Bijlage 1 bij de Intentieovereenkomst voor een toekomstbestendig Langenboom.

"Regels-boekje" Dorpsplan Langenboom d.d. 15 oktober 2020.

Inleiding

Vanuit een burgerinitiatief om Langenboom toekomstbestendig te maken is een ambitieus dorpsplan opgesteld en is Stichting Eigen Kweek opgericht. Het dorpsplan bestaat – kort gezegd - uit een echte dorpskern (samen in de kerk), een verenigd sportpark van alle sportclubs en woningbouw voor starters en/of senioren. De Gemeente is bereid de Stichting in dit burgerinitiatief te ondersteunen en de Stichting de gelegenheid te geven deze plannen nader te ontwikkelen. De Gemeente heeft met het oog daarop ook een financiële bijdrage van € 100.000,-- toegezegd voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek van de genoemde drie deel ontwikkelingen:

Deelontwikkelingen 1 en 2: De stichting realiseert in de kerk een dorpshuis (1) met daarbij een Plein (2) .

1. De stichting koopt de kerken wordt aldus eigenaar van de kerk. . De Gemeente wenst hier geen rol in.
2. De kerk wordt door en voor rekening en risico van de stichting verbouwd.
3. Het openbaar gebied voor de kerk wordt heringericht met een plein.
4. De kerk wordt een dorpshuis en biedt samen met het plein een plek voor (commerciële) horeca en sociale events (kermis, carnaval).

Deelontwikkeling 3: De stichting realiseert een nieuw sportgebouw voor alle sportverenigingen.

1. Uitgangspunt is dat de stichting (een vorm van) grondeigendom van de locatie van het nieuwe sportpark dient te verwerven.
2. De stichting realiseert daar een nieuwe sporthal en velden. De stichting is daarvan eigenaar en zorgt voor het beheer en onderhoud.
3. De sportverenigingen van Langenboom gaan allen naar de locatie van het huidige sportpark.
4. De bestaande sporthal De Wis wordt gesloopt.

Deelontwikkeling 4: De realisatie van (senioren)woningen op de plek van De Sporthal de Wis. De opbrengsten hiervan komen ten goede aan het plan.

Op basis van de uiteindelijke plannen wordt de haalbaarheid beoordeeld. Op de daadwerkelijke haalbaarheid en realisatie wordt derhalve nu nog niet vooruitgelopen.

Regels-boekje

Dit document dient als een "regels-boekje" ter ondersteuning van het burgerinitiatief op het vlak van inkoop en aanbesteding, beleidsmatige keuzes op het gebied van ruimtelijk- en sociaal beleid, planeconomie en eisen op het gebied van inkoop en aanbesteding.
Aan dit "regels-boekje" kunnen geen rechten of verwachtingen over het vervolg worden ontleend.

Financiële doelstelling:

Doel is om begrotingsneutraal maatschappelijke meerwaarde te realiseren in Langenboom.
De Stichting draagt de verantwoordelijkheid om de totale kosten van het Dorpsplan Langenboom naar 4 miljoen terug te brengen. Uitgangspunt is dat De Stichting het dorpsplan zoveel mogelijk vrij van BTW kan realiseren. De Gemeente heeft indien sprake is van een haalbaar en maatschappelijk relevant plan in beginsel de bereidheid om financieel bij te dragen aan de realisatie van de plannen. Voorlopig uitgangspunt is dat de

CONCEPT

bijdrage begrotingsneutraal moet zijn en de voorlopige inschatting was dat de begrotings-neutrale bijdrage maximaal € 2.500.000 zou bedragen. De uiteindelijke beslissing daarover moet nog genomen worden en is voorbehouden aan het college en de Raad van de Gemeente Mill en Sint Hubert.

Algemeen

1. De Gemeente en de Stichting werken samen in de Stuurgroep om de haalbaarheid van de plannen in beeld te brengen. De Stichting heeft daarin de leidende rol en faciliteert de Stichting bij het onderzoeken van de haalbaarheid van het initiatief.
2. De Gemeente krijgt inzicht in de doorrekening van de door Stichting opgestelde exploitatieprognoses.
3. De Gemeente stelt een bedrag beschikbaar van € 100.000 euro voor het onderzoeken van de maatschappelijke en financiële haalbaarheid van het dorpsplan bestaande uit de drie deelontwikkelingen. Dit bedrag omvat de kosten van de Stichting maar ook de kosten voor de ambtelijke capaciteit die tussentijds noodzakelijk is en voor de uiteindelijke beoordeling van de haalbaarheid van het Dorpsplan Langenboom.
4. Over de besteding van de door de Gemeente beschikbaar gestelde middelen wordt door de Gemeente en de Stichting in de stuurgroep besloten
5. De Gemeente wordt geïnformeerd over andere onderzoeken/besprekingen die lopen (bijv. bespreking met de BTW adviseur, onderhandelingen met het Bisdom over eigendom kerk, advies publiekrechtelijke en/of privaatrechtelijke status De Stichting etc.).
6. De Stichting wil met de beschikbaar gestelde 100.000 euro onder meer een Design & Build overeenkomst voorbereiden. De D&B overeenkomst zal moeten voldoen aan de wensen/behoeften van de Raad om uiteindelijk een gedegen beslissing te kunnen nemen over het beschikbaar stellen van de financiële bijdrage voor het realiseren van Dorpsplan Langenboom. Dit dient tijdig gecheckt te worden bij de Raad (Bijvoorbeeld via een raadsinformatiebrief en een themacollege of een raadsbijeenkomst waarin De Stichting, opsteller van de D&B overeenkomst en ambtelijke vertegenwoordiging nadere toelichting voor de Raad verzorgen).
7. De Stichting dient zich te realiseren dat na de herindeling er harmonisatie van de subsidiestelsels van de 4 herindelende Gemeenten zal plaatsvinden. Het is op dit moment niet te voorspellen hoe dit proces zal verlopen en welke consequenties dit zal hebben. Dit is immers een beslissing van het nieuwe college en de nieuwe Gemeenteraad die na 1-1-2022 zullen ontstaan.

Sociaal Beleid

1. De Stichting informeert alle sportverenigingen duidelijk en ondubbelzinnig over de voor- en nadelen van een Omni-vereniging en/of Multiclub. Deze voor- en nadelen worden samen met medewerker(s) van de Gemeente in beeld gebracht. Bij plenaire bespreking van de voor- en nadelen met de verenigingen is (een vertegenwoordiger van) de Gemeente aanwezig.
2. De deelnemende sportverenigingen nemen een expliciet besluit over de aansluiting bij de Omni-vereniging of Multiclub en ondertekenen vervolgens een verklaring dat zij zich aansluiten bij de nog op te richten Omni-vereniging of Multiclub. De (intentie)verklaring wordt in samenwerking met de Gemeente opgesteld. Deze (intentie)verklaring wordt behandeld in de ALV's van de betreffende verenigingen.
3. De subsidie of financiële bijdragen die verstrekt worden aan de Omnivereniging of Multiclub moeten passen in de huidige budgettaire kaders (begrotingsneutraal).
4. De kerk (de beoogde toekomstige gemeenschapsaccommodatie/dorpshuis) wordt geen eigendom van de Gemeente. Na verwerving komt de eigendom van de Kerk te liggen bij de stichting en de maatschappelijke belangen en functies van het gebruik van de kerk als dorps- en gemeenschapshuis worden (ook voor de toekomst) voldoende geborgd.

CONCEPT

5. De Stichting zorgt voor afstemming met het huidige bestuur van de gemeenschapsaccommodatie de Wis. Ook hierbij geldt dat de Gemeente kan ondersteunen, bijvoorbeeld bij de te voeren gesprekken. Het bestuur van de Wis neemt een expliciet besluit over de instemming met de plannen voor de nieuwe gemeenschapsaccomodatie en over de bereidheid afstand te doen van de bestaande situatie/sporthal.

Ruimtelijk Beleid

1. De kerk is een rijksmonument, dit brengt mee dat door de Stichting advies van de Rijksdienst gevraagd moet worden op de plannen.
2. Er dient door de Stichting o.a. een akoestisch onderzoek te worden aangeleverd, aangezien de kerk en de uitbreiding t.b.v. nieuwe functies op een korte afstand van bestaande en nieuwe woonbestemmingen is gelegen.
3. Vanwege het toekomstige gebruik van de kerk, met name het café en het terras zou dit aan de haalbaarheid in de weg kunnen staan. Immers een kerkgebouw is daarop niet akoestisch ingericht. In de uitwerking van de plannen moet helder worden of en hoe dit kan worden opgelost.
4. Tevens dient er een bestemmingsplan(nen) opgesteld te worden (regels, toelichting en verbeelding), vergezeld van de benodigde onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing.
5. Plannen worden beoordeeld door de Gemeentelijke stedenbouwkundige.
6. Parkeren dient te worden gerealiseerd op ‘eigen’ terrein, dan wel directe omgeving waar behoefte ontstaat;
7. Aantal te realiseren parkeerplaatsen conform geldende Gemeentelijke parkeernormen;
8. Mogelijke parkeerplaatsen welke binnen het ontwikkelgebied momenteel aanwezig zijn dienen gecompenseerd te worden;
9. De betreffende ontwikkeling dient zelf zorg te dragen voor berging op ‘eigen’ terrein;
10. Handhaven/inpassen rand ‘groenbuffer’;
11. De ontwikkeling(en) houdt/houden rekening met aanwezige milieu,- en bodemkundige aspecten (oa hindercirkels, verontreinigingen e.d.);
12. De ontwikkeling(en) dient zo veel als mogelijk rekening te houden met de huidige ontsluitingsstructuur;
13. Huidige boekwaarde infrastructurele voorzieningen welke onderdeel zijn van een mogelijke transformatie maken onderdeel uit van de totale ontwikkeling (kostenafschrijving);
14. Omgevingsdialoog dient te worden verzorgd door ontwikkelende partij;
15. Elke deelontwikkeling moet een afgerond geheel zijn.

Planeconomie/Financiën

1. De ontwikkelingen dienen te passen binnen de vastgestelde prestatieafspraken 2020-2022 tussen Mooiland en de Gemeente, welke van toepassing zijn voor de mogelijke locaties waar sociale woningbouw voorzien wordt;
2. De toekomstige grondwaardes worden getoetst aan de hand van de Gemeentelijke grondprijzen en residuele grondwaarde-systematiek;
3. Gemeente dient goedkeuring te verlenen aan (woning)bouwprogramma v.w.b. typologieën, VON-waarde, inhoud en aantallen;
4. De ontwikkelgronden dienen te worden voorzien van een taxatie (het plan dient ‘staatsteun-proof’ te zijn);
5. Eventuele grondverwerving zal in overleg met Gemeente plaatsvinden;
6. Uitwerking van het stedenbouwkundig plan tot VO/DO vindt in nauw overleg plaats met de Gemeente;
7. Bij mogelijke deelnemenede ‘particuliere’ initiatieven geldt de ‘IRK-bijdrage’;
8. Kosten voor bouw- en woonrijp maken geschiedt conform de Gemeentelijke richtlijnen;

CONCEPT

9. De ontwikkeling van woningbouw dient conform het Gemeentelijk woningbouwprogramma plaats te vinden, dan wel onderbouwd te worden;
10. Voor de betreffende ontwikkelingsonderdelen dient een planschaderisico-analyse overlegd te worden door initiatiefnemer;
11. De ontwikkeling(en) dient zoveel als mogelijk rekening te houden met hergebruik van bestaande materialen;
12. Huidige boekwaarde vastgoedonderdelen maken onderdeel uit van de totale ontwikkeling (kostenafschrijving);
13. Er dient door de initiatiefnemer volledige afstemming te hebben plaatsgevonden met de omgeving (maatschappelijke voorzieningen, parochie/kerk, BSO, kinderopvang, basisschool e.d.);
14. De stichting zorgt voor een financiële onderbouwing van de bedrijfsvoering en horeca-exploitatie van de kerk als dorpsgebouw en besteedt daarbij aandacht aan de eventuele beperkingen vanuit de Drank-en horecawetgeving en de APV (para-commercie).

Inkoop

In het kader van aanbesteden dient er vanwege de Gemeentelijke (subsidie)bijdragen met bepaalde uitgangspunten rekening te worden gehouden.

1. Het inkoopbeleid, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Mill en Sint Hubert, is leidend voor elke stap die men zet betreffende het inkopen van diensten, leveringen en werken.
2. Mocht er sprake zijn van een te ontvangen subsidie kan het zijn dat de verstrekker van de subsidie een accountantsverklaring opvraagt. Het is dan belangrijk om aan te kunnen tonen dat de aanbestedingsregels zijn gevolgd/gehandhaafd. Het gaat hier om de rechtmatigheid van inkopen die door de accountant vastgesteld dient te worden.
3. (Vermeende) Belangenverstrengeling dient voorkomen te worden, vandaar dat er een duidelijk bestek en gunningsleidraad dient te worden opgesteld.
4. Om te voorkomen dat een bepaalde aannemer voorkennis heeft, is het noodzakelijk dat het een open bestek wordt waarbij alle gevraagde inschrijvers gelijke kansen hebben.
5. De beoordeling van de offertes dient open en transparant te gebeuren. Ons advies is om de Gemeente hier een rol in geven.
6. Leg in de gunningsleidraad vast hoe er wordt beoordeeld en door wie. (Geen namen, maar functie of rol binnen het bestuur).
7. Het advies is om de publicatie te laten verlopen via het Tenderned-account van de Gemeente Mill en Sint Hubert. De Gemeente publiceert in dat geval zelf de stukken (open, eerlijk en transparant).
8. Bij de uitvraag aandacht voor duurzaamheid en socialreturn (conform Gemeentelijk inkoopbeleid). Ons advies is om deze onderwerpen op te nemen en daar een vooraf bepaald percentage aan fictieve korting op de inschrijfsom voor op te nemen.
9. Vraag voor alles boven de 5000 euro minimaal drie offertes op
10. Laat de Gemeente mede bepalen welke inschrijvers worden uitgenodigd.
11. Leg bij elke inkoop vast wie er wordt uitgenodigd en waarom deze worden uitgenodigd en wat de verwachte kosten zijn.
12. Zorg dat de Gemeente alle documentatie met betrekking tot aanbesteden en of offertes, in zijn bezit krijgt
13. Laat een inkoop vooraf toetsen door de Gemeente ter voorkoming van misverstanden en/of de schijn van “vriendjespolitiek”.
14. Alle genoemde bedragen dienen inclusief en exclusief BTW te zijn en dienen voorzien te zijn van een peildatum;
15. BTW aspect en eventuele fiscale optimalisatie ten aanzien van de benodigde investeringen zal in nader overleg worden bekeken en afgestemd met Gemeente, welke goedkeuring dient te verlenen aan deze mogelijke optimalisatie.

CONCEPT