

Naam: M. van Poorten
Datum: 5 september 2024
Eenheid/Programma: Eenheid Uitvoering Fysiek

Collegevoorstel

Onderwerp	Aanvullende overeenkomst exploitatie Eiveko-terrein
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar na bekendmaking aan belanghebbenden (m.u.v. bijlagen).
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

In Bornerbroek ligt een woonwijk, Erve Schothorst, die is gelegen op het oude 'Eiveko-terrein'. Deze wijk is nog niet definitief ingericht. Dit heeft te maken met de regeling die daar voor hemelwaterafvoer was getroffen. De gemeente heeft afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over hoe deze hemelwaterafvoer anders kan worden geregeld dan eerder was overeengekomen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de 'Aanvullende overeenkomst 'Eiveko-terrein'. Het college heeft besloten in te stemmen met deze overeenkomst. Na het sluiten van deze overeenkomst kan de wijk definitief worden ingericht.

Voorgesteld besluit

1. De Aanvullende overeenkomst 'Eiveko-terrein' (kenmerk INT- 93080) met Holpro B.V. aan te gaan.
2. Voor de uitvoering hiervan een incidenteel budget beschikbaar te stellen van 115.000 euro en dit te dekken uit de middelen voor onderhoud openbare ruimte.
3. De Raad voor te stellen de begroting 2024 bij verzamelbesluit te wijzigen in de eerstvolgende tussenrapportage.

Inleiding

In maart 2013 is de gemeente Almelo een exploitatieovereenkomst met ontwikkelaar Holpro B.V. aangegaan. Deze overeenkomst gaat over het in ontwikkeling brengen van het zogenaamde 'Eiveko-terrein' (Keeriet, Bornerbroek). Onderdeel van deze overeenkomst is een waterhuishoudkundig plan (WHP), dat onder meer voorziet in een waterafvoer via wadi's (bergingsloten) in de tuinen van de percelen aan de buitenring van het plangebied. Deze constructie met wadi's is vastgelegd in de notariële aktes die gelden voor de bewoners van de desbetreffende percelen.

Tot op heden is dit WHP niet gerealiseerd. De bewoners van de percelen aan de buitenring hebben de wadi's namelijk gedempt en de ontwikkelaar heeft het overeengekomen WHP mede daarom nog niet geheel gerealiseerd. Daardoor is het plangebied ook nog niet woonrijp gemaakt. Hierover is lang discussie gevoerd tussen de gemeente, de ontwikkelaar en de betreffende bewoners. Om uit deze impasse te geraken, is begin 2023 een mediationtraject opgestart. Bij de mediation is een alternatief WHP besproken, waarbij de wadi's komen te vervallen.

Voorgesteld wordt om een Aanvullende overeenkomst aan te gaan op de overeenkomst uit 2013. In deze Aanvullende overeenkomst wordt het oude WHP vervangen door het alternatieve WHP. Daarnaast zijn de afspraken over woonrijp maken geactualiseerd (en als bijlage bij de Aanvullende overeenkomst gevoegd). De wijzigingen ten opzichte van de oude overeenkomst houden in dat ook de destijds met de ontwikkelaar gemaakte financiële afspraken zijn herzien.

Beoogd effect

Door de Aanvullende overeenkomst aan te gaan, wordt de waterhuishouding in het plangebied 'Eiveko-terrein' op orde gebracht en kan de woonwijk definitief woonrijp worden gemaakt.

Argumenten voor

1.1 Alternatief waterhuishoudkundig plan voorziet in een adequatere hemelwaterafvoer in de wijk

In het alternatieve WHP kan het hemelwater worden afgevoerd via de openbare ruimte. Het voorkomt dat de ontwikkelaar nog aanpassingen moet laten verrichten op particulier terrein. Na afronding van het project (zie 1.2), wordt de openbare ruimte in het plangebied aan de gemeente overgedragen. Daarmee komt op termijn het beheer van de hemelwaterafvoer in deze wijk bij de gemeente. Dit is in lijn met hoe het in andere woonwijken binnen de gemeente is geregeld.

1.2 Met de Aanvullende overeenkomst kan de wijk woonrijp worden gemaakt

Doordat er nog werkzaamheden moeten worden verricht voor de hemelwaterafvoer, is de wijk nog niet definitief ingericht (woonrijp gemaakt). Zo zijn geen speelvoorzieningen geplaatst en moet het wegdek in het gebied nog worden vervangen. Met het aangaan van deze overeenkomst wordt deze onwenselijke situatie voor alle bewoners van de wijk opgelost.

Kanttekeningen

1.1 Bewoners van de buitenring van de wijk hebben de (notariële) verplichting geschonden tot het in stand houden en onderhouden van een wadi in hun tuin.

Na het sluiten van de Aanvullende overeenkomst worden de wadi-bewoners nog aangesproken op de kosten die zijn gemoeid met het realiseren van een alternatief WHP.

Kosten, opbrengsten en dekking

De uitvoeringskosten worden geraamd op incidenteel € 100.000,- en de interne uren op een bedrag van € 15.000,-. De totale kosten van € 115.000,- kunnen worden gedekt uit de middelen voor onderhoud openbare ruimte.

Uitvoering

De bijgevoegde Aanvullende overeenkomst wordt door de burgemeester namens de gemeente Almelo ondertekend. Na het sluiten van de Aanvullende overeenkomst worden de wadi-bewoners aangesproken op de schending van hun verplichting en de kosten die zijn gemoeid met het realiseren van een alternatief WHP (zie bijgevoegde conceptbrief). Vervolgens kunnen de werkzaamheden worden ingepland.

Bijlagen

1. Aanvullende overeenkomst 'Eiveko-terrein' (INT - 93080) en de daarbij behorende bijlagen 1-6 (INT – 93148, 93149, 93150 en 93151)
NIET-OPENBAAR (5.1, lid, 1, sub c, en lid 2 sub b van de Woo, gevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens en financiële belangen van de gemeente)
 2. Conceptbrief aan wadi-bewoners (kenmerk INT - 93140)
NIET-OPENBAAR (5.1, lid, 1, sub c, en lid 2 sub b van de Woo, gevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens en financiële belangen van de gemeente)
-

Procesinformatie

Intern overleg

Dit voorstel is tot stand gekomen in overleg met medewerkers van Uitvoering Fysiek, Stedelijke Ontwikkeling en concernjuristen.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is besproken met de portefeuillehouder.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier via iBabs, met embargo totdat overleg met de wadi-bewoners heeft plaatsgevonden (embargo komt te vervallen na melding vanuit Eenheid UF).