

Verslag bestuurlijk overleg ontwikkelingen Bleekerseiland

Projectnaam:

Ontwikkeling Bleekerseiland

Datum:

28 februari 2022

Locatie:

Stadhuis Meppel

Aanwezig:

[REDACTED]

Robin van Ulzen

[REDACTED]

Afwezig:**Kopie(en) aan:**

Aan- en afwezigen

Verslag:

[REDACTED]

Kinckhorst stichting
Kinckhorst stichting
adviseur Kinckhorst stichting en exploitant
wethouder
projectleider

1. Opening

Robin opent de vergadering met een hartelijk welkom. Door de versoepeling van de coronamaatregelen kan dit overleg weer fysiek plaatsvinden.

- vaststellen agenda
De grondtaxatie wordt onder punt 3 toegevoegd aan de agenda.
- mededelingen
Er zijn geen mededelingen vooraf.

2. Verslag van 17 januari 2022

- [REDACTED] geeft aan dat de tabel onder 3 ii niet klopt. De bestaande opstallen betreffen 1 rijksmonument en 2 gemeentelijke monumenten. Daarmee wordt verwacht dat de hoogte van de subsidie in de orde van grote van € 550.000,- ligt (€ 400.000,- behoud/herbestemming karakteristiek bezit in Drenthe 2021-2024 en € 150.000,- herstructurering ruimtelijke kwaliteit)
- Onder 4 ii plaats pannenkoekenschip; de tekst als volgt te lezen:
"[REDACTED] geeft aan dat in het totaalplan voor de gemeenteraad moet worden overwogen om het pannenkoekschip, in afwijking van de Stedenbouwkundige en Landschappelijke verkenning, aan de Stoombootkade te laten liggen. Dit wordt ingegeven vanuit juridische oogpunt, stedenbouw, ruimtelijke ordening, historisch perspectief en financiën."
- Ter aanvulling op 4 ii; het gesprek met [REDACTED] en gemeente heeft plaatsgevonden op 7 januari 2022.
- [REDACTED] merkt op dat [REDACTED] geschreven wordt met [REDACTED]

Behoudens deze opmerkingen wordt het verslag vastgesteld.

Actielijst: Na discussie over het versturen van het verslag met de erfgoedpartners geeft [REDACTED] [REDACTED] het verslag kan versturen aan de deelnemers aan het bestuurlijk overleg.

De geactualiseerde actielijst wordt gevoegd bij dit verslag.

Naar aanleiding van het verslag geeft [REDACTED] aan dat de Kinckhorst Stichting medio maart een vervolggesprek heeft met gedeputeerde Brink over het ten gunste van de opstallen Bleekereiland toepassen van de subsidievoorwaarden. Dit onder het motto van niet geschoten is altijd mis.

3. Go-no go Kinckhorst Stichting

- financiële mogelijkheden Kinckhorst Stichting

[REDACTED] geeft aan dat de Stichting, onder voorwaarden, zicht krijgt op een Go. De voorwaarden zijn:

- verkrijgen provinciale subsidie
- overeenstemming met [REDACTED]

De Kinckhorst Stichting gaat hierbij uit van restauratie en herbestemming van de bestaande opstallen. Doel is om in deze 1^e fase circa 15 hotelkamers te realiseren. De uitbreiding met nieuwbouw wil zij dan mogelijkerwijs in een later stadium realiseren. Het succes van de 1^e fase bepaald of en wanneer de nieuwbouw plaatsvindt.

De mogelijkheden om in aanmerking te komen voor provinciale subsidie zijn uitvoerig besproken. De Kinckhorst Stichting schat de kansen op het verkrijgen van voldoende subsidie positief in.

- voorwaarden deelname exploitant Stadslogement

De deelname van en het bereiken van overeenstemming tussen [REDACTED] en de Kinckhorst Stichting is een ingewikkelder proces. Naast overeenstemming met de Kinckhorst Stichting eist [REDACTED] bestuurlijk comfort van de gemeente. Dat zit zo:

De Kinckhorst Stichting moet voor 1 juni van dit jaar (een deel van de) subsidie aanvragen. Om subsidie te kunnen aanvragen moeten stukken worden geleverd met betrekking tot de bouwplanontwikkeling ca. De stichting heeft echter niet de middelen om deze ontwikkelkosten van circa € 150.000,- à € 200.000,- te dragen. [REDACTED] is bereid deze kosten voor te financieren. Daarvoor eist hij wel duidelijkheid van de gemeente over de mogelijkheden voor een haalbare exploitatie van het Stadshotel. We bevinden ons daarom met dit proces in een visuele cirkel, die alleen doorbroken kan worden door constructief met elkaar in gesprek te blijven over voor alle partijen acceptabele oplossingen.

Discussiepunt voor [REDACTED] is de plaats van het pannenkoekenschip. Hij geeft aan dat een ligplaats aan het Bleekereiland belangrijk is voor een haalbare exploitatie van het stadslogement. De argumenten en consequenties om het pannenkoekenschip niet aan het Bleekerseiland af te meren zijn door de gemeente uitgelegd. Het definitieve besluit over het "totaalplan" neemt de gemeenteraad. Naar verwachting kan het "totaalplan" in september aan de gemeenteraad voor besluitvorming worden aangeboden.

We moeten constateren dat op dit moment de verschillende belangen conflicteren. We zijn het er ook over eens dat alternatieve oplossingen nodig zijn om dit conflict op te lossen. De suggestie is gedaan om te onderzoeken of de Stoombootkade mogelijkheden biedt voor een oplossing. Daarnaast kan worden gekeken welke mogelijkheden de houten schuur op het Bleekerseiland kan bieden. Met betrekking tot de Stoombootkade geeft Robin aan dat dit buiten zijn opdracht van de gemeenteraad valt en dat daarvoor aanvullende besluitvorming nodig is. De uitkomst daarvan is, mede gelet op de aanstaande verkiezingen, nu niet te voorspellen. Afgesproken wordt dat gemeente en [REDACTED] op korte termijn overleggen over wat voor beide partijen een acceptabele oplossing kan zijn.

- subsidiemogelijkheden t.b.v. stadslogement

Naast hetgeen hiervoor al is aangegeven met betrekking tot de subsidiemogelijkheden m.b.t. het stadslogement is dit punt hier niet verder besproken.

- grondtaxatie

Kinckhorst Stichting heeft aangegeven een deel van de grond op het Bleekerseiland te willen aankopen voor het Stadlogement. De gemeente heeft daarom een grondtaxatie laten uitvoeren. De grondtaxatie geeft aan dat de minimale verkoopprijs van de grond € 225,- exclusief BTW per m2 is. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- de gemeenteraad beslist over de uiteindelijke verkoopprijs, de getaxeerde waarde is daarbij uitgangspunt om het belang voor Meppel van deze ontwikkeling aan te geven
- de getaxeerde waarde is de minimale waarde waarbij er geen sprake is van staatssteun
- de waarde is bepaald met de (op termijn) planologisch juridische mogelijkheid om het stadslogement te ontwikkelen (bij een andere ontwikkeling geldt een andere verkoopprijs en mocht het de gemeente (uiteindelijk) niet lukken de juiste vergunningen te verlenen dan kan de verkoop ontbonden worden)
- de waardepeildatum is januari 2022, de prijs geldt tot 1 juli 2022
- bij levering van de grond na 1 juli 2022 gaat een grondrente gelden vanaf de waardepeildatum, welke per maand wordt berekend
- de gemeente moet de grond BTW belast leveren
- de grond wordt geleverd in de huidige staat
- de grenzen van de te leveren kavel worden in overleg bepaald
- het Didam arrest is van toepassing, voorsnog betekend dit dat het voorgenomen besluit om de grond aan de Kinckhorst Stichting te verkopen gepubliceerd moet worden om iedereen in de gelegenheid te stellen zijn zienswijzen kenbaar te maken.

Op basis van deze voorwaarden kan de gemeente een rechtsgeldige grondaanbieding doen.

4. Planontwikkeling

- uitwerking inrichtingsplan openbare ruimte

Conform afspraak heeft een 1^e overleg met de Kinckhorst Stichting, [REDACTED] Buro Stedenbouw en de gemeente Meppel plaats gevonden. De afwijkingen t.o.v. de vastgestelde Stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning zijn besproken. Buro Stedenbouw is nu bezig alle input te verwerken en met invloed van hun eigen creativiteit een voorontwerp van het totaalplan vorm te geven. Begin april wordt een vervolg verwacht.

- bouwplan ontwikkeling

De cultuurhistorische waardstelling Bleekerseiland is voorgelegd aan de RCE (monumentencommissie). Bij een positieve reactie kan de stichting aan de slag met een schetsplan. Dit schetsplan kan worden ingediend bij de gemeente via Postbus@meppel.nl. [REDACTED] geeft aan dat de Kinckhorst Stichting geen middelen heeft voor een schetsplan en daarvoor afhankelijk is van [REDACTED]

5. Samenwerking

Niet uitvoerig besproken. Het is partijen duidelijk dat er een anterieure of realisatieovereenkomst opgesteld moet worden voor een vervolg van de ontwikkeling. Deze overeenkomst wordt zo snel als mogelijk, na een finaal go besluit van de Kinckhorst Stichting, opgesteld.

Er dient ook een planschade overeenkomst gesloten te worden. Deze overeenkomst dient getekend te zijn voor dat er een vergunningenprocedure gestart kan worden.

6. Rondvraag

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

7. Vervolgafspraken en sluiting

Het volgende bestuurlijk overleg staat gepland voor 11 april 2022.

Robin dank de aanwezigen voor hun inbreng in de vergadering en wenst een ieder een prettige avond.

Actielijst.

6-9-2021/28-2-2022 [REDACTED] verslaglegging sessie met erfgoedpartners afronden en verspreiden onder de deelnemers bestuurlijk overleg

17-01-2022 Ton: opstellen concept persbericht en voorleggen aan de gemeente op het moment de openbaarheid gezocht moet worden

28-2-2022 [REDACTED]: gesprek plannen met gemeente en [REDACTED] inzake exploitatie stadshotel

28-2-2022 [REDACTED]: begin april een vervolggesprek met de Kinckhorst Stichting en Jan Hogekamp plannen om het voorontwerp van het uiteindelijke totaalplan te bespreken

Besluitenlijst

6-12-2021 Besluit: 1^e kwartaal 2022 benutten om de lopende subsidieverkenningstrajecten af te ronden en voor 30 maart 2022 en go – no go besluit te nemen.