de berekening van de gemeente te veel financieel is ingestoken.
- *Economie*
De gemeente Oldebroek heeft geen specifiek detailhandelsbeleid, anders dan opgenomen in de regels en toelichtingen van bestemmingsplannen. Op basis van het onderzoek dat I&O research in 2015 heeft uitgevoerd, concluderen we dat er maar beperkt ruimte is voor detailhandel met dagelijkse artikelen en zelfs zeer beperkt voor niet-dagelijkse artikelen. Tijdens de pilot Omgevingsvisie Oosterwolde hebben inwoners aangegeven dat een supermarkt gewenst is in het dorp (op een A-locatie), maar de levensvatbaarheid hiervan werd in twijfel getrokken. We adviseren om in het kader van dit principeverzoek te komen tot een combinatie c.q. clustering van functies, zoals bijvoorbeeld loket regiobank, afhaalpunt pakketjes, stomerij, etc. in combinatie met aanbod van dagelijkse boodschappen van food en non-food om de haalbaarheid van realisatie detailhandel binnen het plan te vergroten.
- *Inzicht financiële jaarstukken MFC*
Spreek met de initiatiefnemers af dat de gemeente vier jaar na realisatie van het MFC inzicht krijgt in de financiële jaarstukken van het MFC, gezien de grote investeringsbijdrage van de gemeente. Op die manier kunnen we als gemeente monitoren of het financieel goed gaat met het MFC en eventueel tijdig het gesprek hierover voeren.
- *Aandacht voor de jeugd*
Zorg ervoor dat in het MFC ook een jeugdruimte komt of maak de algemene ruimte dusdanig dat deze ook voor de jeugd aantrekkelijk is. Het is immers een multifunctioneel centrum dat toekomstbestendig moet zijn. Om dat te realiseren speelt de jeugd een belangrijke rol. Als die zich thuis voelen in Oosterwolde, zullen ze ook eerder geneigd zijn te blijven. Let hierbij wel op 18+ en

18-. Jongeren onder de 18 mogen geen alcohol en het moet geen plek worden waar ze leren drinken.

- *Sociale participatie*

Pas Social Return On Investment (SROI) toe bij de aanbesteding en onderzoek na eventuele realisatie of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt ingezet kunnen worden ten behoeve van de voorzieningen.

Ruimtelijke beoordeling

De ruimtelijke beoordeling van het plan hebben we opgesplitst naar de twee verschillende locaties: de locatie De Heerdt en locatie het Hart van Oosterwolde (VSCO '61 terrein). Daarbij hebben we gekeken naar de onderdelen planologie, stedenbouw en volkshuisvesting.

Locatie De Heerdt

Deze locatie omvat de huidige gymzaal en De Heerdt. De keuze om hier woningen te realiseren is stedenbouwkundig passend en logisch. In de huidige situatie is er soms sprake van overlast door de activiteiten in het dorpshuis en de gymzaal. De wijziging naar wonen is vanuit dat perspectief een verbetering.

Het geldende bestemmingsplan Oosterwolde Dorp 2005 laat echter geen woningen toe op deze locatie. Er is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig om dat mogelijk te maken. We adviseren om in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling, mits:

- 1) wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (in het plan is nu een tekort van 12 plaatsen);
- 2) de woningen goed worden ingepast in het straat- en bebouwingsbeeld;
- 3) draagvlak en (lokale) behoefte aan deze woningen wordt aangetoond.

Ruimtelijk gezien is bij een nadere uitwerking van belang dat de woningen goed worden ingepast en dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Gelet op de bestaande situatie rond verkeer en parkeren is het van belang dat dit goed wordt geregeld. In de huidige schetsen is dat niet het geval. Door het rijtje woningen aan de Heerdtweg korter te maken (drie in plaats van vier woningen) komt er meer lucht in het plan en kan op de hoeken een aantal parkeerplaatsen worden toegevoegd.

De gemeente wil meewerken aan plannen voor de bouw van woningen als deze voorzien in lokale behoefte en als het draagvlak wordt aangetoond.

Locatie Hart van Oosterwolde

Het plan voorziet in een aantal (centrum)functies en woningen rond een nieuw te realiseren plein. Aangenomen dat alle in het plan genoemde functies kunnen worden gerealiseerd, kunnen deze bijdragen aan een levendig plein en aan een beter aanbod van voorzieningen in het dorp. Het plein dient mede als parkeerruimte. De aanwezigheid van ruime en goed bereikbare parkeervoorzieningen is een belangrijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie in de woonwijk (rond de Schiksweg). Ook de toevoeging van woningen in het dorp lijkt te voorzien in een behoefte als we kijken naar de prognoses. De komende 30 jaar wordt er een bevolkingsgroei verwacht (Monitor Wonen-Zorg) voor het dorp Oosterwolde en dan met name ook in de groep 85+ en in de leeftijd van 15-30 jaar.

Het geldende bestemmingsplan (Oosterwolde Dorp 2005) laat geen MFC, winkels en woningen toe op deze locatie. Er is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig om dit mogelijk te maken. We adviseren om in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling, mits:

- 1) er sprake is van een goede ontsluiting van 't Hart van Oosterwolde;
- 2) een goede ruimtelijke en verkeerskundige relatie wordt gerealiseerd met de ruimtelijke hoofdstructuur van het dorp;
- 4) het woningbouwprogramma wordt uitgewerkt en draagvlak en (lokale) behoefte aan deze woningen wordt aangetoond.
- 3) het uitgewerkte plan voldoet aan de parkeernormen uit de parkeernota van Oldebroek.

Ondanks de centrale ligging is er slechts een indirecte relatie met de ruimtelijke hoofdstructuur van het dorp, hier hoofdzakelijk bestaande uit de Groote Woldweg en Zwartweg. Het plein ligt achter de

bestaande bebouwing. Het plangebied ligt daardoor min of meer geïsoleerd. De verbinding via de Duinkerkerweg is vanuit verkeerskundig oogpunt een flessenhals. Ruimtelijk gezien is het geen heldere entree. Er zal een sterkere verbinding moeten worden gelegd met de Groote Woldweg en/of de Zwarteweg. Die verbinding moet niet alleen verkeerskundig maar ook ruimtelijk goed werken. Een echte doorbraak in de bestaande lintbebouwing lijkt niet mogelijk. Voor het verbeteren van de verbinding met de ruimtelijke hoofdstructuur zijn onder meer de volgende ingrepen denkbaar (zie voor de schets van de vier opties bijlage 3):

- 1) het perceel van het Rabobank-gebouwtje bij het plan trekken (op dit pand heeft de naastliggende kerk een optie) om zo de entree sterker te maken. Door sloop van dit gebouwtje kan een directe verbinding ontstaan met het pleintje aan de Groote Woldweg.
- 2) Een extra doorgang realiseren naar het plangebied door ontwikkelingen bij de Groote Woldweg 12-14 en 16. Hierbij is overigens ook het betrekken van het parkeerterrein van de Dorpskerk nodig, aangezien deze percelen niet direct grenzen aan het plangebied.
- 3) Ook is een betere verbinding met de verblijfsruimte rond de dorpskerk wenselijk. In de getekende opzet staat het plan daar met de rug naartoe. Door de verblijfsruimte rond de dorpskerk aan het plein te koppelen, ontstaat er een extra informele route naar de Groote Woldweg. In combinatie daarmee is het wenselijk om het pad achterlangs de Groote Woldweg (vanaf de Zwarteweg) op te waarderen tot een aantrekkelijke wandel- en fietsverbinding. Deze optie moet ruimtelijk en financieel nog nader uitgewerkt worden.
- 4) Een meer structurele oplossing zou zijn om ook het tweede veld aan de zijde van de Zwarteweg bij het plangebied te betrekken. Daardoor kan er een directe verbinding worden gerealiseerd met de ruimtelijke hoofdstructuur van Oosterwolde.

De gegevens omtrent het programma zijn nog onvolledig. Daardoor is een goede beoordeling op het onderdeel parkeren op dit moment niet mogelijk. Het is onder andere onzeker of de commerciële plint wordt gerealiseerd. Vooralsnog is dit een plus optie in het plan. Dit soort onderdelen bepalen wel de uiteindelijke parkeernorm. Het uitgewerkte / definitieve plan zal moeten voldoen aan de parkeernota Oldebroek.

Verder zijn er nog de volgende aandachtspunten:

1) *Situering van de functies en het parkeren op en rond het plein*

De keuze om het MFC bij de kleedruimtes van VSCO te bouwen is duidelijk. De andere elementen op het plein staan min of meer willekeurig rond het plein. Het appartementengebouw met daaronder commerciële ruimtes is erg dicht geplaatst achter de woningen en de kerk aan de Groote Woldweg. Uitgaande van een gebouw in drie lagen is dat op die plek niet inpasbaar. De plaatsing van bebouwing en functies op en rond het plein kan worden verbeterd, rekening houdend met de routes voor auto's en langzaam verkeer die naar het plein leiden. In de huidige vorm domineert de functie als parkeerterrein te veel.

2) *Verblijfsfunctie van het plein*

Deze moet in het ontwerp beter zichtbaar worden. Het verblijfsgebied kan aantrekkelijker vorm gegeven worden door plaats te geven aan groen, zitelementen etc. en door de parkeer- en verblijfsfuncties beter van elkaar te scheiden.

3) *Kwalitatieve woningbouw*

Uit de pilot Omgevingsvisie Oosterwolde blijkt geen duidelijke behoefte voor appartementen. Kleine(re) grondgebonden woningen met een kleine tuin lijken nu een betere optie, zowel voor jongeren als senioren. Dat sluit meer aan bij de wens van jongeren voor betaalbare woningen en bij de huidige opbouw van Oosterwolde qua woningen. Er zijn momenteel minder rijwoningen en appartementen in het dorp. We raden de initiatiefnemers aan om dit goed te onderzoeken zodat het juiste type woning wordt gebouwd, mede naar aanleiding van pilot Omgevingsvisie Oosterwolde.

4) *Kwantitatieve woningbouw*

Bouwen naar behoefte is één van de speerpunten van ons college. Daarnaast speelt het kwantitatief woningbouwprogramma een rol. Er zijn op dit moment voldoende plannen om het woningbouwprogramma in te kunnen vullen. Daarom werken we met een prioritering. Voor het plan HvO geldt dat het op bepaalde onderdelen nog niet voldoende is uitgewerkt (het betreft nog een schetsplan) waardoor de uiteindelijke score van dit plan op dit moment nog onduidelijk is.

Houd ook rekening met andere woningbouwprojecten in het dorp Oosterwolde, waaronder kleinere projecten met minder dan vijf woningen (zoals aan de Groote Woldweg en het CPO-project aan de Van Oldebarneveldweg) en grotere projecten zoals het gebied Schiksweg / Groote Woldweg dat is aangekocht door projectontwikkelaar Van Wijnen en Uwoon met een capaciteit voor circa 50 woningen (zie verbeelding).

5) *Ladder van duurzame verstedelijking*

In het kader van de ladder van duurzame verstedelijking moet daadwerkelijk worden aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte en moet worden beschreven in hoeverre binnen bestaand stedelijk gebied in deze behoefte kan worden voorzien. We verwachten dat het plan 'Hart van Oosterwolde' hierop beter aansluit dan een ontwikkeling van woningen in de voormalige zoekzone aan de Schiksweg/Groote Woldweg.

6) *Voorzieningen*

Een aandachtspunt blijft het voorzieningenniveau. Er zijn meer en andere voorzieningen nodig om jongeren en ouderen gebonden te houden aan Oosterwolde. Kijk naar de mogelijkheden om die ook een plek te geven in deze ontwikkeling, nu of in de toekomst. De Bibliotheek Noord-Veluwe heeft inmiddels wel de toezegging gedaan dat zij graag een uitleenpunt willen realiseren in het Hart van Oosterwolde. Dat wil de Bibliotheek echter wel budgetneutraal realiseren.

Juridische beoordeling

Bij de juridische beoordeling hebben we gekeken naar de onderdelen gemeentelijk inkoopbeleid, regelgeving op het gebied van staatssteun en het gemeentelijke subsidiebeleid. We adviseren om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling, mits:

- 1) er voor de start van de verdere uitwerking van het plan heldere contractuele afspraken met alle eigenaren van gronden zijn gemaakt;
- 2) bij de aanbesteding van de realisatie van het plan wordt voldaan aan het gemeentelijk inkoopbeleid en aan de wettelijke aanbestedingsregels;
- 3) de horecafunctie juridisch gescheiden wordt van de exploitatiestichting van het MFC en de horecafunctie wordt aanbesteed (ter voorkoming van staatssteun).

Uit het kadaster blijkt dat de gronden waarop het bestaande dorps huis en gymzaal zijn gevestigd in eigendom zijn van verschillende partijen, waaronder de gemeente Oldebroek, de Vereniging tot oprichting en Instandhouding en Exploitatie van het dorps huis Oosterwolde en omstreken en Vereniging de Heerdt. De gronden waarop het nieuwe MFC wordt ontwikkeld, zijn nu in eigendom van de gemeente Oldebroek, Liander Infra Oost N.V en de Hersteld Hervormde gemeente Oosterwolde. De gronden waarop de bestaande voetbalvelden zijn gelegen, zijn in eigendom van de gemeente Oldebroek. De gronden zijn in erfpacht uitgegeven aan VSCO'61. Voor de kantine / kleedboxen, is een recht van opstal gevestigd. Het is van belang dat bij het ontwikkelen en realiseren van het gehele nieuwe plan bij alle grondeigenaren en erfpachter(s) vooraf vaststaat dat zij hun medewerking aan het plan zullen verlenen. Deze toestemming en samenwerking kan worden geborgd door het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst waarin partijen onder meer afspraken maken over de ontwikkeling, inbreng van eigendommen en verdeling van de kosten.

Als de overheid meer dan 50% bijdraagt aan de realisatie van het MFC - ongeacht wie de bouw aanbesteedt – is het gemeentelijke inkoopbeleid van toepassing. In dat geval zal het MFC meervoudig moeten worden aanbesteed. De initiatiefnemers zien een eventuele toerekenmogelijkheid waarbij deze bijdrage onder de 50% blijft en zij niet meervoudig hoeven aan te besteden. Dit wordt in de volgende fase nader onderzocht, afhankelijk van het uitgewerkte plan met bijbehorende begroting. Vooralsnog gaan we ervan uit dat meervoudig aanbesteden noodzakelijk is.

In het MFC willen de initiatiefnemers een commerciële horecafunctie realiseren. Daarmee denken zij een nagenoeg sluitende exploitatiebegroting te kunnen realiseren. Echter, door de gevraagde overheidsbijdrage, draagt de gemeente ook bij aan de bouw van de accommodatie waarin een commerciële partij activiteiten gaat ontplooiën. Daarmee wordt die partij bevoordeeld. In dat geval kan er sprake zijn van staatssteun. Deze situatie kan staatssteunproof gemaakt worden. Dat kan door allereerst de horecafunctie juridisch te scheiden van de exploitatiestichting van het MFC. Daarna dient de horecafunctie aanbesteed te worden volgens het gemeentelijk inkoopbeleid.

Omgeving: inwoners, omwonenden en verenigingen

Het plan HvO leeft in de kern Oosterwolde. Een deel van het dorp heeft zich niet uitgesproken, er zijn door direct omwonenden aandachtspunten en bezwaren geuit en mede via de verenigingen heeft een grote groep aangegeven voor het plan te zijn met daarbij wel enkele aandachtspunten. Hieronder lichten we dat toe.

Reacties van inwoners en omwonenden zijn enerzijds aangeboden aan de gemeente en anderzijds aan de initiatiefnemers. Als gemeente hebben wij 3 e-mails ontvangen van omwonenden waarin zij bezwaren tegen het plan uiten. Daarnaast hebben we een brief ontvangen van omwonenden die bezwaren hebben met 21 handtekeningen, woonachtig aan de Duinkerkerweg (9 huishoudens), Zwarteweg (7 huishoudens) en Groote Woldweg (1 huishouden). Verder ontvingen wij ook een brief van omwonenden die voorstander zijn van het plan met 29 handtekeningen, allemaal woonachtig aan de Zwarteweg verdeeld over 18 huishoudens. Ook heeft 1 ondernemer ons vragen gesteld over het voortbestaan van zijn winkel.

De initiatiefnemers hebben een verslag van de dorpsavond d.d. 4 april 2017 gemaakt met daarin de conclusies van die avond. Tijdens de avond zijn 35 vragen gesteld / opmerkingen gemaakt. De meeste van die opmerkingen waren neutraal tot negatief. De meeste opmerkingen gingen over de communicatie van de initiatiefnemers (zie de bijlagen voor een samenvatting van de avond). Daarnaast hebben de initiatiefnemers verschillende neutraal tot positieve e-mails ontvangen over het plan. De meeste neutrale en negatieve reacties waren op een eerder moment, waaronder tijdens de dorpsavond zelf, al geuit.

Het plan is ook besproken tijdens de algemene ledenvergaderingen van verschillende verenigingen. Behalve VSCO '61 zijn alle verenigingen onderdeel van stichting De Heerdt. Tijdens een algemene ledenvergadering voor de zomervakantie hebben zij gestemd over het plan HvO. De leden hebben unaniem ingestemd met het voorstel om verder te gaan met de planvorming. De schietvereniging heeft daarbij wel aangetekend dat zij een voorbehoud hebben. En dat is dat de schietlijnen niet op- en afgebouwd hoeven te worden. Dat vinden zij noodzakelijk voor het uitoefenen van hun sport / hobby. De initiatiefnemers hebben afgesproken dat zij toe gaan werken naar een situatie waarbij de ruimte multifunctioneel gebruikt kan worden, maar dat hun wens wordt ingewilligd. De ideeën die hierover zijn worden in een volgende fase verder verkend en onderzocht. VSCO '61 heeft tijdens haar ledenvergadering na de zomer in meerderheid besloten om verder te gaan met het plan HvO. Wel onder andere onder voorbehoud dat de kleedkamers voor hen beschikbaar blijven wanneer nodig, de vereniging geen geldelijke bijdrage hoeft te leveren en de sporthal voldoet aan de normen voor het spelen van zaalvoetbal. Voor zover bekend zijn er geen specifieke opmerkingen over het plan gemaakt.

Wij vinden communicatie over het plan met omwonenden, inwoners en andere betrokkenen essentieel om dit plan te laten slagen. Het is immers een plan door en voor inwoners van het dorp Oosterwolde. Een communicatieplan waarin staat opgenomen met wie, hoe, wanneer en waarover zij communiceren vinden wij dan ook een voorwaarde. De zorgen en belangen van direct omwonenden moeten daarbij centraal staan. In de huidige situatie ondervindt een aantal omwonenden al hinder van de activiteiten op het sportpark. Hierover zijn VSCO '61 en de betreffende omwonenden in gesprek.

Door een goede communicatieaanpak, met ruimte voor betrokkenheid van belanghebbenden, kan het draagvlak voor het plan (nog verder) vergroot worden. De initiatiefnemers moeten eventuele bezwaren in de volgende fase (verdere uitwerking van het plan) bespreken met de betreffende inwoners. De meeste bezwaren zijn ook bekend, zoals naar voren gekomen tijdens de dorpsavond en tijdens overleg tussen initiatiefnemers en de betreffende inwoners op 6 juni jl. Een samenvatting hiervan vindt u in de bijlagen. Gezamenlijk bekijken zij of de bezwaren gegrond zijn en op welke manier het plan aangepast kan worden om zo goed mogelijk aan de bezwaren tegemoet te komen. Als gemeente kunnen we hierbij eventueel ondersteunen.

6. Risico's

We brengen hieronder de verschillende risico's van het plan in beeld.

1) *Financieel*

- Voor de investeringsbegroting zijn er financiële risico's die we toelichten in de volgende paragraaf '7. Financiën'.
- Als het Hart van Oosterwolde gerealiseerd is, blijven er exploitatierisico's bestaan. Als er commerciële horeca mogelijk is (dat is waarschijnlijk), dan komt het exploitatieresultaat op een klein tekort uit (- € 1.500). Als er geen commerciële horeca mogelijk is, dan komt het resultaat op een fors tekort uit (- € 16.000) dat langzaam oploopt. Omdat de accommodatie door vrijwilligers wordt gerund, moeten eventuele kosten van slecht bestuur al snel door de gemeente gefinancierd worden.

2) *Samenleving*

- Er bestaat precedentwerking naar andere dorpen. Als de gemeente investeert in dit plan, dan kunnen andere dorpen vergelijkbare plannen indienen. We achten dit risico reëel, maar niet voor alle dorpen (tegelijk). Aan de andere kant is er ook al het nodige geïnvesteerd in andere kernen, zoals het onlangs gerenoveerde dorpshuis in Wezep en in het Kulturhus in Oldebroek.
- Er bestaat het risico dat er onvoldoende draagvlak is voor het plan. We hebben signalen ontvangen van inwoners van Oosterwolde die tegen dit plan zijn en ook inwoners die het plan erg ambitieus vinden voor het dorp. Daarentegen zijn er ook veel voorstanders. Het is van belang dat de communicatie met inwoners en omwonenden goed blijft en zij ook betrokken worden bij de verdere uitwerking van het plan, zodat hun zorgen en bezwaren meegenomen kunnen worden.

7. Financiën

Bij de financiële beoordeling hebben we de begroting zoals ingediend bij het plan door de initiatiefnemers als uitgangspunt genomen (zie p. 17 van het plan HvO). Daarin vroegen de initiatiefnemers de gemeente een bijdrage ter hoogte van het tekort van € 1.249.000,-. Na (ambtelijke) analyse van de cijfers, hebben de initiatiefnemers de begroting aangepast. Zij vragen nu een bijdrage van € 1.674.000,- om het tekort te dekken. Het overzicht na wijziging van de cijfers ziet er als volgt uit (alle genoemde bedragen in dit voorstel zijn exclusief BTW):

Kosten:

Realisatie MFC	€	2.062.000,-
Realisatie plein	€	470.000,-
Veld en Jap verplaatsen	€	160.000,-
Extra investeringen woningbouw	€	100.000,-
Totaal	€	2.792.000,-

Baten

Inbreng grond woningbouw Heerdt/VSCO (residuele grondwaarde)	€	518.000,-
Subsidie provincie Steengoed Benutten (maximaal)	€	500.000,-
<u>Diverse subsidies en fondsen</u>	€	<u>100.000,-</u>
Totaal	€	1.118.000,-

Hieronder lichten we de wijzigingen toe, die na de analyse zijn doorgevoerd in het bovenstaande overzicht. In bovenstaand overzicht is al rekening gehouden met zelfwerkzaamheid aan het plein met een totale waarde van € 120.000,-.

Extra investeringen woningbouw

De initiatiefnemers rekenen met een residuele grondwaarde. Dat betekent dat zij de kosten voor realisatie van de woningbouw hebben afgetrokken van de opbrengsten van de verkoop van deze woningen. Met een aantal zaken hadden zij nog geen rekening gehouden. De kosten hiervan worden nu geschat op € 100.000,-:

- Verleggen van het riool (was nog niet opgenomen);
- Realiseren van extra parkeerplaatsen;
- Saneren van 1 woning uit het plan (dus ook minder opbrengsten).

Locatie Hart van Oosterwolde (VSCO '61)

Voor de locatie van het Hart van Oosterwolde zijn ook nog extra kosten opgenomen na analyse van de cijfers met een totale waarde van € 325.000,-:

- Inventaris van het MFC (was niet opgenomen);
- Meerkosten aanleg plein (was te laag geraamd);
- Kosten extra ontsluiting plein (was nog niet opgenomen).

In te brengen gronden

Initiatiefnemers brengen zelf gronden in (grond onder De Heerdt) met een residuele waarde van € 164.000,-. Daarnaast vragen zij aan de gemeente om meerdere gronden 'om niet' in te brengen, zowel op de 'locatie De Heerdt' (grond van huidige gymzaal) als op de locatie Hart van Oosterwolde. De omvang van de grond benodigd van de gemeente voor de woningbouw is voor locatie De Heerdt 1.477 m² en voor appartementen nabij het MFC (incl. omliggende ruimte rondom appartementen) 1.000 m². Het gaat daarbij om gronden voor realisatie van woningbouw. Op de balans van de gemeentebegroting hebben deze gronden geen waarde en hoeven dus niet te worden afgeboekt. Ook in het MPG staat deze locatie niet opgenomen als ontwikkellocatie met toekomstige opbrengst (voor bijvoorbeeld woningbouw).

In de huidige opzet van de initiatiefnemers vertegenwoordigen deze gronden een waarde van € 354.000,-. Zij hebben gerekend met een residuele grondwaarde. Ofwel, zij hebben van de bouwrijpe grondprijs de kosten voor de nog uit te voeren werkzaamheden om te komen tot bouwrijpe kavels afgetrokken (kosten bestemmingsplanwijziging, bodemonderzoek, bouwrijpmaak werkzaamheden etc.). Op basis van ons grondprijsbeleid blijken de grondbiedingen van de initiatiefnemers marktconform te zijn en zelfs nog iets boven het grondprijsbeleid van de gemeente liggen. Gemiddeld voor de gronden op locatie De Heerdt geldt € 242,- per m² en voor de appartementen op de locatie van het Hart van Oosterwolde gemiddeld € 444,- per m² footprint. De initiatiefnemers kunnen aan de ene kant eventueel kosten besparen door zelfwerkzaamheid, maar nemen daarbij ook de risico's voor hun rekening (planschade, bezwaar- en beroepsprocedures, bodemverontreiniging etc.).

Er zijn hierbij 2 scenario's denkbaar:

1. Conform grondprijsbeleid betalen de initiatiefnemers ons de waarde van de grond. Deze is vooralsnog vastgesteld op € 354.000,-, maar kan nog wijzigen na definitieve uitwerking van het plan. Dit betekent een inkomst / opbrengst voor de gemeente. Aan de andere kant betekent dit een tekort voor realisatie van het plan dat gedekt zou moeten worden door andere inkomsten.
2. We brengen de grond om niet in voor realisatie van het plan. We stellen dan de residuele waarde van de gronden beschikbaar. De opbrengsten van de woningbouw dienen als baat in de realisatie van het totale plan. Dit is wat de initiatiefnemers vragen om het totale plan financieel mogelijk te maken.

Op dit moment hebben deze gronden geen waarde op onze balans. Ook voor toekomstige ontwikkelingen (voor woningbouw) was deze locatie nog niet in beeld. We adviseren dan ook om deze gronden om niet in te brengen en de residuele grondwaardeopbrengst van de grond (vooralsnog berekend op € 354.000,-) beschikbaar te stellen voor realisatie van het totale plan, zodat de maatschappelijke ontwikkeling (voorzieningen sport en dorps huis) gerealiseerd kan worden.

Bijdrage gemeente en bijdrage initiatiefnemers

Initiatiefnemers vragen een gemeentelijke bijdrage van € 1.674.000,-. Daarin hebben zij al gerekend met het verkrijgen van € 100.000,- uit subsidies en fondsen (anders dan de provinciale subsidie) en met € 120.000,- zelfwerkzaamheid door een bijdrage in natura voor realisatie van het plein. Mede in het kader van draagvlak voor dit plan, adviseren we om de initiatiefnemers nog een extra taakstelling mee te geven om € 100.000,- extra bijeen te brengen door middel van bijdragen door sponsors, (acties van) inwoners en organisaties etc.

Samenvattend betekent dit:

- Inbreng initiatiefnemers: € 984.000,-
 - € 164.000,- inbreng gronden (vooralsnog berekende waarde)

- € 500.000,- uit provinciale subsidie (Steengoed Benutten)
- € 100.000,- uit subsidies en fondsen (anders dan provinciale subsidie)
- € 120.000,- door zelfwerkzaamheid aan realisatie plein
- € 100.000,- door bijdragen sponsors, (acties van) inwoners en organisaties etc.
- Inbreng gemeente: € 1.928.000,-
 - € 354.000,- inbreng gronden (vooralsnog berekende residuele grondwaarde. Dit heeft geen nadeel voor de gemeentebegroting)
 - € 1.574.000,- maximale financiële bijdrage.

Daarnaast hebben we ambtelijke kosten gemaakt in dit voortraject. Deze kosten hebben we opgenomen in het MPG. En bij realisatie van dit plan moeten we rekening houden met afwaardering van de boekwaarde van de gymzaal (ter hoogte van € 55.000,-), die overigens leidt tot het wegvallen van de jaarlijkse kapitaallast.

Financiële risico's

Er bestaan financiële risico's, doordat de initiatiefnemers de kosten lager hebben ingeschat dan ambtelijk, of er nog onduidelijkheid over bestaat. Alles bij elkaar brengt dit een financieel risico met zich mee van in totaal € 1.082.000,-. We brengen ze hieronder in beeld:

- *Lager ingeschatte kosten (€ 62.000,-)*

Het gaat hier om kosten voor het verleggen van het riool, realiseren van extra parkeerplaatsen, de verminderde opbrengsten voor het saneren van één woning uit het plan (totaal € 62.000,-). De meerkosten voor de aanleg van het plein (€ 120.000,-). Dit verwachten de initiatiefnemers te kunnen realiseren door zelfwerkzaamheid c.q. de inzet van vrijwilligers. En dit is daarom meegenomen in de eerder genoemde taakstelling van eigen inbreng.

- *Subsidies en fondsen (€ 600.000,-)*

In de berekening houden initiatiefnemers rekening met een provinciale bijdrage van € 500.000,- en een bijdrage van andere subsidieverstrekkers en fondsen van in totaal € 100.000,-. Wanneer deze niet gerealiseerd worden, zal het plan niet kunnen doorgaan.

- *BTW-compensatie (€ 420.000,-)*

De initiatiefnemers hebben een begroting zonder BTW ingediend ervan uitgaande dat de BTW compensabel is. Er is een wetsvoorstel in de maak waardoor BTW op realisatie van sportvoorzieningen mogelijk niet meer compensabel is. Dit zal afhankelijk zijn van de beleidsvoornemens van het nieuwe kabinet.

Er zullen ook andere huurders gebruik maken van het MFC. De actuele beoordeling van onze fiscaal adviseur is dat daarom een deel van de BTW niet compensabel is. Vooralsnog wordt dit ingeschat op 50% van de BTW over de investering van het MFC en dit werkt kostenverhogend voor het plan. Een dergelijke kostenverhoging zal erg moeilijk zijn voor de initiatiefnemers om op te vangen. Het definitieve BTW-effect blijkt na definitieve planvorming. Dan weten we welke verdeling er gemaakt kan worden en is er wellicht ook meer duidelijkheid over het nieuwe wetsvoorstel.

Financiering plan

Er bestaan twee varianten voor de financiering van het plan:

1. Zoals becijferd is de bijdrage van de gemeente € 1.574.000,- (dit is exclusief de geschatte extra risico's, zoals eerder beschreven). Conform de financiële verordening heeft het de voorkeur om bijdragen in activa in eigendom van derden ineens als last te nemen in de exploitatie. Effect: eenmalig een grote last, maar geen jaarlijkse kapitaallasten.
2. Het activeren van de gevraagde investering van de gemeente van € 1.574.000,-. Uitgaande van een gemiddelde afschrijvingstermijn van 30 jaar (40 jaar op het gebouw, maar veel minder voor de installaties en inventaris) bedraagt de gemiddelde jaarlijkse kapitaallast circa € 60.000,-: € 52.000 afschrijving en € 8.000 rente (o.b.v. basis van de huidige rekenrente van 1%).

Vorbereidingskosten / kosten uitwerking plan

Voor verdere uitwerking van het plan zullen de initiatiefnemers kosten maken. In het kader van Oldebroek voor Mekaar zullen wij € 25.000,- beschikbaar stellen aan de initiatiefnemers om hun plan verder uit te werken en ter voorbereiding voor de realisatie van deze ontwikkeling. Dit onder

voorbehoud van het voorgestelde raadsbesluit. Dit bedrag is beschikbaar binnen het programma Oldebroek voor Mekaar (4002801) en hiervoor ook bestemd.

In het vervolgtraject zal er ook ambtelijke inzet worden gevraagd voor overleg en het toetsen van (delen van) het uitgewerkte plan. Deze kosten zijn nog niet opgenomen in de gevraagde gemeentelijke bijdrage. Wij schatten op dit moment in dat dit circa € 50.000,- zal bedragen. De specificatie van deze kosten wordt verder uitgewerkt in een projectplan. Het project, inclusief uitgewerkte urenraming en kosten, nemen we tevens op in het MPG dat volgt.

Subsidies en fondsen

In het huidige plan is al een opgave opgenomen voor het werven van subsidies en geld uit andere fondsen. Daarnaast kijken we samen met de initiatiefnemers naar de mogelijkheden om nog andere subsidies of fondsen te werven om de gemeentelijke bijdrage te verlagen.

8. Communicatie

Er zijn meerdere momenten van communicatie geweest over het plan Hart van Oosterwolde dat de initiatiefnemers hebben opgesteld en waarbij zij ons als gemeentelijke overheid vragen daarin te faciliteren, zowel ruimtelijk alsook financieel.

Op 7 februari 2017 stond de pilot Omgevingsvisie Oosterwolde centraal. Toen is er over de toekomst van het dorp Oosterwolde gesproken. Hieruit zijn meerdere aandachtspunten gekomen die ook van toepassing zijn op het plan HvO. In de voorgaande beoordelingen hebben wij die aandachtspunten ook benoemd.

Op 4 april 2017 stond het plan HvO centraal. Er zijn toen 35 vragen gesteld. De conclusies hiervan vindt u in de samenvatting in de eerder genoemde bijlage. De initiatiefnemers hebben het plan toegelicht en aangegeven dat het plan ter informatie wordt aangeboden in het dorps huis en op de website van 18 april tot en met 2 mei. Inwoners konden hierop ook reageren. Dat heeft 8 positieve reacties opgeleverd. De meeste neutrale en negatieve reacties waren op een eerder moment, waaronder tijdens de dorpsavond zelf, al geuit.

Op 8 februari, 9 mei en 6 september jl. hebben er raads gesprekken plaatsgevonden. Tijdens het eerste raads gesprek is de relatie tussen het plan HvO en de (pilot) Omgevingsvisie nader toegelicht alsook het verdere proces. Op 9 mei jl. is er ambtelijk inhoudelijk een toelichting gegeven op de stand van zaken en teruggeblikt op de dorpsavond op 4 april. Op 6 september hebben de initiatiefnemers ter plaatse het plan nogmaals toegelicht aan de raadsleden.

Wij vinden voor een verdere uitwerking van het plan wel dat de initiatiefnemers een communicatieplan maken, waarin staat opgenomen met wie, hoe, wanneer en waarover zij communiceren. De zorgen en belangen van direct omwonenden moeten daarbij centraal staan.

Wij hebben de direct omwonenden, zowel de inwoners met bezwaren als de inwoners die het plan ondersteunen, rechtstreeks geïnformeerd over het collegebesluit. Het ging hierbij om inwoners die aan ons eerder hun (directe) betrokkenheid bij het plan hebben geuit. We hebben daarnaast via een persbericht ook andere inwoners en betrokkenen geïnformeerd over ons besluit.

9. Uitvoering en vervolg/proces

Op grond van artikel 6.12 Wro en 6.2.1 Bro is bij een vervolg in ieder geval een planschade overeenkomst verplicht, die de gemeente vrijwaart van kosten die aan eventuele planschadevergoedingen verbonden zijn.

Verder kunnen, na realisatie van de accommodatie, zowel vanuit sport alsook vanuit dorps huizen subsidies aangevraagd worden bij de provincie Gelderland. Dit komt de haalbaarheid van het plan ten goede. Als gemeente kunnen we hierbij faciliteren.

Voor het vervolgtraject zal ook ambtelijke inzet worden gevraagd, onder andere voor toetsing en beoordeling van het uitgewerkte plan en overleg hierover. We werken dat uit in een projectplan. Hierin nemen we ook de inhoud en het proces van dit project op.

10. Bijlagen

1. Plan Hart van Oosterwolde, ingediend d.d. 13 december 2016
2. Alternatieve scenario's plan Hart van Oosterwolde
3. Schets alternatieve ontsluitingen Hart van Oosterwolde (4 opties)
4. Schets voormalige zoekzone van Wijnen / Uwoon
5. Samenvatting aandachtspunten en bezwaren dorpsavond 4 april 2017
6. Samenvatting overleg omwonenden en initiatiefnemers 6 juni 2017

Behandelend team:	Programma Oldebroek voor Mekaar
-------------------	---------------------------------

Oldebroek, 3 oktober 2017.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris drs. M.G.M. van de Geijn,

, burgemeester mr. A. Hoogendoorn.