gemeente
Weststellingwerf

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	8**Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
Registratienummer	0098173642
Documentnummer	0098479000
Portefeuillehouder	Hoen, Roelof Theun
Griffier	0561-691**220**
BIJLAGEN	
Aantal bijlagen	2
Begrotingswijziging	☐ nee ☒ ja
Stukken ter inzage	

ONDERWERP

Planontwikkeling revitalisering groene hart van Wolvega

REDEN VOORSTEL

☒ Kaderstellen
☐ Controleren
☒ Budget autoriseren
☐ Consulteren
☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

a. bijgevoegd stedenbouwkundig plan van buro Wissing "Revitalisering groene hart van Wolvega vast te stellen als basis voor de verdere planuitwerkingen;
b. de samenwerking met de drie private partijen verder uit te werken en te formaliseren;
c. investeringskrediet beschikbaar te stellen ad €14,1 miljoen
d. de dekkingsreserve 'Revitalisering groene hart van Wolvega' in te stellen voor een bedrag van €10,3 miljoen.
e. bijgevoegde 5e begrotingswijziging 2023 vast te stellen.

BIJLAGEN (worden meegezonden)

1. Stedenbouwkundig plan Buro Wissing 'Revitalisering groene hart van Wolvega' 10-11-2022, 0098497653
2. 5e begrotingswijziging 2023

gemeente
Weststellingwerf

Aan de gemeenteraad

INLEIDING

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2021 de centrumvisie Wolvega vastgesteld en kennis genomen van de bijbehorende uitvoeringsagenda en het BRO-schetsontwerp. Tevens is €2,3 miljoen investeringskrediet beschikbaar gesteld naast het voorbereidingskrediet van €0,4 miljoen en het college heeft opdracht gekregen om de ontwikkellocatie Pastorieplein uit te werken in een in tijd richtinggevend kader. Op basis van dit besluit is de verdere planvorming ter hand genomen.

Voor u ligt het raadsvoorstel van **project 2 'Revitalisering groene hart van Wolvega'**. De projecten 1 en 3 worden gelijktijdig in een separaat raadsvoorstel ter besluitvorming aan u voorgelegd.

1. Herinrichting winkelstraat Wolvega (inclusief Centrumplein, kop Acht-Pilarenplein, Varkensmarkt en Van der Sandeplein)
2. Gebiedsontwikkeling Pastorieplein e.o. nu "Revitalisering groene hart van Wolvega"
3. Gebiedsontwikkeling Acht-Pilarenplein

De in totaal drie raadsvoorstellen hebben elk hun eigen dynamiek, met één gemene deler: een hoog ambitieniveau zoals vastgelegd in de centrumvisie Wolvega: een vitaal, toekomstbestendig en onderscheidend centrum met een aantrekkelijk verblijfsklimaat, een goede bereikbaarheid en duidelijke routing. Een hoog ambitieniveau betekent ook een hoger bedrag aan benodigd budget. De voorstellen zijn zodanig opgebouwd, dat u als raad invloed kunt uitoefenen op zowel omvang, geld als tijd.

Het gevraagde besluit is de belangrijkste stap in de herontwikkeling van het plangebied om de volgende redenen:

- Het legt de stedenbouwkundige visie voor het gebied vast
- Het formaliseert in politieke zin de samenwerking met drie private partijen
- Het start de nog te voeren RO-procedure (bestemmingsplan)
- Het geeft vorm aan de interne gemeentelijke projectorganisatie
- Het bepaalt de financiële context van dit project voor de gemeente, gedurende een periode van naar verwachting 7 jaar.

Dit voorstel betreft de integrale gebiedsontwikkeling van het gebied tussen Huize Lindenoord en de kerk Op de Hoogte, inclusief het Pastorieplein. Het project is uitgewerkt in een in tijd en geld richtinggevend kader en is ingedeeld in meerdere fases. Daarmee wordt het startschot gegeven voor het ontwikkelingsproces de komende 7 jaar. Doel van het besluit is om de stedenbouwkundige, planologische, financiële en organisatorische kaders van het project vast te stellen en tot realisatie van de gebiedsontwikkeling te komen. U kunt als raad gedurende de looptijd doorlopend invloed uitoefenen. Hierbij is de organisatie van het project in de vorm van een grondexploitatiestructuur voor u het handvat waar jaarlijks op kan worden gestuurd.

Het plan betreft uitsluitend het aangegeven plangebied. Aansluitend op het bestaande centrum zijn er meer locaties aan te geven waarbij zich in de toekomst soortgelijke ontwikkelingen zullen of kunnen voordoen. Dit project zal, naast het doel te komen tot realisatie, ook als pilot dienen voor volgende (centrum-) ontwikkelingen. Naast het "leermoment" wordt daarmee ook gelijke behandeling (lees particuliere ontwikkelingsinitiatieven) van overige locaties beoogd.

Er is een groot verschil in projectkenmerken tussen de herinrichting van de winkelstraat Wolvega en deze gebiedsontwikkeling. De herinrichting is "een cadeau" aan Wolvega. De gemeente investeert daarbij in een groene, aantrekkelijke openbare ontmoetingsruimte. Het groene hart van Wolvega is een gebiedsontwikkeling die mede wordt ingevuld door (nu) drie private partijen. Gemeentelijke en private belangen moeten daarbij in evenwicht worden gebracht. Dat klinkt makkelijk, maar is in de praktijk een

ingewikkeld proces. De gemeente heeft zich als overheid te houden aan de overheidsregels en mag partijen geen onrechtmatige (staats-)steun geven. Private partijen hebben, zoals het woord al zegt, met name een privaat belang. Voor de drie partijen, die op dit moment actief betrokken zijn bij de ontwikkeling, zijn dit verschillende belangen.

Bijzonder in deze ontwikkeling is de aanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden (IW). Deze heeft als sterke katalysator gewerkt. De subsidie is door het Rijk in het leven geroepen als middel om een oplossing te vinden van een landelijk probleem. Dit probleem is het verloederen van oudere stads-/dorpscentra door veranderend winkelgedrag en daaruit voortkomende leegstand van panden in het centrum. Er is een zeer uitgebreid pakket aan voorwaarden om deze subsidie te kunnen verkrijgen. Zo moet er sprake zijn van een afgebakend gebied en van participatie van minimaal twee private partijen Er moet een uitgewerkt plan liggen, onderbouwd met kostencalculaties en officiële taxaties. Daarnaast moet het project binnen 7 jaar zijn afgerond. Het belang van het verkrijgen van de IW-bijdrage speelt ook bij de private partij die ook het vastgoed ontwikkelt. Helaas is de gemeentelijke subsidieaanvraag nog niet toegewezen. Wij zijn doorverwezen naar de volgende ronde. De uitkomst van deze aanvraag wordt pas eind dit jaar verwacht.

Bovengenoemde planvorming is, naar verhouding, in zeer korte tijd tot stand gekomen, waarbij de samenwerking tussen de private partijen en de gemeente snel vorm heeft gekregen. Er zijn een aantal werkzaamheden doorgezet, die sowieso moeten worden verricht. Dit betreft het benodigde milieuonderzoek, de inventarisatie van de kwaliteit van het aanwezige groen en de voorbereidingen voor het opstellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Het voornemen is het voorontwerp bestemmingsplan vanaf september 2023 ter inzage te leggen. Eind 2023 zal blijken of de vernieuwde subsidieaanvraag alsnog wordt toegekend.

Gebiedsontwikkeling, samen met private partijen

Openbare ruimte
Over 7 jaar is het totale gebied heringericht. Er is een compleet nieuw "Roodbaard"park, lopend vanaf het bos achter de Kerk op de Hoogte, over het huidige Pastorieplein naar Huize Lindenoord tot en met het oude drafbaan gebied. "Onder" dit park liggen twee parkeergarages voor totaal ca. 130 auto's. Dit onder andere om de opgave van extra parkeerplekken ten behoeve van extra wooneenheden op te lossen. De bestaande bebouwing tegenover huize Lindenoord wordt gesloopt en komt niet terug; dit wordt park/openbaar gebied.

Private partijen
Er zijn op dit moment drie private partijen die actief bij de ontwikkeling zijn betrokken.

1. Het PKN-kerkbestuur heeft besloten haar eigendommen in het plangebied af te stoten en denkt mee over een herbestemming van haar grond en panden binnen de kaders van het plan.
2. Een consortium van lokale partijen heeft het voornemen om de zogenaamde oude Blokker-locatie, de Intertoys-locatie en de v/h Witmus-locatie in twee à drie fasen te herontwikkelen tot woningbouw en (deels) commerciële ruimten op de begane grond.
3. Het rijksmonument Huize Lindenoord wordt tot hoogwaardige horeca omgebouwd en geëxploiteerd.

De totale private investeringen die met al deze ontwikkelingen te maken hebben worden door de private partijen ingeschat op meer dan €25 miljoen. Met deze drie private partijen zijn basisafspraken gemaakt die worden vastgelegd in een overeenkomst per partij. Deze overeenkomsten zullen in de loop van het proces worden uitgewerkt.

Nieuwe private partijen
Het is goed denkbaar dat deze planvorming ook een reactie oproept bij andere private partijen in of rondom het plangebied. De gemeente zal zich naar hen toe op een zelfde manier opstellen als richting de drie reeds verbonden partijen.

Onzekere factoren
Bij de start van het project zijn er nog een groot aantal onzekere factoren. De planologische procedure moet nog worden gevoerd en de markt zal ongetwijfeld nog veranderen. Dit zal invloed hebben op zowel de kosten als opbrengsten. Het is niet mogelijk om op voorhand al deze factoren te beheersen. Vandaar dat het van belang is om de organisatie zodanig in te richten dat veranderingen (zowel risico's als kansen) tijdig worden gesignaleerd en adequaat worden behandeld. Dit willen wij doen middels een interne projectorganisatie, die gebaseerd is op de ervaringen bij het project Lindewijk. Een afgebakend intern team, met een vaste financiële en inhoudelijke verantwoording binnen de ambtelijke en bestuurlijke organisatie.

Vergelijkbare ontwikkelingen elders in Wolvega
De ontwikkeling die de gemeente wil faciliteren kan ook een positieve invloed hebben op de ontwikkeling elders in of nabij het centrum. De oplossingen die hier gevonden worden voor bereikbaarheid, woningprogramma, parkeren, klimaatadaptie etc. zullen ook op andere locaties te gebruiken zijn.
Daarmee vormt deze ontwikkeling belangrijke input in de toekomstige woonvisie, het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan, het gemeentelijk rioleringsplan etc. De interne projectgroep zal de opgebouwde kennis actief inbrengen in deze beleidsontwikkelingen.

Beheer en eigendom parkeerkelders
Parkeerkelders zijn nieuw voor Wolvega. Dat vraagt om duidelijke afspraken vooraf. Door de gemeente kan qua kennis worden geput uit de ervaringen die in de stad Groningen zijn opgedaan. Dit geldt voor alle facetten, zoals aanlegkosten en risico's, beheerstructuur en onderhoud.
Een groot aantal punten moet nog worden uitgewerkt, maar een eerste verkenning geeft de volgende uitgangspunten:

- openbare parkeerplaatsen zijn en blijven gratis;
- de kosten voor private parkeerplaatsen (als onderdeel van de woonbebouwing) worden opgenomen in de afspraken met private partijen;
- de gemeente heeft geen ervaring met de bouw, dus risico's bij voorkeur bij de ontwikkelende/bouwende partij;
- de gemeente heeft geen ervaring met het beheer van parkeerkelders, de bijbehorende technische installaties, schoonmaakkosten etc. De kennis hierover zal worden gedeeld met op dit gebied ervaren gemeenten;
- de gemeente wil zeggenschap hebben over het gebruik;
- beheer vrije toegang, doch voorkomen van misbruik (oldtimer stalling, gratis garage, hangplekken etc);
- fiscaal/juridische optimale inbedding in investering en beheers-/geldstromen.

Fasering
De uitvoering van het plan in de tijd gezien kent een aantal fases. In de loop van het proces kunnen nog planaanpassingen plaatsvinden.

- **Fase 1 2023**
  - Als zelfstandig, maar wel integraal onderdeel van de totale ontwikkeling, de transitie van Huize Lindenoord van kantoor naar hoogwaardige horeca (2023).
  - Gelijktijdig hieraan het planologisch mogelijk maken van de gebiedsontwikkeling middels een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. In het bestemmingsplan wordt de planologische ontwikkeling vastgelegd. Het aan het bestemmingsplan gekoppelde beeldkwaliteitsplan legt de criteria vast waaraan de (toekomstige) ontwikkelingen worden getoetst (hoe zien de toekomstige gebouwen rondom het park eruit).
- **Fase 2 2024-2026**
  Na vaststelling van het bestemmingsplan de realisatie van het noordelijk deel van het plangebied. Dit omvat in grote lijnen
  - sloop en herontwikkeling van de Blokker-locatie
  - sloop "middendeel" grenzend aan huidige Pastorieplein
  - herontwikkeling locaties PKN
  - realisatie parkeergarage met circa 60. parkeerplaatsen
  - aanleg Roodbaardpark-noord inclusief herinrichting bos achter Kerk op de Hoogte
- **Fase 3 2026-2029**
  Als laatste fase de realisatie van het zuidelijk deel van het plangebied. Deze omvat in grote lijnen
  - sloop en herontwikkeling van de oost- en westwand van het Roodbaardpark ter hoogte van Huize Lindenoord
  - realisatie parkeerkelder met circa 70 parkeerplaatsen
  - aanleg Roodbaardpark-zuid

De participatie van de drie private partijen, die reeds hebben aangegeven mee te willen werken aan de ontwikkeling, is geïntegreerd in de projectorganisatie. Het is denkbaar dat zich gedurende het project nog derden, die aan het gebied grenzen, melden. Met deze partijen zal het gesprek worden gevoerd, waarbij het doel is om het totale gebied op een nog hoger kwaliteitsniveau te brengen. Het moet echter niet zo zijn dat de ontwikkeling zichzelf daarmee kannibaliseert (bijvoorbeeld door de ontwikkeling van een overschot aan een bepaald type woningen). In dat geval zal met de huidige partners eerst het proces worden afgerond, alvorens met derden de ontwikkeling wordt ingezet.

De ontwikkeling zal een grote impact hebben op de direct omwonenden en ondernemers. De communicatie wordt hierop afgestemd.

ARGUMENTEN

A1 De revitalisering van dit gebied vormt samen met de herinrichting van de winkelstraat een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig ontmoetings- en verblijfgebied conform de doelstelling in de centrumvisie Wolvega
De bedoeling van de centrumvisie vertaald in een gebiedsontwikkeling, te realiseren in een periode van 7 jaar, in drie fasen. Het eindresultaat, een kwalitatief hoogwaardige openbaar parkgebied met nieuwe (woon)functies.

A2 Realiseren van parkeerkelders als kwalitatieve oplossing voor de mobiliteitsvraag en daarmee samenhangende (woning-)ontwikkeling in het centrumgebied
Huidige parkeerplekken Pastorieplein grotendeels onder de grond. Behoud van "gratis' parkeren. Toevoegen parkeerplekken voor extra woningen bij te herontwikkelen locaties.

A3 Duurzaam en klimaatadaptief
Integreren van klimaatadaptieve voorzieningen in de planvorming. Onderzoeken naar duurzaamheids-ontwikkelingen in combinatie met herontwikkeling (mobiliteit, warmtenet etc.)

B1 Drie private partijen dragen bij aan de ontwikkeling
Met drie private partijen bestaat overeenstemming over de te volgen ontwikkelingsstrategie. De private investeringen die zij daarbij beogen bedragen ongeveer €25 miljoen.

B2 Vastgoedontwikkelingen faciliteren en inbedden in de transitie van het centrumgebied
Planologisch ruimte geven aan vastgoedontwikkelingen in het plangebied, waarbij vraagstukken over veranderen functies (minder detailhandel, meer wonen) integraal worden opgelost.

B3 Extra private partijen zijn welkom
Indien zich, in of grenzend aan het plangebied, extra partijen melden staat de gemeente hiervoor open. Met de juridisch/planologische instrumenten die de gemeente ter beschikking staan, wordt zorg gedragen voor gelijke behandeling van alle (potentiële) betrokkenen

C1 Gemeentelijke organisatie
Om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling conform het plan Wissing te kunnen realiseren, is het aangegeven budget nodig. Om dit budget op zorgvuldige wijze gedurende 7 jaar in overleg met private partijen op correcte wijze te kunnen managen is een gemeentelijke organisatie nodig, afgestemd op de omvang en aard van de ontwikkeling middels een projectgroepstructuur. De raad zal minimaal 1x per jaar worden geïnformeerd over de voortgang van het project.

KANTTEKENINGEN

B1 Naast gemeentelijke inspanningen voor het duurzaam uitvoeren en beheren van het openbare gebied wordt ook de samenwerking met de private partijen gezocht. De transitie van de gebouwen (gasloos) en de veranderende mobiliteitsvraag (autohubs etc.) zal de primaire verantwoording van de private partij blijven, maar wordt door de gemeente waar mogelijk gefaciliteerd.

B2 Met de drie private partijen wordt intensief overleg gevoerd. Per partij zijn er specifiek onderwerpen die met de gemeente worden afgestemd. Voor alle partijen is een integrale realisatie van belang.

B3 Aan de noord- en oostkant van het gebied zijn er ook ontwikkelmogelijkheden voor private partijen. De gemeente zou het op prijs stellen als, aansluitend op de nu geplande ontwikkeling, ook hier een kwalitatief hoogwaardige invulling komt. In haar planvorming anticipeert de gemeente hierop, echter het blijft primair een zaak van de private partij.

B4 De hoop is dat de beoogde gebiedsontwikkeling ook nieuwe private partijen aanzet tot het doen van investeringen in het gebied.

C1 Tijdsduur van de ontwikkeling. Een periode van 7 jaar is realistisch, doch zeker gezien de omvang van het project niet heel ruim. Indien subsidie wordt verkregen, wordt deze verleend op basis van een maximale tijdsduur van 7 jaar. Indien dit niet wordt gehaald, kan dit consequenties hebben voor het verkrijgen van het volledige subsidiebedrag. Door middel van de aangegeven fasering zijn ook de risico's voor een eventuele stagnatie gedurende het project geminimaliseerd. Elke fase is een afgerond geheel.

C2 Parkeerkelders zijn nieuw voor Wolvega. De realisatie en beheervorm wordt nog nader uitgezocht in samenwerking met kennis verkregen uit meer ervaren gemeenten.

C3 Middels het op te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt de ontwikkeling van het plangebied voor een periode van 10 jaar vastgesteld. Voor de gemeente is dit de kapstok om zowel kwalitatief als financieel (anterieure overeenkomsten) haar verantwoordelijkheid vorm te geven.

C4 In de loop van het proces kan de budgetvraag nog wijzigen. Het nu gevraagde budget is gebaseerd op de integrale realisatie van het totale gebied op basis van het huidige plan. Wijzigingen, en mogelijke financiële consequenties zullen minimaal jaarlijks aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

AANPAK/UITVOERING
Na besluitvorming door de gemeenteraad worden de verschillende werkzaamheden, gekoppeld aan de drie fasen, in werking gezet.

COMMUNICATIE AANPAK
- Dit voorstel is openbaar. De beschikbare gedetailleerde investeringsbegroting is vanuit aanbestedingsoverwegingen vertrouwelijk.
- Er zal een gezamenlijk persbericht voor alle drie raadsbesluiten worden opgesteld en er wordt in samenwerking met Team Communicatie een communicatieplan opgesteld voor dit project.

DUURZAAMHEID
In het plan zijn alle facetten van duurzaamheid verwerkt die er op dit moment te bedenken zijn. Dit geldt voor zowel de openbare ruimte als de bebouwing. Bij de openbare ruimte is hergebruik en klimaatadaptie onderdeel van het plan. Bij de bebouwing zal samen met de private partijen worden gezocht naar de invulling van duurzaamheidsambities. Ook wordt onderzocht of de energietransitie kan worden geoptimaliseerd door een warmtenet.

RISICO'S
Bij de risico-analyse maken wij een onderscheid in interne en externe risico's.
Interne risico's zijn met name gekoppeld aan de gemeentelijke organisatie. Door de organisatie specifiek te benoemen, in te richten en gedurende de looptijd van het project (geschat op 7 jaar) in stand te houden wordt het faalrisico maximaal beperkt. Ook geeft het de gemeente de mogelijkheid om gedurende de projectperiode daar waar nodig bij te sturen of in te grijpen.

De externe risico's zullen daarbij ook doorlopend gemonitord worden:
-planologische procedure
-verkrijgen subsidie
-verwerving risico, te amoveren panden
-milieurisico, bodem en grondwater kwaliteit
-tijdig kunnen beschikken over de benodigde nutsvoorzieningen
-aanleg parkeergarage
-beheerkosten parkeergarage zoals installaties, schoonmaak etc.
-aanleg Roodbaardpark
-beheerkosten Roodbaarpark, waarbij de nieuwe hoogwaardige inrichting ongetwijfeld intensief onderhoud zal vragen.
-inflatie en vertraging
-marktsituatie te ontwikkelen vastgoed
In het huidige planstadium zijn al deze risico's onderkend. Deze risico's zijn ook niet afwijkend van soortgelijke projecten. In de loop van het project zullen zij doorlopend gemonitord worden. In de financiële paragraaf is op basis van de huidige kennis een zo reëel mogelijke inschatting van de exploitatie gemaakt, waarbij deze risico's zijn ingecalculeerd.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING
Als basis voor de kostencalculatie is de ingediende IW-aanvraag en de daaraan ten grondslag liggende financiële onderbouwing door Sweco gebruikt. Dit geeft een nauwkeurig beeld van de te verwachten kosten. De tot dit moment gemaakte interne en externe kosten (gemeente, Sweco, Wissing) zijn volledig opgenomen in de historische kosten van de herinrichting winkelstraat.

Revitalisering groene hart van Wolvega	Investeringen	Financiering
Interne projectgroep (looptijd 7 jaar)	€ 1.400.000	
verwerving en sloop	€ 2.400.000	
Inrichting park rondom Kerk op de Hoogte	€ 300.000	
Pastorieplein (BR WR)	€ 1.700.000	
Park rondom Huize Lindenoord (BR WR)	€ 2.000.000	
Twee parkeergarages totaal (2 locaties)	€ 4.700.000	
Klimaatadaptief onderzoek en maatregelen*)	€ 1.600.000	
totaal investeringen	**€ 14.100.000**	
Geraamde rentelasten	€ 1.000.000	
Totaal benodigd	**€ 15.100.000**	
Externe financiering		
Impulsaanpak Winkelgebieden (RVO-subsidie) **)		€ 3.145.000
Bijdrage private partij conform aannames subsidie RVO***)		€ 1.655.000
Nog beschikbaar te stellen		
Collegeprogramma stelpost centrumontwikkeling Wolvega		€ 1.500.000
Algemene reserve		€ 7.200.000
Klimaatadaptie ten laste van GRP jaarschijf na 2025		€ 1.600.000
totaal		**€ 15.100.000**

*) de klimaatadaptieve onderzoeken en maatregelen zullen in meerdere beleidsonderdelen terugkomen. De wijze waarop ze gefinancierd dienen te worden zal op basis van deze uitwerking nog nader bepaald worden.
**) dit is het bedrag dat is aangevraagd in december 2022 en niet is toegekend. Het nieuw aan te vragen bedrag zal waarschijnlijk anders zijn.
***) dit is het bedrag dat is onderbouwd bij de subsidieaanvraag van december 2022. Zekerheid hierover ontstaat pas bij het sluiten van een anterieure overeenkomst in combinatie met het nog op te stellen bestemmingsplan.

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,
de secretaris, de burgemeester,
VAN MAURIK VAN DE NADORT

gemeente
Weststellingwerf

Registratienummer: 0098178626

De raad van de gemeente Weststellingwerf;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

G e a m e n d e e r d b e s l u i t

a. bijgevoegd stedenbouwkundig plan van buro Wissing "Revitalisering Groene Hart van Wolvega vast te stellen en als basis te gebruiken voor de verdere planuitwerkingen
b. de samenwerking met de drie private partijen verder uit te werken en te formaliseren en deze voor te leggen aan de raad
c. Investeringskrediet beschikbaar te stellen ad €7.950.000
d. te besluiten om €2.775.000 te reserveren op de dynamische investeringskalender voor fase 3 van het project revitalisering Groene Hart van Wolvega
e. een bestemmingsreserve 'Revitalisering groene hart van Wolvega' in te stellen voor een bedrag van €3.948.000
f. bijgevoegde, gewijzigde 5e begrotingswijziging 2023 vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 mei 2023

de griffier, de voorzitter,

Memorie van toelichting bij raadsvoorstel Revitalisering groene hart van Wolvega

gemeente Weststellingwerf

0098173642

Aan:	Gemeenteraad
Van:	College van burgemeester en wethouders
Team:	OPP
Datum:	20 april 2023
Onderwerp:	financiële middelen fase 3 Revitalisering groene hart van Wolvega
Bijlage memo:	
T.b.v raadsvergadering d.d.	8 mei 2023

Op 4 april 2023 heeft het college van B&W besloten het voorstel voor 'Revitalisering groene hart van Wolvega' (project 2) op basis van het stedenbouwkundig plan Wissing d.d. 10-11-2022 ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

Het raadsvoorstel bevat een berekening van te verwachten kosten. De raad heeft in haar commissievergadering van 17 april jl. een toelichting gevraagd op de inzet van de financiële middelen voor fase 3 zoals deze in het raadsvoorstel is verwoord.

- **Fase 3 2026-2029**
  Als laatste fase de realisatie van het zuidelijk deel van het plangebied. Deze omvat in grote lijnen
  - sloop en herontwikkeling van de oost- en westwand van het Roodbaardpark ter hoogte van Huize Lindenoord
  - realisatie parkeerkelder met circa 70 parkeerplaatsen
  - aanleg Roodbaardpark-zuid

De achtergrond van deze vraag is de behoefte van de raad om grip te houden op de financiële effecten op de meerjarige gemeentelijke begroting. Het college van B&W begrijpt deze behoefte. Temeer omdat de gevraagde investering niet alleen de huidige bestuursperiode betreft, maar ook de volgende bestuursperiode. Door een knip te maken in de financiële besluitvorming doe je recht aan de rol en verantwoordelijkheid van dit college en raad en toekomstige college en raad. Door een deel van het gevraagde nu als bestemmingsreserve aan de investeringskalender toe te voegen blijft de voorgestelde ambitie overeind, maar creëer je wel de gewenste extra grip op de financiële uitgaven.

Als je de knip in fase drie van dit het voorstel maakt levert dit een totaal mindere investering op van €5.050.000 en een totaal mindere opbrengst van €2.275.000. Bij een mindere investering gaat het om een parkeergarage van circa 70 auto's, een 'Roodbaard'park ten zuiden van de winkelstraat, rentelast en projectkosten. Bij de mindere opbrengsten gaat het om de bijdrage van de private partij aan het bouw- en woonrijp maken, aankoop van grond en de subsidieaanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden (toe te rekenen aan dit deel).

Per saldo zou je een bedrag van €2.775.000 als bestemmingsreserve kunnen bestempelen. We kunnen ons voorstellen dat het bedrag van €2.775.000 samen met de gevraagde €2.000.000 van het project Acht-Pilarenplein als gezamenlijke post van €4.775.000 in de investeringskalender wordt ondergebracht.

Klimaatadaptieve maatregelen
Ook de klimaatadaptieve maatregelen zijn onderdeel van fase 3 van de Revitalisering van het groene hart van Wolvega. Om die reden kunnen we het beschikbaar stellen van deze gelden, groot €1,6 miljoen ten laste van de reserve vervanging/onderhoud riolering, ook onderdeel laten uitmaken van het raadsvoorstel waarin de gelden voor fase 3 worden verleend. Hiermee voorkomen we ook dat de genoemde reserve voor riolering de komende jaren een negatief saldo heeft. Bij het opstellen van een nieuw Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) nemen we deze investering op. Door hiervoor te kiezen daalt de totale investering voor Revitalisering groene hart van Wolvega nu van € 14,1 miljoen naar € 12,5 miljoen (exclusief rentecomponent).

GEMEENTE WESTSTELLINGWERF

5e BEGROTINGSWIJZIGING VAN HET DIENSTJAAR 2023

x € 1.000

Programmabegroting	2023	2024	2025	2026
lasten				
0 Bestuur en organisatie				
1 Openbare Orde en Veiligheid				
2 Verkeer, wegen, water en groen	3.948			
3 Economische zaken				
4 Onderwijs				
5 Sport, Cultuur en Recreatie				
6 Maatschappelijk en Sociale Voorzieningen				
7 Volksgezondheid en Milieu				
8 Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting				
Overzicht Algemene dekkingsmiddelen	3.013			
Overzicht kosten overhead				
Overzicht overige baten en lasten				
Totaal lasten	**6.961**	-	-	-
baten				
0 Bestuur en organisatie				
1 Openbare Orde en Veiligheid				
2 Verkeer, wegen, water en groen				
3 Economische zaken				
4 Onderwijs				
5 Sport, Cultuur en Recreatie				
6 Maatschappelijk en Sociale Voorzieningen				
7 Volksgezondheid en Milieu				
8 Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting				
Overzicht Algemene dekkingsmiddelen	6.961			
Overzicht kosten overhead				
Overzicht overige baten en lasten				
Totaal baten	**6.961**	-	-	-
mutaties reserves en voorzieningen tgv het saldo	- 6.961			
mutaties reserves en voorzieningen ten laste van het saldo	6.961			
Totaal mutaties reserves en voorzieningen	-	-	-	-
Wijziging van het begrotingssaldo	-	-	-	-
Beschikbaar gestelde investeringsbedragen				
Investeringskrediet Planontwikkeling Groene hart	7.950			
Bijdrage van derden	- 2.525			

Toelichting:

Via deze begrotingswijziging wordt het benodigde investeringskrediet van € 7.950.000 beschikbaar gesteld.
Er wordt een nieuwe dekkingsreserve kapitaallasten ingesteld voor de toekomstige kapitaallasten.
De investering wordt gedekt uit het Algemene reserve (3,9 miljoen)en uit dynamisch investeringsprogramma (1,5
Daarnaast is er een bijdrage van derden (2,5 miljoen), welke in mindering op de investering wordt gebracht.
De rente is een voorlopige berekening op basis van gemiddelde afschrijvingstermijnen
De regelgeving (BBV) schrijft voor dat mutaties in reserves altijd via de exploitatie van
de algemene dienst moeten lopen. Daarom staat er bij Overzicht algemene dekkingsmiddelen zowel een baat als
hoogte van het te muteren bedrag. Voor het saldo van baten en lasten heeft dit geen invloed.
De verwachting is dat het project in 2030 wordt opgeleverd. De benodigde hoogte van de dekkingsreserve zal
dan opnieuw worden berekend, waarbij dan de definitieve bedragen worden meegenomen en de

De griffier

De voorzitter