

Ruimtelijk kader 'De Vijf Schelpen'



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Voorgeschiedenis	4
3. De locatie	7
4. Ontwikkelrichting	11
5. Randvoorwaarden	13
6. Aanbestedingsprocedure	16
7. Financiën	17

Bijlagen

1. Inleiding

Voor u ligt het ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van de locatie 'De Vijf Schelpen'. Het betreft een bijzondere locatie in Mijnsheerenland langs de Binnenbedijkte Maas. De locatie werd gebruikt als bibliotheek, jeugdsoos en ontmoetingsruimte. Na de realisatie van het multifunctionele centrum in het Dorpshart, is tot de sloop van de Vijf Schelpen overgegaan. De gemeente als grondeigenaar is op zoek naar een geschikte herontwikkeling, die passend is voor deze bijzondere locatie.

2. Voorgeschiedenis

Hieronder volgt de voorgeschiedenis met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie de Vijf Schelpen. Ten behoeve van de leesbaarheid volgt per deelonderwerp een kortere toelichting.

- Raadsbesluit 30 juni 2011 over visie Dorpshart en de gevolgen voor de Vijf Schelpen

Uw gemeenteraad heeft op 30 juni 2011 de visie voor Dorpshart vastgesteld. Hierin wordt onder meer besloten om een multifunctionele accommodatie in het Dorpshart van Mijnsheerenland te gaan realiseren. Dit besluit heeft ook gevolgen voor de Vijf Schelpen. Immers, de raad heeft besloten dat de maatschappelijke voorzieningen zoals de bibliotheek, Kibeo, de jeugdsoos en de vergaderruimten vanuit de Vijf Schelpen worden verplaatst naar het MFC in Dorpshart. Deze kaderstelling door de raad is door het college uitgevoerd door realisatie, oplevering en ingebruikneming van het MFC Dorpshart.

Over de herontwikkeling van de vrijkomende locatie De Vijf Schelpen zijn toentertijd geen afzonderlijke besluiten voorgesteld, maar in het raadsvoorstel werd wel uitgegaan van de herontwikkeling op die locatie in de toekomst. Er is expliciet aandacht besteed aan een mogelijke financiële opbrengst van een herontwikkeling. De mogelijke financiële opbrengst van een herontwikkeling werd bewust niet als opbrengst binnen de Grex Dorpshart Mijnsheerenland gebracht.

Op bladzijde 13 van dit raadsvoorstel werd hierover destijds het volgende opgemerkt: *'De locatie de Vijf Schelpen is in zijn geheel niet meegerekend als grondopbrengst. Gekozen is om deze locatie als strategische reserve te houden welke in de toekomst aangewend kan worden om andere ontwikkelingen binnen de gemeente financieel mogelijk te maken.'*

- Werkzaamheden met betrekking tot een herontwikkeling van de locatie de Vijf Schelpen na het raadsbesluit van 30 juni 2011

Terwijl aan de ontwikkeling van het Dorpshart werd gewerkt is ook aan het project De Vijf Schelpen een ambtelijk projectleider en een wethouder gekoppeld.

Op 11 november 2014 is een brief aan omwonenden over de ruimtelijke verkenning van deze locatie verstuurd. Op 3 december 2014 is ook nog in een persbericht bekend gemaakt dat een verkennend onderzoek zou worden uitgevoerd naar mogelijke invullingen voor de locatie De Vijf Schelpen.

De gemeente heeft de mogelijkheden voor deze locatie breed verkend. Hierbij zijn verschillende mogelijke ontwikkelrichtingen ingediend zoals een hotel met restaurant, zalencentrum, vergaderruimte e.d., zorgappartementen, bungalows, vrijstaande woningen appartementen, zorgvoorzieningen horeca. Tevens zijn ideeën geuit voor een uitvaartcentrum en een vissteiger op deze locatie.

- Presentatie en bespreking in college 29 april 2015

Op 29 april 2015 is een presentatie voor ons college gegeven over de mogelijke ontwikkelingen op de locatie van de Vijf Schelpen. Destijds zijn als mogelijke ontwikkelingen onder meer (I) vrijstaande woningen, (II) appartementen met zorg en (III) horeca en hotelhoreca/leisure en vergaderfaciliteiten toegelicht:

Bij de toelichting van deze plannen is steeds aan de orde gesteld dat er nog een relatief hoge boekwaarde op het gebouw zit; Deze boekwaarde bedraagt per 31-12-2017 € 597.285,--. Ons college heeft besproken niet uit te willen gaan van een maximale opbrengst, maar van een passende herontwikkeling via woningbouw, met in achtneming van de vraagbehoefte én het bijzondere karakter van de locatie, gelet op de ligging langs de Binnenmaas. Daarbij werd uitgegaan van een relatie tussen wonen en zorg; levensloopbestendig wonen, geconcretiseerd in appartementen en zorg.

Bij de verdere planontwikkeling van de locatie de Vijf Schelpen is vertraging ontstaan vanwege gebrek aan door de provincie Zuid-Holland geboden ruimte in het woningbouwprogramma in Binnenmaas.

Ons college heeft dus een voorkeur voor een (her)ontwikkeling met levensloopbestendig wonen (appartementen), waarbij niet de maximale (winst)opbrengst leidend is, ondanks dat er is sprake van een aanzienlijk boekwaarde. Het bijzondere karakter van de locatie in is nadrukkelijk is beeld, hetgeen onder meer blijkt uit een lage bebouwingsdichtheid.

- Collegebesluit 14 november 2017 uitwerking projectdefinitie, plan van aanpak en de sloop van de Vijf Schelpen

In het nieuwe woningbouwprogramma is de ruimte voor woningbouw in onze gemeente gebruikt om 30 woningen aan de locatie De Vijf Schelpen te koppelen. Het bood in ieder geval de mogelijkheid om de (her)ontwikkeling weer verder te concretiseren. Er is een plan van aanpak en een projectdefinitie opgesteld, waarmee een aanzet tot een ruimtelijk kader voor de herontwikkeling werd ontwikkeld. Het ontwerp ruimtelijk kader gaat, samenvattend, uit van wonen voor senioren (maximaal 30 appartementen, maximaal drie woonlagen) en zorg, waarbij kwaliteit (ruimtelijke inrichting van de locatie) een belangrijk uitgangspunt is. Er wordt daarbij ruimte geboden voor aanvullende zorgvoorzieningen zoals medische dienstverlening naast wonen, mocht daar vanuit de zorgsector belangstelling voor zijn.

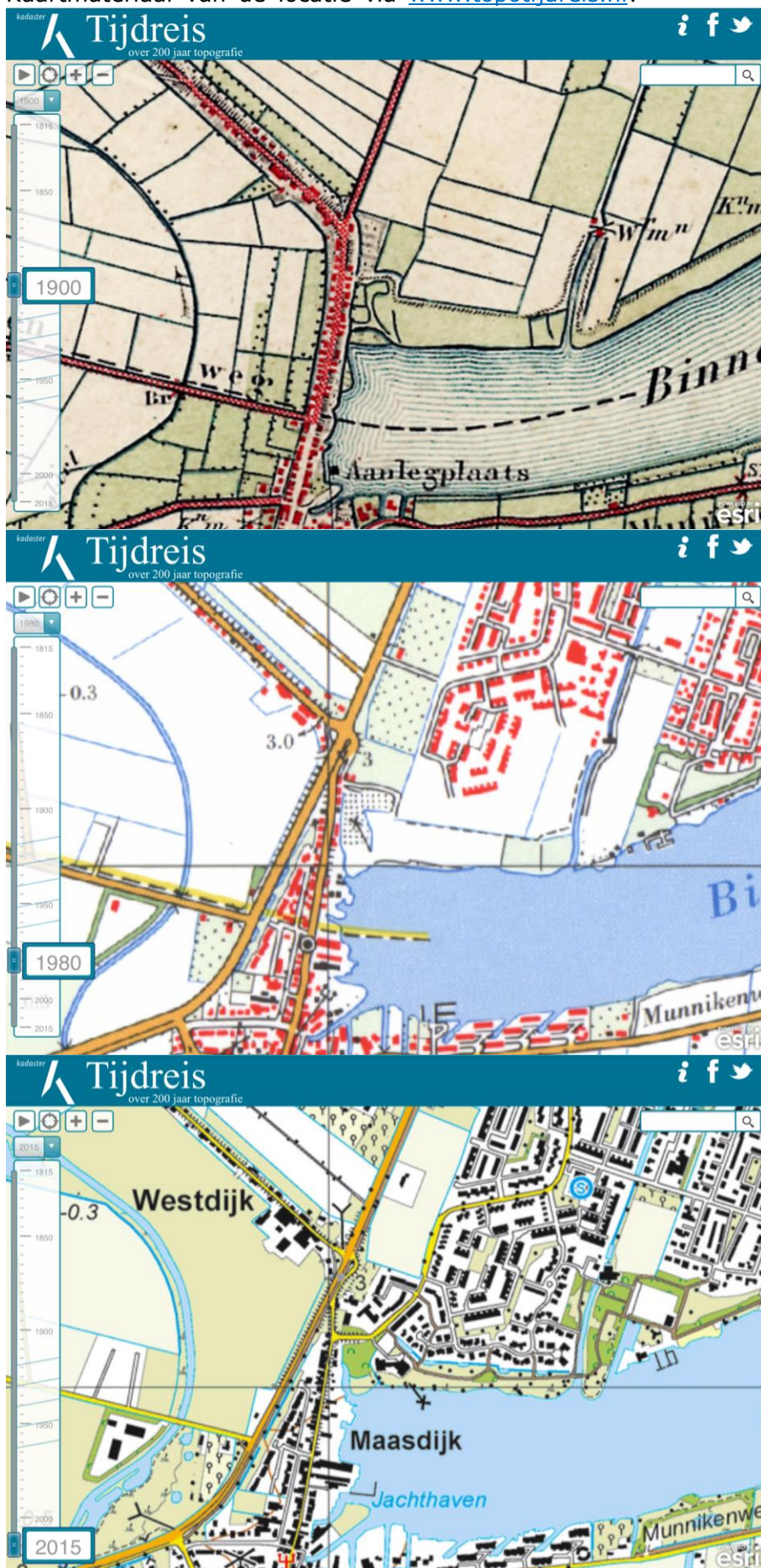
Het plan van aanpak omvat een toelichting over de wijze waarop het proces van herontwikkeling zal worden aangepakt. Op hoofdlijnen wordt hierbij uitgegaan van de fasen (I) verkenning van randvoorwaarden en uitgangspunten en denkrichting invulling locatie, (II) besluit over ontwikkelrichting locatie (III) de aanbestedingsprocedure (IV) bestemmingsplanprocedure en (V) realisatie.

- Raadsbesluit 21 december 2017 over krediet voor sloop de Vijf Schelpen en voorziene planontwikkeling

Uw gemeenteraad heeft op 21 december 2017 een krediet voor de sloop van de Vijf Schelpen beschikbaar gesteld. Het raadsvoorstel gaat tevens in op het ontwerp ruimtelijk kader en het plan van aanpak, die als bijlagen bij het raadsvoorstel zijn gevoegd. Ter voorbereiding op de sloop is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Tevens is een sloopmelding aangevraagd en verleend. De kunst aan de binnen- en buitenkant van de Vijf Schelpen is door een gespecialiseerd bedrijf gedemonteerd verwijderd en opgeslagen.

Nadat de nutsvoorzieningen waren afgesloten en verwijderd, is gestart met de sloopwerkzaamheden. Kort daarvoor heeft nog een brandincident plaatsgevonden. Over de start van de sloop is een persbericht uitgegeven en zijn omwonenden persoonlijk door middel van een brief geïnformeerd. Inmiddels is de sloop tot aan de fundering uitgevoerd.

Kaartmateriaal van de locatie via www.topotijdreis.nl:



3. De locatie

De Vijf Schelpen aan de Laan van Westmolen ligt ten zuiden van de dorpskern van Mijnsheerenland. De locatie wordt in het noorden begrensd door de Laan van Westmolen en een woonwijk, in het oosten, westen en zuiden door groen en het water van de Binnenbedijkte Maas.

Volgens het beschikbare kaartmateriaal heeft de locatie tot circa 1925 altijd een agrarische bestemming gehad. Vanaf 1925 is op de locatie bebouwing zichtbaar.

Algemene gegevens	
Adres	Laan van Westmolen 117 en 121
Postcode en plaats	3271 BJ Mijnsheerenland
Huidige eigenaar	Gemeente Binnenmaas
Kadastrale aanduiding	Gemeente Mijnsheerenland, sectie D, percelen 2844, 535 en 1272 (alleen gedeeltelijk)
X-, Y-coördinaten	92119-423091
Oppervlakte locatie	Ca. 6.250 m ²
Huidig gebruik	Culturele- en maatschappelijke accommodatie

Op onderstaande luchtfoto is de positie van de locatie te zien in de gemeente Binnenmaas.



Het plangebied is in onderstaande luchtfoto aangegeven:



Het terrein bestaat uit parkeerplaatsen, groen en een multifunctioneel gebouw. Dit gebouw dateert uit 1982.

Rietoevers en eilandje

Het college is reeds lang van oordeel dat de ruimtelijke kwaliteit van deze bijzonder locatie dient te worden behouden. Zo is in het door uw raad vastgestelde Groenstructuurplan opgenomen dat groen en water dienen te worden gehandhaafd. Uitgangspunt is dus dat rietoevers behouden blijven. Hiertoe is voor onderhoud en beheer een overeenkomst met Hoeksche Waards Landschap gesloten. Daarbij geldt dat het gebied tussen de gebouwen van de Vijf Schelpen en de rietoevers, waar veel wordt gewandeld, openbaar toegankelijk blijft.

Gelet hierop blijft een groter deel van de locatie onbebouwd. Er is dus geen sprake van dat de gehele locatie wordt volgebouwd, zoals werd opgemerkt door enkele aanwezigen tijdens de inloopavond. De geplande nieuwbouw zal naar verwachting grotendeels plaatsvinden op de locatie van de huidige gebouwen van de Vijf Schelpen.

In het voortraject is door marktpartijen geopperd om de rietoevers ten zuiden en het eilandje ten zuidwesten van het plangebied te betrekken bij de planontwikkeling. Hoewel het hoogwaardige karakter van de rietoevers werd onderkend, is wel onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en opties om deze rietzone langs de Binnenbedijkte Maas bij de planontwikkeling van de Vijf Schelpen te betrekken. De resultaten van dit onderzoek bevestigen dat beleid en regelgeving van rijk, provincie Zuid-Holland, waterschap Hollandsche Delta en gemeente hier zonder meer geen mogelijkheden voor bieden. De voornaamste reden is de bescherming van de hoogwaardige natuur van deze rietzone. Deze bescherming vindt concreet plaats door het beheer door Hoeksche Waards Landschap en is daarnaast ook opgenomen in bijvoorbeeld privaatrechtelijke eigendomsakten.

De conclusie luidt dus dat de rietzones ten westen, zuiden en oosten van de locatie de Vijf Schelpen zoals weergegeven op de kaart hieronder niet bij de planontwikkeling worden betrokken en dus ook niet zullen worden bebouwd. Uitgangspunt is dat deze rietzones onder het natuurlijk beheer blijven zoals dat nu het geval is. Naast Flora en Fauna is ook de waarschijnlijke archeologische waarde van belang.

Bestemming

In het huidige bestemmingsplan uit 2009 heeft de locatie de bestemming 'maatschappelijk'. Uitgangspunt is dat bij de herontwikkeling een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

Nadrukkelijk wordt er op gewezen dat het wijzigen van de bestemming een bevoegdheid is van de raad van de gemeente. De gemeenteraad zal bij een bestemmingsplanwijziging in het kader van een zorgvuldige besluitvorming de verschillende belangen afwegen.

Ruimtelijkeplannen.nl



Achtergrondinformatie

Door de gemeente zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd met betrekking tot de huidige situatie.

Bodem

Op basis van veld- en laboratoriumonderzoek wordt geconcludeerd dat de bovengrond en het grondwater licht zijn verontreinigd. De resultaten vormen in beginsel geen belemmering bij de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

Bij eventuele bouwwerkzaamheden dient wel rekening gehouden te worden met de aangetroffen verontreinigingen in de bodem. Mogelijk zijn enkele maatregelen vereist zoals bijvoorbeeld een nader bodemonderzoek en/of het (gedeeltelijk) verwijderen van de bovenlaag.

Grond die tijdens graafwerkzaamheden binnen de locatie vrijkomt mag zonder verder onderzoek binnen de locatie worden teruggebracht. Wanneer de grond moet worden afgevoerd is een partijkeuring (AP04) nodig. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan valt de locatie in een zone met een hoge archeologische verwachting. Op basis van het uitgevoerde archeologisch bureau- en booronderzoek kan worden geconcludeerd dat bij graaf- en bouwwerkzaamheden die dieper dan 40 cm gaan, zullen leiden tot aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. De sloopwerkzaamheden dienen onder archeologische begeleiding plaats te vinden. Zodra een concreet ontwikkelplan beschikbaar is, kan er een gericht vervolgonderzoek worden uitgevoerd. Het archeologisch onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd.

Flora & fauna

In de in opdracht van de gemeente uitgevoerde quickscan Natuur worden de volgende conclusies getrokken met betrekking tot de flora en fauna in en nabij het plangebied: Binnen het gebied zijn soorten aanwezig of kunnen soorten voorkomen die zijn opgenomen in tabel 1 van de Flora- en Faunawet. Ze zijn daarmee licht beschermd. Het gaat hiermee om de volgende soortgroepen:

- Vaatplanten (brede wespenorchis);
- Grondgebonden zoogdieren (egel, mol, veldmuis);
- Amfibieën (bruine kikker, gewone pad).

Ook vleermuizen in tabel 3 van de Flora- en Faunawet kunnen worden verwacht.

De quickscan is als bijlage bijgevoegd. Ter voorkoming van mogelijke misverstanden wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer ten behoeve van de planontwikkeling nog een officieel Flora en Fauna onderzoek dient te laten uitvoeren. Hierbij kan – zoals bij ieder ruimtelijk onderzoek - op voorhand niet worden uitgesloten dat op grond van dit onderzoekmaatregelen dienen te worden getroffen.

4. De ontwikkelrichting

- **Ontwikkelrichting**

Als algemeen uitgangspunt geldt dat deze locatie ontwikkelt dient te worden ten behoeve van 'wonen voor senioren en zorg'. Gelet op het specifieke karakter van de locatie, in de nabijheid van enerzijds de bestaande bebouwing in de kern Mijnsheerenland en anderzijds de oever van de Binnenbedijkte Maas, wordt gestreefd naar hoogwaardige ontwikkeling met een ruime opzet. De oppervlakte van het uitgeefbare terrein zonder de rietzone bedraagt ongeveer 6.250 m².

De wenselijke ontwikkelrichting bevat in ieder geval een appartementengebouw voor senioren. Hiervoor zijn ca. 30 woningcontingenten beschikbaar gesteld.

Het behoort tot de mogelijkheden om op dit perceel naast en eventueel aanvullend op het appartementencomplex, een of meer andere voorzieningen passend bij het algemene uitgangspunt, te realiseren. Vanzelfsprekend geen industrie. De invulling dient dus goed aan de sluiten bij de kwaliteiten van deze hoogwaardige ontwikkellocatie met natuur en de Binnenbedijkte Maas.

Een voorbeeld van een voorziening, die hier zou passen, is een gebouw met zorgvoorzieningen, maar ook andere invullingen zijn denkbaar. Geïnteresseerde marktpartijen worden in de gelegenheid gesteld nadere, binnen het uitgangspunt passende, voorstellen op dit punt te doen.

- **Bebouwingsdichtheid**

Het plangebied van De Vijf schelpen is gelegen in een natuurrijke omgeving langs De Binnenbedijkte Maas. De locatie heeft mede hierdoor hoge kwaliteiten. Randvoorwaarde is dat de bebouwingsdichtheid niet hoog is, omdat hiermee de locatie zelf als de omgeving elkaar kunnen versterken.

- **Wonen voor senioren**

Dit ruimtelijke kader gaat, samenvattend, uit van wonen voor senioren (circa 30 appartementen, maximaal drie woonlagen) en zorg, waarbij kwaliteit (ruimtelijke inrichting van de locatie) dus een belangrijk uitgangspunt vormt.

Uitgangspunt is appartementen voor senioren met een marktconform programma met onder meer een woonkamer, twee slaapkamers, een badkamer en een berging. De eerder vermelde indicatie van 150 m² is wel erg ruim; we denken daarom aan wat kleinere appartementen dan deze oppervlakte. Voor het merendeel van de appartementen wordt qua prijs gedacht aan een tussencategorie. Geen sociale woningbouw, maar ook geen zeer dure en exclusief appartementen. Het gaat dus om appartementen die qua prijs in de tussencategorie vallen. Bij de uitvraag c.q. aanbesteding zal de prijsindicatie van de appartementen uit het tussensegment meewegen bij de beoordeling.

Daarbij wordt ruimte geboden voor aanvullende zorgvoorzieningen naast wonen, mocht daar vanuit de zorgsector behoefte aan zijn. Een apart gebouw voor integrale fulltime zorg is hierbij een optie. De locatie biedt wellicht ook ruimte voor leisure en dienstverlening voor deze doelgroep.

- **Rietoevers en eilandje**

Het college is reeds lang van oordeel dat de ruimtelijke kwaliteit van deze bijzonder locatie dient te worden behouden. De resultaten van uitgevoerd onderzoek bevestigen dat beleid en regelgeving van rijk, provincie Zuid-Holland, waterschap Hollandsche Delta en gemeente hier zonder meer geen mogelijkheden voor bieden.

De conclusie luidt dus dat de rietzones ten westen, zuiden en oosten van de locatie de Vijf Schelpen niet bij de planontwikkeling worden betrokken en dus ook niet zullen worden bebouwd.

Ook het gebied tussen de Binnenbedijkte Maas, waar veel wordt gewandeld, blijft openbaar toegankelijk en wordt dus eveneens niet bebouwd. Wel kan hier bijvoorbeeld een tafel met bankjes wordt geplaatst.

- Andere soortgelijke invulling

Het is mogelijk dat de initiatiefnemers met andere voorstellen komen dan hierboven is weergegeven. Dit behoort in beginsel tot de mogelijkheden. Dan dient te worden onderbouwd dat die voorstellen aansluiting vinden bij en qua invulling op hoofdlijnen overeenstemmen met het hierboven genoemde algemene uitgangspunt. Het dient dus te gaan om een variant op deze ontwikkelrichting.

- Advies adviseurs ruimtelijke kwaliteit Dorp, Stad en Land

Ons college heeft het ontwerp ruimtelijk kader c.q. de uitgewerkte projectdefinitie voor de locatie van de Vijf Schelpen ter advisering toegestuurd aan de adviseurs ruimtelijke kwaliteit van de vereniging Dorp, Stad en Land. Dit advies is als bijlage bij het raadvorstel over dit ruimtelijk kader gevoegd en de samenvattende conclusie luidt: 'De uitgangspunten in het ontwerp ruimtelijk kader doen voldoende recht aan de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie, waarbij in de ruimtelijke ontwikkeling een vakkundig stedenbouwkundig ontwerp gemaakt dient te worden op basis van een aantal randvoorwaarden.'

De adviseurs ruimtelijke kwaliteit van Dorp, Stad en Land kunnen dus instemmen met het ontwerp ruimtelijk kader c.q. de uitgewerkte projectdefinitie.

Evenals ons college vindt Dorp, Stad en Land de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie een belangrijk uitgangspunt. Daarom wordt geadviseerd nog een vakkundig stedenbouwkundig ontwerp te gaan opstellen. Volgens Dorp, Stad en Land zijn hierbij de volgende randvoorwaarden van belang:

- De nieuwbouw dient qua massa (maatvoering en kapvorm) aan te sluiten bij de omliggende bebouwing;
- De nieuwbouw dient voldoende afstand te bewaren tot de omliggende bebouwing zodat het open karakter van de locatie behoudt blijft;
- De nieuwbouw dient voldoende afstand te bewaren tot het water, zodat de rietoevers openbaar toegankelijk blijven.

Ons college heeft ingestemd met dit stedenbouwkundig advies, inclusief de bovenstaande randvoorwaarden. Dit advies en de randvoorwaarden vormen dus onderdeel van het ruimtelijke kader en zijn dus ook van toepassing bij onder meer de aanbesteding en de totstandkoming van het bestemmingsplan.

5. Randvoorwaarden

Afstemming andere ontwikkelingen

De herontwikkeling van de locatie De Vijf Schelpen dient qua voorzieningen niet strijdig te zijn met andere ontwikkelingen in de nabijheid als het gaat om programma.

Het gaat hierbij met name om de ontwikkeling van het Multifunctioneel Centrum (MFC) uit het project Dorpshart te Mijnsheerenland.

Ruimtelijk

Voorkomen dient te worden dat er een kolossaal gebouw komt. Qua hoogte zijn circa drie bouwlagen toegestaan. Verder is hierboven in hoofdstuk 4 over de ontwikkelrichting reeds toegelicht dat de bebouwingsdichtheid niet te hoog dient te zijn vanwege de ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied en de nabijgelegen woonwijk met de Binnenbedijkte Maas.

Een deel van de locatie heeft de bestemming 'waterkering' (zie de kaart hieronder). Ontwikkelingen in deze zone hebben vergunning nodig van het waterschap. Geadviseerd wordt om deze zone niet te gebruiken voor bebouwing, maar als groenzone en/of voor parkeren in te richten.



Openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte is het Handboek openbare ruimte van de gemeente Binnenmaas van toepassing.

Parkeren

Als parkeernorm geldt de CROW publicatie 317 (tabel 7, blz. 92) + 10%. Het parkeren dient opgelost te worden binnen het plangebied.

Binnenbedijkte Maas

De Binnenbedijkte Maas ten zuiden van de locatie de Vijf Schelpen is een belangrijke meerwaarde voor het plangebied. De beleving van het water wordt visueel verhindert door de rietkraag. De ontwerpplannen van potentiële ontwikkelaars dienen dan een evenwichtige combinatie tussen bebouwing enerzijds en natuurwaarden anderzijds te bevatten.

Vanwege de hoge Flora en Fauna waarden is het minder gewenst om bijvoorbeeld een openbaar toegankelijke steiger door de rietzone aan te leggen tot in de Binnenbedijkte Maas. Een jachthaven of iets dergelijks is hier *niet* toegestaan.

De mogelijke plannen voor de relatie met de Binnenbedijkte Maas heeft publiek-rechtelijke en privaatrechtelijke aspecten. Publiekrechtelijke dienen hierover afspraken met het waterschap te worden gemaakt. Daarnaast kunnen mogelijke bouwactiviteiten vergunning plichtig zijn. Privaatrechtelijk is reeds vermeldt dat met Hoekschewaards Landschap een overeenkomst is gesloten voor onderhoud en beheer van de rietovers en het eiland. De planontwikkeling van De Vijf Schelpen dient dus te worden besproken met HWL.

Watercompensatie

Elke toename van de verharding dient in beginsel binnen het plangebied te worden gecompenseerd. Onderzocht kan worden of het vergroten van de watergang tussen het bosje en het eilandje ten westen van het plangebied een optie is voor watercompensatie. Hierbij dient in ieder geval aandacht te zijn voor de hoge kwaliteiten van de natuurlijke omgeving (Flora en Fauna).

Kunstwerken

In en op de gebouwen van de Vijf Schelpen bevinden zich drie kunstwerken. Deze kunstwerk zijn voor de sloop door ge gespecialiseerd bedrijf verwijderd en opgeslagen.

Hieronder de afbeelding van het kunstwerk 'De Vijf Schelpen', een wandplastiek in keramiek, van de kunstenaar Theo Verhoeff (uit 1983)



Inrichting openbare ruimte

Het inrichtingsplan van de openbare ruimte wordt opgesteld in opdracht van en voor rekening van de marktpartij. Het inrichtingsplan is conform het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Binnenmaas. Het concept inrichtingsplan wordt getoetst door de gemeente en bij akkoord vastgesteld door de gemeente. Aanbesteding van de inrichting van de openbare ruimte dient plaats te vinden conform het gemeentelijk aanbestedings- en inkoopbeleid.

7. Aanbestedingsprocedure

Indien uw raad kan instemmen met het voorstel om het ruimtelijk kader voor de Vijf Schelpen vast te stellen, wordt de uitvraag c.q. aanbesteding gestart. Hierbij wordt een aantal initiatiefnemers uitgenodigd om een plan in te dienen dat voldoen aan het vastgestelde ruimtelijke kader. Deze plannen omvatten een ontwerpplan, een prijsindicatie en een projectplan voor de voorbereiding, procedures en uitvoering. Deze plan wordt beoordeeld door een commissie waarin onder meer onafhankelijke deskundigen zoals Dorp, Stad en Land zijn vertegenwoordigd. Vooral de ruimtelijke kwaliteit met appartementen voor senioren, mogelijke zorg, de onbebouwde roetoeveren en het openbaar gebied met een reactieve voorziening zijn hierbij dus van belang. Vanzelfsprekend willen we een reële opbrengst voor de locatie ontvangen maar deze is - mede gezien de boekwaarde - niet leidend.

Het voorstel is om een zogenaamde 'niet openbare aanbestedingsprocedure' te doorlopen zoals onder meer ook voor het plan op de locatie van het voormalige gemeentehuis van 's-Gravendeel is gevolgd.

- Selectiefase

Hierbij worden in eerste aanleg partijen uitgenodigd een plan in te dienen op basis van vooraf bepaalde selectiecriteria. Deze partijen worden hierbij uitgenodigd om te komen met een ontwikkelingsplan en een bijbehorend grondbod. De selectie vindt bijvoorbeeld plaats op basis van de criteria kwaliteit, risico's & planning en financiën.

- Gunningsfase

Tijdens de gunningsfase worden bijvoorbeeld de 5 beste plannen uitgenodigd om een toelichting te geven. Degene die uiteindelijk als beste wordt beoordeeld, mag de locatie gaan ontwikkelen.

Selectietraject:

1	Toesturen uitvraag aan marktpartijen	Week 0
2	Uiterste datum tot stellen van vragen	Week 4
3	Beantwoording door een Nota van Inlichtingen	Week 8
4	Ontvangst inschrijvingen	Week 14
5	Besluitvorming college omtrent selectie	Week 19

Voor de selectieprocedure wordt een beoordelingscommissie samengesteld, die de ontwikkelvoorstellen beoordeelt. De randvoorwaarden op de onderdelen zoals bijvoorbeeld fundering, flora en fauna archeologie en water zijn zo veel mogelijk vooraf geïnventariseerd en worden aan de initiatiefnemers voor de selectieprocedure meegegeven. De beoordelingscommissie met onafhankelijke deskundigen brengt een advies uit aan het college. Het college neemt het definitieve besluit over de gunning.

Na de besluitvorming door het college wordt de voorlopige uitslag bekend gemaakt. De inschrijvers worden schriftelijk en per e-mail geïnformeerd over het besluit en het voornemen tot selectie. De dagtekening van de brief geldt als datum van de voorlopige uitslag.

Vervolgens gaat een bezwaretermijn van 15 dagen in. Iedere belanghebbende die het niet eens is met de voorlopige uitslag, kan binnen 15 dagen door middel van een dagvaarding een civiel kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter. Indien de periode van 15 dagen verstrijkt zonder bezwaarschrift is ingediend, is de voorlopige uitslag definitief. Wanneer er binnen de bezwaretermijn wél bezwaar wordt gemaakt, worden alle inschrijvers daarvan op de hoogte gesteld en wordt de procedure mogelijk tot nader order opgeschort.

Afzien van selectie

Wanneer geen van de inzendingen voor de gemeente acceptabel is, behoudt de gemeente zich het recht voor af te zien van selectie.

Aansprakelijkheid

De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in dit document zijn opgenomen.

6. Financiën

Het college behoudt zich het recht voor om eventueel geen gebruik te maken van de inschrijvingen bij de aanbestedingsprocedure. Bijvoorbeeld omdat niet aan de raadgevoorwaarden wordt voldaan of omdat de biedingen te laag uitvallen.

De kosten verbonden aan het wijzigen van de bestemming komen voor rekening van de ontwikkelende partij. Het opstellen van het bestemmingsplan gebeurt in opdracht van de geselecteerde marktpartij. De gemeente beoordeelt het bestemmingsplan, waarbij het mogelijk is dat per fase (voorontwerp, ontwerp en vastgesteld plan) aanpassingen zijn vereist.

Bijdragen voor het Regiofonds, Fonds Vitaal Binnenmaas en de gemeentelijke plankosten zijn *niet* meegenomen in het grondbod. Alle kosten, naast bovenstaande, die verband houden met de ontwikkeling en realisatie van het project zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Dit betreft ook de leges en eventuele planschade.

Kosten inschrijving

Alle kosten die een inschrijver maakt met betrekking tot zijn inschrijving zijn voor rekening van de betreffende inschrijver.

Bijlagen

1. RPS advies- en ingenieursbureau, *Verkennd bodemonderzoek Laan van Westmolen 117-121 in Mijnsheerenland*, 11 augustus 2016.
2. SOB Research, *Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van Grondboringen 'Plangebied de Vijf Schelpen'*, augustus 2016.
3. Cobra adviseurs, *Quickscan Natuur*, 23 augustus 2016