

Raadsvoorstel

Pesthuis/Dierenhoeve

Van : College van B&W
Datum : 31 juli 2019
Portefeuillehouder : J.P. van den Berg
Programma :
Zaaknummer : 3974

Voorgesteld besluit:

- I. Het initiatief van De Dierenhoeve en haar partners om te komen tot een educatief centrum bestaande uit natuur- en milieu educatie (NME)/Kinderboerderij, zorg/dagbesteding en BSO/kinderopvang in en rondom 't Pesthuis ondersteunen;
- II. Instemmen met een (budgettair neutrale) actualisatie van de particuliere grondexploitatie en daarmee onder meer budget beschikbaar stellen om op korte termijn conserverende maatregelen te nemen aan 't Pesthuis door het dak te renoveren.

Kern van het voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld om het initiatief van De Dierenhoeve en haar partners om te komen tot een educatief centrum bestaande uit natuur- en milieu educatie (NME)/Kinderboerderij, zorg/dagbesteding en BSO/kinderopvang in en rondom 't Pesthuis te ondersteunen. Daarnaast wordt de raad gevraagd om in te stemmen met een (budgettair neutrale) actualisatie van de particuliere grondexploitatie waardoor op korte termijn conserverende maatregelen genomen kunnen worden aan 't Pesthuis door het dak te renoveren.

Aanleiding

In de Structuurvisie kernen Noordwijkerhout en De Zilk 2020, welke in 2010 is vastgesteld, is aangegeven dat 't Pesthuis behouden moet blijven en als verenigingsgebouw dienst zou kunnen doen. Tevens is hierin aangegeven dat De Dierenhoeve terugkeert in het plangebied Bavo-terrein. De verplichting voor het behoud van De Dierenhoeve en 't Pesthuis (en ook de Engelse tuin) is tevens vastgelegd in de anterieure overeenkomst welke is afgesloten in het kader van de ontwikkeling van het Bavo-terrein.

In 2011 is 't Pesthuis vanwege de hoge cultuurhistorische waarde aangewezen als gemeentelijk monument. In december 2015 heeft de gemeenteraad van Noordwijkerhout vervolgens besloten tot de aankoop van 't Pesthuis. Deze aankoop werd gedaan met de insteek om voor het pand een passende sociaal-maatschappelijke bestemming te realiseren. Bij dit besluit is verder nog toegezegd dat er naast de aankoopsom geen extra beroep zou worden gedaan op de gemeentelijke financiële middelen.

In de afgelopen jaren zijn vervolgens diverse onderzoeken verricht naar de herbestemming van 't Pesthuis. Om diverse uiteenlopende redenen heeft dit echter nog niet geleid tot een concreet besluit. Op 15 november 2018 is in de gemeenteraad van Noordwijkerhout wel een bespreknotitie met diverse scenario's voor de toekomstontwikkeling van 't Pesthuis besproken. Tijdens deze behandeling is unaniem een motie aangenomen waarbij het college is opgedragen om:

Openbaar

- De Keiebijters met volle inzet te ondersteunen en begeleiden bij het spoedig vinden van een nieuwe huisvesting in Noordwijkerhout, maar buiten het Bavo-terrein;
- Onderzoek te doen naar de mogelijkheid tot renovatie, exploitatie en beheer van 't Pesthuis al dan niet door tussenkomst van een stichting;
- Ter zake van de voortgang de Raad periodiek te informeren.

Inmiddels zijn er ontwikkelingen, waarbij voor de Keiebijters een feestlocatie buiten het Bavo-terrein, maar aanliggend aan de dorpskern van Noordwijkerhout, gevonden lijkt te zijn (een feestlocatie past namelijk minder goed in een woonwijk). Hier bent/wordt u separaat over geïnformeerd en hier wordt in dit voorstel dan ook niet verder op ingegaan.

Er is tevens een bedrijfsplan bij ons ingediend, waarbij er van wordt uitgegaan om in en nabij 't Pesthuis te komen tot een educatief centrum bestaande uit natuur- en milieu educatie (NME)/Kinderboerderij, zorg/dagbesteding en BSO/kinderopvang. Wij zijn van mening dat dit concept, wat door de initiatiefnemers ook is gepresenteerd in de RTG van 2 juli jl., interessante mogelijkheden biedt (zie ook de bijgevoegde presentatie van 2 juli).

Wij vragen u om dit initiatief te ondersteunen en het mogelijk te maken om hier met betrokken partijen nadere afspraken over te maken. Tevens vragen wij u om in te stemmen met een actualisatie van de particuliere grondexploitatie voor het Bavo-terrein. Hierdoor kunnen wij onder meer op korte termijn conserverende maatregelen nemen aan 't Pesthuis door het dak te renoveren. Dit met het oog op het behoud van dit gemeentelijke monument en ter voorbereiding van de totale renovatie van het pand door de initiatiefnemers.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Het beoogd effect van de voorgenomen ontwikkeling is het behoud van De Dierenhoeve en 't Pesthuis op het Bavo-terrein wat ook als verplichting is opgenomen in de anterieure overeenkomst. Tevens voorziet de voorgenomen ontwikkeling in het creëren van een rijker aanbod voor de nieuwe woonwijk 'Landgoed in den Houte' en wordt (de exploitatie van) De Dierenhoeve toekomstbestendiger. De zorg en dagbesteding zijn daarnaast geheel in lijn met het historische verleden van het Bavo-terrein waar cliënten destijds in het kader van rust en regelmaat werkzaamheden verrichtten.

Concreet wordt met voorliggend voorstel beoogd om de initiatiefnemers, die inmiddels al veel tijd en energie in het initiatief hebben gestoken, meer zekerheid te geven over de (bestuurlijke) haalbaarheid van hun plan. Om het initiatief verder uit te werken zullen zij namelijk ook (nog meer) kosten moeten maken voor bijvoorbeeld de nadere uitwerking van de ruimtelijke inpassing en fondsenwerving. Daarnaast wordt met dit voorstel beoogd om verder verval van 't Pesthuis op korte termijn tegen te gaan.

Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen/maatregelen)

Na uw besluit gaan wij de afspraken met de initiatiefnemers verder uitwerken en met elkaar vastleggen in een (intentie)overeenkomst. Tevens zullen de initiatiefnemers hun (bedrijfs)plan verder uitwerken. Onderdeel hiervan is de ruimtelijke inpassing en een renovatieplan van 't Pesthuis waarover zij onder meer met het Q-team -een commissie die is ingesteld om de kwaliteit van de ontwikkelingen op het Bavo-terrein te waarborgen- en met de Monumentencommissie in gesprek zijn/gaan.

Daarnaast worden vanuit de gemeente maatregelen genomen om verder verval van 't Pesthuis op korte termijn tegen te gaan. De voorbereidingen hiertoe zijn parallel aan het besluitvormingstraject

Openbaar

alvast in gang gezet om snel te kunnen schakelen bij een positief besluit. Tevens zal de overdracht van opstal en gronden vanuit de zorgpartijen naar de gemeente worden geformaliseerd.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

- 't Pesthuis en de omliggende gronden (met uitzondering van de zogenaamde graasweiden) zullen - in verband met het vermijden van ongeoorloofde staatssteun c.q. strijd met de Wet Markt & Overheid -, op basis van een marktconforme waarde moeten worden overdragen aan De Dierenhoeve en haar partners. Deze voorgenomen transactie is juridisch getoetst en - onder deze voorwaarde- niet in strijd met de Wet Markt & Overheid en de staatssteunregels;
- Ten aanzien van de graasweiden voor De Dierenhoeve voorzien wij een andere constructie waarbij wij als gemeente de betreffende gronden (om niet) in gebruik zullen geven. Dit betreft namelijk puur een maatschappelijke functie. Hiervoor zal dan een algemeen belang besluit door u kunnen worden genomen, zodat de ingebruikgeving buiten de Wet Markt & Overheid kan worden geplaatst;
- De geraamde grondopbrengst is op dit moment nog een inschatting waarbij de aankoopprijs die de gemeente destijds is overeengekomen met de zorgpartijen als uitgangspunt is genomen. De uiteindelijke waardebepaling zal onder meer afhangen van de omvang van het gebied, de leveringsvoorwaarden en de staat van 't Pesthuis (welke hoger wordt als het dak alvast voor een belangrijk deel is gerenoveerd);
- De geraamde kosten zijn op dit moment ook enkel indicatief geraamd. Op het moment van schrijven van voorliggend voorstel worden bijvoorbeeld de noodzakelijke werkzaamheden voor de renovatie van de kap van 't Pesthuis, op basis van een bouwkundige inspectie, nader uitgewerkt;
- In beginsel is het onderhoud van de Engelse Tuin, wat in de businesscase van de initiatiefnemers een belangrijke kostendrager is, aanbestedingsplichtig. Er zal met onze inkoopadviseur gekeken worden wat de mogelijkheden zijn om deze werkzaamheden zonder formele aanbesteding door partijen te laten verrichten voor een passende vergoeding. Het alternatief is dat er een reguliere aanbesteding plaatsvindt waar zij zich ook voor kunnen inschrijven;
- Tijdens de RTG van 2 juli jl. zijn vanuit verschillende fracties vragen gesteld en zorgen geuit over het voorgestelde organisatiemodel van de initiatiefnemers. Hierover is/wordt voorafgaand aan de debatraad een separate informatiebijeenkomst georganiseerd;
- Tijdens de RTG van 2 juli jl. zijn ook vragen gesteld over mogelijke verdringing van bestaande Horeca. Daarvan is aangegeven dat van verdringing geen sprake zal zijn. De activiteit horeca op zichzelf is, vanuit het oogpunt van dagbesteding, belangrijker dan de inkomsten uit de horeca. De horeca voorziening sluit om 20.00 uur, deze is rookvrij en er wordt geen alcohol geschonken zoals ook in de huidige situatie op De Dierenhoeve het geval is;
- Gelet op de beoogde ontwikkeling van de nieuwbouw op het Bavo-terrein dient De Dierenhoeve binnen 3 jaar verplaatst te zijn. Indien de voorgenomen ontwikkeling niet haalbaar blijkt te zijn dan is het alternatief voor De Dierenhoeve een eenvoudige kinderboerderij in het gebied rondom de Engelse Tuin. Hierdoor zal de maatschappelijke meerwaarde achteruit gaan. Er hebben zich in de afgelopen periode overigens ook geen andere partijen gemeld met plannen voor de herontwikkeling van 't Pesthuis en/of het omliggende gebied.

Openbaar

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

Voor de aankoop van 't Pesthuis en omliggende gronden door gemeente van de zorgpartijen zijn in een eerder stadium al financiële middelen beschikbaar gesteld. De insteek van partijen is om de grond en opstal in eigendom over te dragen aan de initiatiefnemers mede met het oog op het verkrijgen van de benodigde financiering door partijen. De geraamde inkomsten van de doorverkoop worden door ons op dit moment ingeschat op een bedrag van € 285.000 dat gelijk staat aan het bedrag wat wij als gemeente aan de zorgpartijen betalen (definitief uitsluitel over de hoogte van de verkoopprijs zal moeten volgen uit een taxatie). Daar tegenover moeten wij ook kosten maken voor de planbegeleiding, diverse onderzoeken en het tegengaan van verder verval van 't Pesthuis.

De voorgenomen ontwikkelingen maken onderdeel uit van de herontwikkeling van het Bavo-terrein. Wij stellen dan ook voor om hierin zowel de kosten als de opbrengsten onder te brengen door in te stemmen met onderstaande budgettaire neutrale actualisatie van de particuliere grondexploitatie Bavo:

Geraamde grondopbrengst	€ 285.000
Kosten planbegeleiding en onderzoeken	€ 100.000 -/-
Conserverende maatregelen Pesthuis	€ 100.000 -/-
Stelpost bouw- en woonrijp maken	€ 50.000 -/-
Risicoreservering/onvoorzien	€ 35.000 -/-
Saldo	0

In bovenstaand overzicht zijn ook de plankosten opgenomen die reeds gemaakt zijn. Deze zijn vooralsnog op de algemene particuliere grondexploitatie van de Bavo geboekt en worden na uw besluit overgeheveld.

Betrokken partijen/participatie

Bij de totstandkoming van dit voorstel zijn de initiatiefnemers van het plan: Zorg/Kinderboerderij De Dierenhoeve, Kinderopvang De Palmboom en Actor betrokken. Zij hebben nadrukkelijk afstemming gezocht met de ontwikkelaar van het Bavo-terrein (Novaform/Trebbe) die overigens enthousiast is over de voorgenomen ontwikkeling. Over de ruimtelijke inpassing hebben de initiatiefnemers daarnaast ook al gesproken met het Q-team.

Daarnaast heeft, vanuit de gemeente, ook overleg plaatsgevonden met de Monumentencommissie. Vanuit de commissie wordt erop aangedrongen om op een zo kort mogelijk termijn maatregelen te nemen om verder verval tegen te gaan.

Communicatie

Wij zullen u periodiek op de hoogte houden van de voortgang en zodra daar aanleiding toe is komen wij met nieuwe voorstellen bij u terug. Daarnaast vindt reguliere communicatie plaats rondom B&W- en raadsbesluiten.

Verdere procedure

Na uw besluit worden de beschreven vervolgstappen uitgevoerd. Hierbij merken wij op dat de eerste schetsontwerpen van de ruimtelijke inpassing van het plan erop duiden dat er een aanpassing op het bestemmingsplan moet komen om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. In dat kader komen wij voor de bestemmingsplanprocedure in ieder geval bij u terug. Voor de restauratiewerkzaamheden aan 't Pesthuis zijn overigens geen planologische hindernissen. Wel moet hiervoor, vanwege de status als gemeentelijk monument, een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Bestuurlijk kader

Hieronder vindt u een chronologisch overzicht van de relevante besluitvorming en gebeurtenissen:

- Verzoek Keiebijters aan gemeente Noordwijkerhout om te bemiddelen bij de aankoop van 't Pesthuis in 2008;
- Vaststelling Structuurvisie kernen Noordwijkerhout en De Zilk 2020, welke in 2010 door de gemeenteraad van Noordwijkerhout is vastgesteld en waarin is aangegeven dat 't Pesthuis behouden moet blijven en dat De Dierenhoeve terugkeert in het plangebied Bavo-terrein;
- Het toekennen van een gemeentelijke monumentale status aan 't Pesthuis door het college van Noordwijkerhout op 4 januari 2011;
- Het behoud van De Dierenhoeve en 't Pesthuis (en ook de Engelse tuin) is tevens vastgelegd in de anterieure overeenkomst welke op 17 december 2015 is afgesloten in het kader van de ontwikkeling van het Bavo-terrein;
- Besluit door gemeenteraad Noordwijkerhout tot aankoop van 't Pesthuis in december 2015 met de insteek om voor het pand een passende sociaal-maatschappelijke bestemming te realiseren;
- Unaniem aangenomen motie van 15 november 2018 door de gemeenteraad van Noordwijkerhout waarin het college onder meer wordt opgedragen om onderzoek te doen naar de mogelijkheid tot renovatie, exploitatie, en beheer van 't Pesthuis al dan niet door tussenkomst van een stichting;
- Presentatie van het bedrijfsplan van De Dierenhoeve en haar partners tijdens de RTG van 2 juli 2019.

Openbaar

Bijlage(n)

- Presentatie rondetafel bijeenkomst 2 juli 2019

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk,

J.H.M. Hermans-Vloedbeld ,burgemeester

C. Hof ,secretaris