

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 52050-2022

Medewerker	:	Natasja Hulsebos
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	2 november 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Overzicht pitches deelnemende partijen herontwikkeling locatie Tellegen (27397-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Visie op herontwikkeling locatie Tellegen van combinatie Nikkels/Bemog (27397-2022)</p> <p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Persbericht (27397-2022)</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Publicatie in IJsselberichten/Huis aan Huis Reklamix</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Publicatie voor op de website en en social media</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p> <p>ONDERWERP</p> <p>Herontwikkeling locatie Tellegen - voorlopige gunning</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Kennis te nemen van de vertrouwelijke memo beoordeling met financiële biedingen (bijlage 1) en het onderliggende taxatierapport van Kendes Rentmeesters Zwolle BV van september 2022 (bijlage 2) inschrijvingsdocumenten en de financiële biedingen van partijen, (opgenomen in zaaknummer 27397-2022)
2. Besluiten op onderhavig besluit, de bijlagen 1 en 2 en alle aangeleverde documenten voor de inschrijving van partijen in zaaknummer 27397-2022 geheimhouding op te leggen tot het moment dat de definitieve koopovereenkomst is getekend (op grond van artikel 55, lid 1, van de Gemeentewet).

In te stemmen met:

3. De voorlopige gunning voor de herontwikkeling van locatie Tellegen in Wijhe aan combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling.
4. Het laten uitvoeren van een Bibob-screening op combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling.
5. De concept koopovereenkomst en anterieure overeenkomst voor de herontwikkeling van locatie Tellegen op basis van de bieding van combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling uit te werken.
6. De raad, omwonenden en inschrijvers over de voorlopige uitkomst te informeren.

SAMENVATTING

Conform het collegebesluit van 25 mei 2022, vaststelling openbare biedprocedure locatie Tellegen in Wijhe heeft een uitvraagprocedure plaatsgevonden. Twaalf partijen schreven zich in. Vijf partijen voldeden niet aan de inschrijvingsvereisten. Zeven plannen zijn meegenomen in de verdere beoordeling. Na kwalitatieve beoordeling van de inschrijvingen door de selectiecommissie, de stemming van omwonenden en het financiële bod, heeft combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling bij de eindbeoordeling het hoogst aantal punten ontvangen. Aan de hand van deze eindbeoordeling heeft het college besloten dat zij voornemens is om de overeenkomst voor de herontwikkeling van locatie Tellegen te sluiten met Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling.

INLEIDING

Voor de herontwikkeling van locatie Tellegen stelde u op 6 juli 2021 een plan van aanpak vast. Vervolgens vonden er 2 bijeenkomsten met omwonenden en direct aanwonenden plaats. Na de verdere uitwerking van de biedprocedure werd volgens het collegebesluit van 25 mei 2022, vaststelling openbare biedprocedure locatie Tellegen in Wijhe een uitraagprocedure opgestart. Partijen kregen tot en met 25 september 2022 de gelegenheid om zich in te schrijven. Twaalf partijen schreven zich in voor de openbare biedprocedure. Vijf partijen voldeden niet aan de inschrijvingsvereisten. Zeven plannen zijn meegenomen in de verdere beoordeling.

De selectiecommissie heeft de plannen kwalitatief beoordeeld. Vervolgens zijn de plannen aan omwonenden voorgelegd via de website www.mijnkijkopolst-wijhe.nl. Een groep van 160 omwonenden is gevraagd om voor 31 oktober 2022 aan te geven welk plan zij het beste vinden voor hun omgeving. Tot slot zijn de financiële biedingen opgehaald en in de totaalbeoordeling verwerkt.

BEOOGD RESULTAAT

Beoogd is om te komen tot herontwikkeling van locatie Tellegen in Wijhe. En daarbij een gevarieerd woonmilieu met een mix van doelgroepen en woningen voor starters, senioren (huur en koop) te realiseren. De locatie wordt tegen een marktconforme prijs verkocht rekening houdend met de boekwaarde.

KADER

- Collegebesluit van 25 mei 2022
- Memo beoordelingen en financiële biedingen (bijlage 1)
- Taxatierapport Kendes Rentmeesters Zwolle BV van september 2022 (bijlage 2)
- Inschrijvingsdocumenten partijen (zaaknummer 27397-2022)

ARGUMENTEN

Inschrijvingen, beoordelingen en financiële biedingen

De inschrijvingsdocumenten en financiële biedingen van alle partijen zoals opgenomen in zaaknummer 27397-2022 moet geheim worden gehouden vanwege de concurrentiegevoelige informatie, gelet op artikel 5.1, eerste lid, sub c en artikel 5.1, tweede lid, sub e en f van de Woo.

Twaalf partijen schreven zich in voor de openbare biedprocedure. Vijf partijen voldeden niet aan de inschrijvingsvereisten. Zeven plannen zijn meegenomen in de verdere beoordeling. Twee van deze plannen betreffen een ontwikkeling alleen op de locatie van de voormalige school. De andere vijf inschrijvers zijn de uitdaging aangegaan om ook het grasveld bij de ontwikkeling te betrekken. De pitches van de ingediende plannen zijn als bijlage 4 bijgesloten.

Kwalitatieve beoordeling (maximaal 260 punten)

De selectiecommissie heeft de plannen kwalitatief beoordeeld. Hierbij is op basis van het biedboek gekeken naar de Ruimtelijke kwaliteit, diversiteit in woningbouw, sociale duurzaamheid en fysieke duurzaamheid.

Ruimtelijke kwaliteit (max. 100 punten)

Een ontwikkelaar ontving in ieder geval 10 van de 100 punten voor de variant waarbij naast locatie Tellegenschool ook een deel van het grasveld in de ontwikkeling is meegenomen.

Verder is gekeken in hoeverre het plan aansluit op de algehele ambities en uitgangspunten uit het biedboek, de manier waarop locatie Tellegen is vormgegeven als een 'woonpark', het ontwerp van het eventuele appartementencomplex waarbij alle gevels zichtgevels zijn en installaties uit het zicht. Het plan sluit aan op de nota Ruimtelijke kwaliteit. Ook is er gekeken naar de wijze waarop bestaande zichtlijnen zijn verwerkt in het plan, de bereikbaarheid van het plan en de parkeeroplossing, hoe bestaande bomen behouden/herplant zijn. De nieuwe bebouwing houdt rekening met de geuite zorgen van omwonenden.

Diversiteit in woningbouw (max. 70 punten)

Hierbij is gekeken in hoeverre het plan voorziet in het minimale aantal woningen van 20 waarbij minimaal 40% voor senioren gebouwd wordt, ongeveer 40% voor starters en 20% vrij is in te vullen binnen de kaders van het biedboek. Daarnaast moeten minimaal 15% sociale huurwoningen in het aanbod zijn opgenomen. Ook is gekeken naar aanbod van verschillende woningtypes en prijsklassen met aandacht voor betaalbaarheid (tot 300.000).

Sociale duurzaamheid (max. 40 punten)

De binding van de bewoners met hun buurt is één van de kenmerken voor Wijhe-West. Bij de beoordeling van de plannen is gekeken in hoeverre omwonenden en nieuwe bewoners betrokken worden bij de inrichting en het gebruik van voorzieningen om het gevoel van eigenaarschap te vergroten. Te denken valt aan een klankbordgroep, communicatie richting omwonenden over de ontwikkelingen rondom de realisatiefase en planning, rondleidingen op de bouwplaats, etc. De openbare ruimte is toegankelijk voor een breed en divers publiek en er worden op de locatie volop mogelijkheden tot spelen, contact en ontmoeting gerealiseerd om de sociale cohesie in de buurt te versterken.

Fysieke duurzaamheid (max. 50 punten)

Partijen konden op dit onderdeel punten scoren op in hoeverre er binnen de planvorming aandacht is voor (het versterken van) de groene omgeving (natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie). Er is biodiversiteit met ruimte voor insecten, egels en vogels (zoals huismuis, gierzwaluw en vleermuizen). Het is er koeler in de zomer, er is geen wateroverlast; er wordt minder energie verbruikt en bij voorkeur geoogst. De benodigde energie komt uit hernieuwbare bronnen en het project houdt rekening met circulaire materialen." Bij het bouwen op een deel van het grasveld moet er een toevoeging van kwaliteit tegenover staan zoals de omgeving en het park meer activeren op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit, beleving en gebruiks- en ontmoetingswaarde.

Stemming omwonenden (maximaal 40 punten)

Vervolgens zijn de plannen aan omwonenden voorgelegd via de website www.mijnkijkopolst-wijhe.nl. Een groep van 160 omwonenden is gevraagd aan te geven welk plan zij het beste vindt voor hun omgeving. 59 omwonenden brachten een stem uit. Er is heel verschillend gestemd waaruit blijkt dat er geen sterke voorkeur was voor 1 plan of een ontwikkeling alleen op locatie Tellegen. De stemming was als volgt:

Plan 1: Woonpark Tellegen van bouwbedrijf Hoogeslag	5 stemmen
Plan 2: Wijhes Groene Hart van DLH ontwikkeling	19 stemmen
Plan 3: Hof van Tellegen van Evertsen bouw	12 stemmen
Plan 4: De Hoven van Le Clercq en Holleman	4 stemmen
Plan 5: Tellegen van Nikkels en Bemog	6 stemmen
Plan 6: Buurtschap in het park van Slokker vastgoed	6 stemmen
Plan 7: Park Tellegen van Van Wijnen	7 stemmen

Financiële biedingen (maximaal 300 punten)

Tot slot zijn de financiële biedingen opgehaald en in de totaalbeoordeling verwerkt. Aangezien het college heeft uitgesproken de locatie tegen een marktconforme prijs te willen verkopen en daarbij winstmaximalisatie te willen realiseren, telt het hoogste bod voor 300 punten mee in de eindbeoordeling.

Eindbeoordeling

Combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling heeft bij de eindbeoordeling het hoogst aantal punten ontvangen zoals blijkt uit het onderstaand overzicht. In de vertrouwelijke memo (bijlage 1) vindt u naast de beoordeling ook de financiële biedingen welke voldoen aan de in het taxatierapport van Kendes Rentmeesters Zwolle BV opgenomen taxatiewaarde (bijlage 2). *De informatie uit de bijlagen 1 en 2 moet geheim worden gehouden vanwege de concurrentiegevoelige informatie, gelet op artikel 5.1, tweede lid, sub f van de Woo.*

Eindbeoordeling						gemeente Olst-Wijhe				
Inschrijvingen herontwikkeling locatie Tellegen Wijhe										
Zaaknummer 27397-2022										
	Beoordeling (punten in consensus)				Beoordeling omwonenden	Subtotaal Beoordeling Gemeente en omwonenden	Punten bod	Totaalpunten beoordeling en bod	Rang	
	Ruimtelijke kwaliteit	Diversiteit Woningbouw	Sociale Duurzaamheid	Fysieke Duurzaamheid						
1	Bouwbedrijf Hoogeslag	67	53	27	33	0	180	279	459	2
2	DLH ontwikkeling	50	48	25	38	40	201	141	342	7
3	Evertsen Bouw	84	61	33	44	30	252	185	437	3
4	Le Clercq en Holleman	74	47	28	43	0	192	162	354	5
5	Nikkels Projecten B.V.	82	55	36	39	5	217	300	517	1
6	Slokker Vastgoed	68	42	28	40	5	183	167	350	6
7	Van Wijnen	58	43	28	35	20	184	226	410	4

Winnende plan

Tellegen van combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling.

Het plan werd positief beoordeeld door de selectiecommissie. Het plan staat niet in de top 3 van omwonenden. Het financiële bod van de combinatie Nikkels/Bemog was het hoogste en heeft in de totaalscore de doorslag voor dit plan gegeven.

Het Plan bestaat uit de ontwikkeling van de locatie Tellegenschool en een deel van het grasveld.

Woningbouwprogramma

Er worden 25 woningen gerealiseerd, bestaande uit eengezinswoningen, beneden/bovenwoningen en appartementen. Er worden 9 appartementen op een deel van het grasveld gerealiseerd, 16 woningen op locatie Tellegenschool (aan de Kupe 9, aan het park 7).

52% van de woningen is bestemd voor senioren, 48% voor starters. Er is aandacht voor betaalbare woningen. Er wordt 16% sociale huurwoningen opgenomen.

Hiernaast staat een sfeerimpressie van het winnende plan. De visie van combinatie Nikkels/Bemog op de herontwikkeling van locatie Tellegen is opgenomen als bijlage 5.



Advies aan college

Aan de hand van de vertrouwelijk memo beoordelingen en financiële biedingen en het onderliggende taxatierapport wordt het college voorgesteld om de overeenkomst tot de herontwikkeling van locatie Tellegen in Wijhe voornemens te sluiten met combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling en het vervolg met deze partij in gang te zetten om tot een overeenkomst te komen. Mocht dit vervolg niet leiden tot een ondertekende koopovereenkomst dan zal het winnende plan terzijde gelegd worden en zal met de inschrijver met het plan met de op een na hoogste score dit vervolg voor de ontwikkeling van het plangebied opgepakt worden.

Vervolg om te komen tot een overeenkomst

Bibob screening

Gemeente Olst-Wijhe vindt het belangrijk om met integere partijen samen te werken. Partijen hebben bij inschrijving ingestemd met een bibob onderzoek. Uit een positief afgerond bibob onderzoek moet blijken dat we met een integere partij in zee gaan voordat we de koopovereenkomst en anterieure overeenkomst met de winnende partij sluiten. Het college wordt daarom voorgesteld in te stemmen met het laten uitvoeren van de bibob onderzoek van de Combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling.

Concept koopovereenkomst

Deze wordt verder uitgewerkt volgens de bieding van Combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling waarbij aandacht is voor de bijzondere voorwaarden. In de concept koopovereenkomst worden de verkoop en proces- en planningsafspraken vastgelegd. In de anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal voor het verdere traject in beeld gebracht om te komen tot de ontwikkeling. Het college wordt voorgesteld in te stemmen met de verdere uitwerking van de conceptkoopovereenkomst en anterieure overeenkomst.

Bij een positief afgerond bibob onderzoek wordt het college gevraagd om tot definitieve gunning over te gaan en de definitieve koopovereenkomst te ondertekenen.

DRAAGVLAK

- Gezien de collegebesluiten van augustus 2020, 6 juli 2021, 5 april 2022 en 25 mei 2022, is er bestuurlijk draagvlak.
- Omwonenden willen ook graag een invulling van de locatie Tellegenschool om verpaupering en vandalisme tegen te gaan.
- Direct aanwonenden zijn op 13 december 2021 meegenomen in de plannen en bijbehorende biedprocedure van de gemeente. Een aantal direct aanwonenden van het grasveld hebben daarbij bezwaren uitgesproken tegen de eventuele ontwikkeling op het grasveld.
- Van de 160 aangeschreven omwonenden brachten er 59 een stem uit op de plannen.
- Er bestaat veel interesse in het plan onder potentiële toekomstige bewoners.
- De woningcorporatie SallandWonen en ook Huurdersvereniging Salland dringen aan op bouwen van (sociale) huurwoningen.
- Er bestaat, landelijk, en ook in Olst-Wijhe, een grote vraag naar woningen (voor starters en senioren).

OPENBAARMAKING EN COMMUNICATIE

Het college wordt voorgesteld in te stemmen met het communiceren van de voorlopige uitslag naar alle deelnemende partijen en de omwonenden van de Tellegenlocatie. Daarnaast wordt een persbericht (bijlage) uitgedaan en het bericht via andere media gedeeld. Spoedig na besluitvorming over de definitieve gunning zal door de gemeente een kennismaking worden georganiseerd tussen de direct aanwonenden en Combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling. Vanaf dat moment is deze partij aan zet om de bewoners en de buurt te informeren en te betrekken bij het vervolgproces. Vanuit onze publiekrechtelijke rol informeren wij de inwoners van Olst-Wijhe over bijvoorbeeld de ruimtelijke procedure. De communicatie van het vervolgtraject wordt uitgewerkt in afstemming met de ontwikkelaar.

RISICO'S (financieel/juridisch)

- De kans bestaat dat inschrijvende ontwikkelaars vragen hebben over de transparantie van de inschrijf/boordelingsprocedure. Om dat te voorkomen hebben zij de inschrijfdocumenten en schetsen bij team Projectmanagement en Advies (PMA) aangeleverd en is het financiële bod naar de afdeling Inkoop gestuurd. De biedingen zijn na de kwalitatieve beoordeling van de plannen bekend gemaakt. Daarnaast worden de scores van de beoordelingen (zonder de financiële biedingen) gedeeld met de inschrijvers. Op aanvraag gaat de gemeente in gesprek met de ontwikkelaar om een toelichting op de beoordeling te geven.
- De kans bestaat dat niet alle omwonenden zich kunnen conformeren aan de uitslag. Het plan is positief beoordeeld door de gemeente maar staat niet in de top 3 van omwonenden. Bij de bestemmingsplanprocedure staat de mogelijkheid tot bezwaar open.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De voorinvesteringen (en ook de boekwaarde van de locatie) wordt verrekend met de verkoopopbrengst. De kosten die vallen binnen de anterieure overeenkomst worden verhaald op de ontwikkelaar. Als we er met de winnende partij niet uitkomen zijn de door de gemeente gemaakte kosten (voorlopig) een verliespost. Deze kosten komen dan ten laste van de boekwaarde van de voormalige Tellegenschool.

AANPAK EN UITVOERING

- Na het collegebesluit worden deelnemende partijen en omwonenden geïnformeerd over de voorlopige gunning.
- Er wordt een bibob onderzoek opgestart.
- De koop- en anterieure overeenkomsten worden uitgewerkt.
- Daarna volgt een collegevoorstel tot definitieve gunning bij een positief afgrond bibob onderzoek.