



Raadsvoorstel

Onderwerp	Herontwikkeling vastgoedlocaties
Zaaknummer	Z/20/371923
Documentnummer	INT/21/1060479
Portefeuillehouder	Nanne van Dellen
Portefeuille	Middelen/vastgoed
Behandelend ambtenaar/afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling
Telefoon	0316 -595 508
E-mail	g.vanderwens@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De gemeente Zevenaar wil in de komende jaren graag een aantal vastgoedobjecten herontwikkelen. Deze panden zijn vermeld als te verkopen objecten in het Integraal Accommodatieplan 2020-2040. Het betreft hier onder andere de panden aan de Bizetstraat 1 te Zevenaar en Nieuwe Komstraat 19 te Lobith. Voor de herontwikkeling van deze locaties heeft het college voorlopige uitgangspunten vastgesteld. Deze voorlopige uitgangspunten zijn in een consultatieronde voorgelegd aan de omwonenden en andere belanghebbenden. Het college vraagt nu op basis van de voorlopige uitgangspunten en de uitkomsten uit de consultatieronde de raad om de uitgangspunten voor de Bizetstraat 1 onder voorwaarden vast te stellen en een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. Daarnaast wordt de gemeenteraad gevraagd geld beschikbaar te stellen ten behoeve van de sloop van de Nieuwe Komstraat 19, zodat er vooruitlopend op de herontwikkeling alvast gesloopt kan worden.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. Ten behoeve van de sloop van de locatie de Nieuwe Komstraat 19 te Lobith een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 40.000,- en dit bedrag eenmalig te dekken uit de Algemene reserve.
2. De uitgangspunten voor de Bizetstraat 1 te Zevenaar definitief vast te stellen en deze laten dienen als basis voor de verdere herontwikkeling van deze locatie, onder de voorwaarde dat de daarvoor beoogde provinciale subsidie van € 100.000,- daadwerkelijk beschikbaar wordt gesteld.
3. Ten behoeve van de herontwikkeling van de Bizetstraat 1 te Zevenaar een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 366.000 onder voorwaarde dat de daarvoor beoogde provinciale subsidie van € 100.000,- daadwerkelijk beschikbaar wordt gesteld.
4. Het netto bedrag van beslispunt 3 tot een bedrag van € 166.000,- eenmalig te dekken uit de Algemene reserve en € 100.000,- uit het watertakenplan 2022-2026.

3. Waarom naar de raad

Het budgetrecht is aan uw raad voorbehouden.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

De volgende doelen en resultaten worden beoogd:

- Voorbereiding herontwikkeling Nieuwe Komstraat 19 te Lobith
- Herontwikkeling Bizetstraat 1 te Zevenaar naar een groene bestemming;

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

- 1.1 *Het is voor de buurt niet wenselijk het pand aan de Nieuwe Komstraat 19 te Lobith nog lange tijd via leegstandbeheer te laten verhuren.*

De kwaliteit van het pand en de omliggende ruimte is de afgelopen jaren flink achteruitgegaan. Om verdere verpaupering tegen te gaan wordt het terrein tijdelijk groen ingericht en beheerd totdat het plan wordt herontwikkeld. Met de kosten van tijdelijk beheer (voor 2 jaar) is in het financiële plaatje rekening gehouden.

- 2.1 *De uitgangspunten (bijlage 1) zorgen voor een goede ruimtelijke en functionele inpassing van Bizetstraat 1 in haar omgeving.*

Voor de locatie zijn in een integrale projectgroep uitgangspunten geformuleerd op de volgende onderdelen;

- Stedenbouwkundige uitgangspunten;
- Verkeerskundige uitgangspunten;
- (Woningbouw) programma;
- Groene uitgangspunten;
- Uitgangspunten duurzaamheid;
- Waterhuishoudkundige uitgangspunten.

Voor de Bizetstraat 1 te Zevenaar heeft dit geleid tot een plan, waarbij door sloop van het gebouw ruimte ontstaat voor een groene invulling (Zie bijlage 1).

- 2.2 *De participatie geeft voor de locatie Bizetstraat 1 te Zevenaar geen aanleiding tot het aanpassen/bijstellen van de voorlopige uitgangspunten.*

Na vaststelling van de voorlopige uitgangspunten in het college heeft eenieder de mogelijkheid gehad om haar reactie kenbaar te maken. Deze reacties zijn volledig weergegeven in bijlage 2. Hieronder volgt een korte samenvatting:

Voor de Bizetstraat 1 is een tiental reacties ontvangen. De "groene" herontwikkeling wordt als zeer positief beschouwd. In de reacties wordt een aantal waardevolle aandachtspunten genoemd. Daarnaast is er een aantal andere suggesties voor de herontwikkeling.

Aandachtspunten:

- Maak een plek die voor alle leeftijdsgroepen iets kan bieden;
- Zorg voor voldoende verlichting t.b.v. sociale veiligheid;
- Plaats direct grote bomen om geen hele kale plek te krijgen na sloop van het gebouw;
- Creëer ecologische fitness mogelijkheden en maak paden goed skatebaar;
- Creëer een moestuin;
- Plaats bankjes, zandbak en sporttoestellen (ook voor ouderen).

Suggesties:

- Een gratis sport- en spel uitleenplek in de vorm van bijvoorbeeld een pipowagen;
- Maak van het bestaande pand een jongerencentrum;
- Gebruik het pand voor tijdelijke of permanente huisvesting van de Tamboerijn.



De participatie geeft geen aanleiding tot bijstelling van de voorlopige uitgangspunten. Ons streven is om op deze plek een aantrekkelijke groene verblijfsomgeving te creëren voor sport en spel (aanvullend op het reeds bestaande trapveld), een waterberging en aanpak van hittestress als opwaardering van de woonomgeving. Om dit mogelijk te maken zijn naast een gemeentelijke investering ook aanvullende subsidies noodzakelijk. Zodra het gebouw niet meer in gebruik is en de financiële middelen geregeld zijn wil de gemeente in nauw overleg met een nog te vormen klankbordgroep de invulling van het terrein nader vormgeven. Hierbij zullen de genoemde aandachtspunten zeker besproken/meegenomen worden. Het pand langer aanhouden voor tijdelijke dan wel permanente huisvesting van de Tamboerijn is niet noodzakelijk/wenselijk. Mede vanwege de huidige staat/kwaliteit van het gebouw. Dit geldt ook voor het realiseren van een jongerencentrum.

3.1 *Om de plannen voor Bizetstraat 1 te Zevenaar verder te kunnen ontwikkelen en uit te kunnen voeren is een uitvoeringskrediet noodzakelijk.*

Dit plan kan vrij eenvoudig spoedig worden uitgevoerd. Na een voorbereidingstijd (incl. planontwerp) kan de sloop van de bestaande opstallen worden aanbesteed en uitgevoerd. Vervolgens kan het gebied opnieuw worden ingericht. Voor een nadere onderbouwing van het benodigde budget wordt verwezen naar de paragraaf kosten baten dekking.

4.1 *Gedeelte van de dekking van de kosten voor Bizetstraat 1 te Zevenaar uit het watertakenplan (WTP) 2022-2027 is goed verdedigbaar.*

Het nieuwe WTP 2022-2027 wordt naar verwachting in Q1- 2022 voorgelegd aan de raad. Hierin wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan klimaat adaptieve maatregelen. De groene invulling van de Bizetstraat 1 past daar prima in, zodat een bijdrage uit dit plan verdedigbaar is.

Alternatieven kanttekeningen en risico's

Herontwikkeling van Bizetstraat 1 zal beheerskosten in de openbare ruimte tot gevolg hebben. Anderzijds wordt bespaard op de beheerskosten van de gebouwen die gesloopt gaan worden. Voor de Bizetstraat geldt dat de groene invulling inhoudt dat de gemeente deze tot in lengte van jaren moet onderhouden. De verwachte jaarlijkse onderhoudskosten hiervan worden meegenomen in de beheersplannen. De budgettaire gevolgen worden vervolgens doorvertaald in de meerjarenbegroting.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na besluitvorming in de raad t.b.v. het beschikbaar stellen van de kredieten zal het college verder gaan met de planuitwerking en het bijbehorende participatietraject. Het college zal de raad op de hoogte stellen van haar vorderingen.

7. Klimaat en duurzaamheid

Bij de Bizetstraat 1 kiezen we ervoor niet te herontwikkelen met stenen, maar met groen en water. Bij de herontwikkeling zal rekening gehouden worden met aspecten van duurzaamheid en circulariteit. Klimaatadaptatie speelt een belangrijke rol bij de bovenstaande keuze. Het gebied zal een belangrijke functie krijgen voor waterberging/infiltratie in de wijk.

8. Communicatie

Het college neemt nu de verdere uitwerking van de plannen voor haar rekening met de bijbehorende participatie en communicatie.

Na vaststelling van de uitgangspunten in de gemeenteraad zullen de omwonenden van de Bizetstraat 1 worden geïnformeerd.

Vervolgtraject participatie Bizetstraat 1

Voor wat betreft de Bizetstraat is het noodzakelijk eerst de financiering rond te maken. Wanneer de financiering rond is kunnen we starten met het nadere ontwerp van de nieuwe groene ruimte. Gezien de eisen voor de subsidieverlening wordt voor deze locatie gekozen voor de tweede trede van de zogenaamde participatieladder. Hetgeen betekent dat we een nog op te richten klankbordgroep vragen om hun mening en advies. Deze input en hun stem wordt meegewogen in het uiteindelijke ontwerp.

9. Kosten, baten en dekking

Uitvoeringskrediet voor de sloop van de locatie Nieuwe Komstraat 19

De sloopkosten van de locatie dienen eenmalig ten laste van het begrotingsresultaat te worden gebracht. Naar verwachting gaat dat in 2022 gebeuren en de financiële gevolgen zijn nog niet verwerkt in de P&C documenten (2e Voortgangsrapportage en Meerjarenbegroting 2022-2025) welke onlangs door uw raad zijn vastgesteld. Daarom wordt voorgesteld om het totale bedrag voor sloop ter grootte van € 40.000,- eenmalig te dekken uit de Algemene reserve. In tegenstelling tot de bovengenoemde kosten van planuitwerking is het niet mogelijk om deze kosten te zijner tijd ook te verwerken in de nog vast te stellen grondexploitatie. De BBV-regels laten een activering van deze kosten immers niet toe.



Uitvoeringskrediet voor de herontwikkeling van Bizetstraat 1

De kosten voor de herontwikkeling van deze locatie worden ingeschat op € 366.000,-. Binnen dit budget is ook de eenmalige afboeking van de thans aanwezige boekwaarde (€ 97.500,-) verwerkt. Daarnaast worden de kosten van sloop en (mogelijke) asbestsanering ingeschat op € 70.000,-. Het restant van € 198.500,- is benodigd voor de herinrichting van het gebied, inclusief waterberging, plankosten en onvoorzien.

Momenteel onderzoeken we de mogelijkheden van een (provinciale) subsidie binnen het programma Steengoed Benutten. We gaan hierbij uit van een bedrag van € 100.000,-. Zoals in beslispunt 3 is aangegeven stellen we voor dat u dit krediet beschikbaar stelt onder voorwaarde van de toekenning van deze subsidie. Daarnaast stellen we voor om het benodigde bedrag, onder aftrek van de mogelijke subsidie van € 100.000,- en dekking uit het watertakenplan voor hetzelfde bedrag, tot een bedrag van € 166.000,- eenmalig te dekken uit de Algemene reserve.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/21/1059556	Bijlage 1 Definitieve uitgangspunten Bizetstraat 1
2.	INT/21/1050638	Bijlage 2 Reactienota "herontwikkeling Bizetstraat 1"

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk



pagina 7 van 7