

Memo

Aan:	Raadsleden en fractieassistenten
Cc:	
Van:	College Van burgemeester en wethouders
Datum	23 augustus 2022
Kenmerk:	418625
Onderwerp:	Proces omzetten naar woonbestemming van 't Isselt

Geachte raadsleden en fractieassistenten,

Uw raad en uw Raadscommissie Fysieke Leefomgeving hebben meermalen gesproken over de wens van de bewoners van 't Isselt om de huidige recreatiebestemming om te zetten in een woonbestemming. Hierdoor zou 't Isselt een normale woonwijk worden. Uw raadscommissie heeft hiervoor op 14 oktober 2020 kaders meegegeven en op 17 november 2021 'huiswerk' opgegeven op vier punten: waardestijging, kosteninzicht, compensatiebereidheid en draagvlak bij de bewoners.

Inmiddels heeft ons college een terugkoppeling gekregen op dit 'huiswerk' en naar aanleiding daarvan besloten om samen met de bewoners toe te werken naar een volgende stap in het proces: het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende overeenkomsten (anterieure-, planschade- en koopovereenkomst). Met dit memo willen wij u kort informeren over het gemaakte 'huiswerk'.

1. Waardestijging

Het stichtingsbestuur heeft een waardebeoordeling vóór laten maken op basis van een cascowaarde bij aankoop met een gemiddelde NVM waarde-indexatie (waarde vóór € 265k) en een waardebeoordeling ná op basis van gemiddeld woonoppervlak en recente verkooptransacties (waarde ná € 290k).

Het college ziet dat de in de zomer van 2022 vastgestelde 'waarde vóór' iets boven de WOZ-waarde (peildatum 1-1-2021) ligt en vindt dat logisch. De 'waarde na' acht het college wat laag, maar tegelijk mag duidelijk zijn dat deze waarde pas na een eerste verkoop feitelijk vast te stellen is. Ook is het goed om ons te realiseren dat deze waardestijging in stenen zit en niet in liquide middelen die vrijelijk door de eigenaren te besteden zijn.

2. Inzicht in de kosten

In overleg met de ambtelijke organisatie heeft het stichtingsbestuur een begroting gemaakt en offertes opgevraagd voor de werkzaamheden die moeten worden verricht (weg, groen, verlichting, riool, bestemmingsplankosten, ambtelijke kosten etc.) De totale kosten per woning kwamen in deze begroting op ongeveer € 13.000. Dit valt binnen de bandbreedte die ambtelijk al een keer is berekend in 2019.

Voor het college is de hoogte van de kosten minder relevant dan de zekerheid dat deze kosten gedragen worden door de eigenaren. Het stichtingsbestuur heeft aangegeven dat dit zo is en dat er zelfs bereidheid is bij eigenaren om iets meer te betalen, wanneer niet alle 67 eigenaren zouden willen bijdragen.

3. Bereidheid tot compensatie.

Het stichtingsbestuur heeft aangegeven dat er bij de bewoners geen bereidheid is om enige vorm van compensatie te geven. Een belangrijke reden hiervoor is dat de bewoners al een fors bedrag kwijt zijn aan de omzetting an sich. Het college vindt dit teleurstellend, zeker in het licht van de wens van de gemeenteraad om alle ontwikkelingen binnen het gebied van het Landschapspark Oude IJssel bij te laten dragen aan het grotere geheel. Het college in haar memo van 7 juni 2021 ook eerder gewezen op onmogelijkheid om dit af te dwingen

4. Draagvlak bij de bewoners.

Het stichtingsbestuur heeft aangegeven dat zij van 63 eigenaren een handtekening hebben, waarmee wordt aangegeven dat die eigenaar de bestemmingswijziging wil en de kosten hiervoor wil dragen.

Vier eigenaren hebben aangegeven niet te willen tekenen. De projectleider heeft gevraagd aan het stichtingsbestuur of hij met deze vier mag praten. Het stichtingsbestuur heeft dit bij deze vier neergelegd. Eén daarvan bleek bereid en heeft aangegeven dat hij niet tegen een bestemmingsplanwijziging is, maar hier niet voor wil betalen omdat het niet in zijn belang is. De beweegredenen van de overige drie zijn ons op dit moment niet bekend. Het stichtingsbestuur heeft aangegeven dat deze eigenaren niet tegen de bestemmingsplanwijziging zijn, maar om andere redenen niet willen tekenen.

Het college is van mening dat ondanks dat niet alle eigenaren op voorhand hebben willen tekenen, het aantal van 63 dermate groot is dat dit een vervolgstap rechtvaardigt. Het gebeurt vaker dat een bestemming wordt gewijzigd van een eigenaar die het daar niet mee eens is. Het risico daarvan (extra proceskosten, planschade) ligt bij de overige bewoners van 't Isselt.

Vervolg

Het college ziet in de hoeveelheid werk die het afgelopen jaar door het stichtingsbestuur is verzet voldoende reden om verder te gaan met het proces. De volgende stap zou zijn het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende overeenkomsten.