Routeformulier college en raad

gemeente harderwijk

Onderwerp:	Herbouw Luttekepoort

NIET INVULLEN	
Registratienummer:	02430000098261 / 02430000324944
Paraaf secretaris:	

Algemeen	
Datum:	22 maart 2022
Opsteller:	M.P. Bouw
Telefoon:	0341 411 371
Domein	Ruimte
Domein directeur	Marleen Bijker

Tekst voorstel openbaar:	ja
Eventuele uitzonderingen:	
Indien niet openbaar, redenen:	
Is het voorstel inhoudelijk besproken met de portefeuillehouder:	ja
Met wie is overleg gepleegd en wat is het resultaat:	A.Koopmans en S. Duschka (vastgoed) ,N. Dirken (binnenstadsvisie). I. Faber (toerisme) akkoord. J. van Beugen (financiën). akkoord met beslispunten 1,2 en 3 en niet akkoord met alternatieven 2 en 3

College	
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Is het een besluit ingevolge de WKPB:	nee
Begrotingswijziging:	nee
Op lijst ingekomen stukken:	nee
Wijziging productraming:	nee
Vindt er communicatie over het besluit plaats? Zo ja, hoe?	

Raad	
Gewenste datum in commissie:	
Naam commissie:	
Gewenste datum in raad:	

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000098261
Datum:	22 maart 2022
Opsteller:	M.P. Bouw
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	Herbouw Luttekepoort

Het college van B&W besluit:

De raad voor te stellen:

1. In te stemmen met het ontwerp voor de herbouw van de Luttekepoort en bereid zijn om medewerking te verlenen aan de realisatie op voorwaarde dat het beheer en onderhoud geborgd zijn;
2. De realisatie en financiering van de herbouw van de Luttekepoort niet door de gemeente te laten uitvoeren;
3, Het eigendom van de Luttekepoort na realisatie niet over te nemen.

Inleiding

Aanleiding

Op 13 september 2018 heeft de gemeenteraad van Harderwijk een motie aangenomen omtrent de herbouw van de voormalige Luttekepoort. In deze motie heeft de raad aan uw college gevraagd om in overleg met de initiatiefnemers vast te stellen of dit project haalbaar is. In samenspraak met de initiatiefnemers is in 2019 uitvoering gegeven aan deze motie. Het resultaat van dit (verkennende) onderzoek is samengevat in het rapport “Herbouw Luttekepoort” van 23 september 2019. Dit rapport is op17 oktober 2019 ter kennisname aan de commissie Ruimte gestuurd . De uitkomst van dit onderzoek is, dat een waarheidsgetrouwe herbouw van de Luttekepoort niet haalbaar is. Een historiserende of een moderne versie zou wel haalbaar kunnen zijn, maar er kon nog geen conclusie worden getrokken of aan alle randvoorwaarden voldaan kon worden. Om hierover verdere zekerheid te geven, moeten er vervolgonderzoeken worden uitgevoerd. Hiervoor is aan de initiatiefnemers een stappenplan meegegeven. De vervolgonderzoeken bestaan onder andere uit een archeologisch onderzoek en het maken van een ontwerp en kostenbegroting.

Om de initiatiefnemers hierin te ondersteunen, heeft uw college en de raad besloten om het archeologisch onderzoek ad. € 16.000,- in opdracht van gemeente uit te laten voeren. Dit onderzoek heeft in april/mei 2020 plaatsgevonden. Daarnaast heeft uw college en de raad besloten om de initiatiefnemers een subsidie van 50% met een maximum van € 40.000,- toe te zeggen voor alle overige voorbereidings- en onderzoekskosten. Het subsidiebudget is voor 2021 beschikbaar gesteld door de raad. Eén van de voorwaarden voor deze subsidie was het oprichten van een rechtspersoon. De initiatiefnemers hebben in 2021 een stichting opgericht voor de herbouw van de Luttekepoort. Inmiddels heeft de stichting in 2021 € 5.100,- subsidie aangevraagd en ontvangen. Het restant van het budget is aangemeld om te worden overgeheveld naar 2022.

De verleende subsidie is door de stichting gebruikt om een schetsontwerp en een kostenbegroting te laten opstellen door Van Hoogenvest Architecten. Van Hoogenvest Architecten heeft ook geconcludeerd dat een waarheidsgetrouwe herbouw van de Luttekepoort niet mogelijk is, omdat er te weinig historische gegevens (bouwtekeningen, foto’s) van de poort beschikbaar zijn. Van Hoogenvest Architecten heeft tevens geconcludeerd dat een historiserende herbouw (een ontwerp dat is geïnspireerd op de voormalige poort, met maatvoering, materialen en detaillering behorend bij de architectuur van die tijd) door de gestelde randvoorwaarden niet mogelijk is. Het bouwbesluit stelt eisen voor minimale doorrijhoogte en breedte voor hulpvoertuigen, waardoor een goede historische verhouding van de poortdoorgang niet realiseerbaar is.

Tevens is vanwege het Bouwbesluit een nieuwe - veel zwaardere - funderingsconstructie vereist, waardoor de archeologische resten van het originele poortgebouw verloren zullen gaan.

De architect heeft daarom gekozen voor een moderne interpretatie van de poort in de vorm van een kunstwerk van cortenstaal, welke tevens dient als uitkijkpunt.

De stichting is zeer enthousiast over dit ontwerp en heeft deze omarmd. Men vindt dat deze voldoet aan hun doelstelling en een aanwinst is voor Harderwijk. Men ziet echter wel een probleem. De bedoeling was om het poortgebouw te realiseren met behulp van sponsoren en subsidies. Door verhuur van ruimtes in de poort zouden de kosten voor onderhoud en beheer gedekt kunnen worden. Omdat de poort nu een kunstwerk en uitkijkpunt wordt, is op voorhand een sluitende exploitatie van de poort niet mogelijk. De stichting heeft daarom aan de gemeente gevraagd of zij bereid is de poort in eigendom over te nemen en daarmee ook het onderhoud en beheer. Juridisch en ook praktisch is het ingewikkeld om de poort te laten bouwen door een stichting die gefinancierd wordt door sponsoren en subsidies en daarna het eigendom - om niet - over te dragen aan de gemeente. Om deze reden kan de vraag om de poort in eigendom over te nemen, niet los worden gezien van de realisatie en financiering van de poort zelf. Concreet ligt daarom nu de vraag voor of de gemeente bereid is om de financiering, de realisatie, het onderhoud en het beheer van de poort op zich te nemen.

Hierbij moet ook rekening worden gehouden met het feit dat voor realisering van de poort, de woning aan de Luttekepoortstraat 31 benodigd is. Deze woning is nu in eigendom bij één van de initiatiefnemers en zal -wanneer de gemeente de poort gaat realiseren- door de gemeente moeten worden aangekocht.

Kader
Het rapport “herbouw Luttekepoort” van 13 september 2019

Alternatieven
1. Niet akkoord gaan met het ontwerp van de herbouw van de Luttekepoort en daarmee geen medewerking verlenen aan de realisatie. In dit geval zijn beslispunt 2 en 3 ook niet meer aan de orde.
2. Bij beslispunt 2 de raad voor te stellen om de intentie uit te spreken om de financiering, de realisatie en daarmee ook het eigendom, onderhoud en beheer van de poort door de gemeente over te nemen. Lopende en andere (toekomstige) projecten op het gebied van erfgoed, toerisme, de binnenstadvisie en de omgevingsvisie zullen daardoor (op voorhand) minder prioriteit kunnen krijgen of niet door kunnen gaan. Tevens zal dan besloten moeten worden om de financiële gevolgen hiervan te betrekken bij de kadernota en de begroting voor 2023 e.v. Geadviseerd wordt om rekening te houden met een kapitaallast van minimaal € 65.000,- per jaar vanaf 2025 en een structureel budget voor beheer en onderhoud van minimaal € 40.000,- per jaar vanaf 2025. De kostenramingen zijn gebaseerd op een voorlopig schetsontwerp en diverse aannames en schattingen. Geadviseerd wordt daarom om voor 2022 en 2023 een voorbereidingskrediet van € 350.000,- vrij te maken voor projectbegeleiding, verdere uitwerking van het ontwerp en begroting en overige onderzoeken en na deze fase aan de raad een go/no go op de verdere voortgang te vragen op basis van de onderzoeksresultaten.
3 Bij beslispunt 3 besluiten om de eigendom van de poort na realisatie over te nemen. Bij dit besluit is het onzeker of dit juridisch wel zonder kosten mogelijk is. Tevens is dit besluit niet in lijn van het vastgoedbeleid, waarbij de gemeente gronden en gebouwen alleen in eigendom heeft om andere beleidsdoelstellingen te bereiken.

Beoogd effect
Met de realisatie van de poort als kunstwerk en uitkijkpunt wordt de aantrekkelijkheid van de binnenstad vergroot

Argumenten

1.1 In het rapport ‘Herbouw Luttekepoort’ van 23 september 2019 zijn uitgangspunten en randvoorwaarden aan de herbouw van de poort gesteld. De Commissie ruimtelijke kwaliteit heeft geadviseerd dat het ontwerp voldoet aan de randvoorwaarden die zijn gesteld met betrekking tot erfgoed en ruimtelijke kwaliteit. De verkeerskundigen hebben geconcludeerd dat het ontwerp kan voldoen aan de randvoorwaarden met betrekking tot verkeer.

1.2 Mee te werken aan de realisatie houdt in dat de gemeente zich faciliterend opstelt, door mee te werken aan de benodigde ruimtelijke procedures (bestemmingsplanwijziging, omgevingsvergunning), het opstellen van een anterieure overeenkomst en het opstellen van een privaatrechtelijke overeenkomst voor het gebruik van gemeentegrond. Dit ligt in de lijn met de aangenomen motie van 13 september 2018. Er is nog subsidiebudget beschikbaar om de Stichting te ondersteunen bij de verdere voorbereiding die hiervoor nodig is.

1.3 Het is van belang dat het onderhoud en het beheer van de poort vooraf zijn geborgd qua uitvoering en qua kosten. In de op te maken anterieure overeenkomst en de privaatrechtelijke overeenkomst zullen hiervoor afspraken gemaakt moeten worden.

2.1 Bij het opstellen van het rapport ‘herbouw Luttekepoort’ is uitgegaan van een burgerinitiatief, waarbij de realisatie, financiering en het onderhoud en beheer in principe niet bij de gemeente liggen. Bij de beoordeling van het burgerinitiatief is gekeken of er wordt voldaan aan de algemene beleidsuitgangspunten op het gebied van erfgoed, toerisme en stedenbouw. Er zijn om die reden geen financiële uitgangspunten en randvoorwaarden gesteld en geen prioritering met betrekking tot andere (lopende)projecten en ambities. De gemeente neemt een dergelijk omvangrijk project alleen op zich, als dit past in de uitvoering van een vastgestelde (beleids)visie en vastgesteld uitvoeringsprogramma, waarbij een integrale afweging heeft plaatsgevonden met andere ambities en projecten op het gebied van stedenbouw, erfgoed en toerisme.

2.2 Het overnemen van een burgerinitiatief zonder een vooraf vastgestelde visie en uitvoeringsprogramma schept een precedent naar andere (toekomstige) burgerinitiatieven.

3.1 Het is juridisch, belastingtechnisch (BTW) en praktisch complex om de poort te laten bouwen door een stichting die gefinancierd wordt door sponsoren en subsidies en daarna het eigendom - om niet - over te dragen aan de gemeente.

3.2 Het in eigendom hebben en het beheren van vastgoed door de gemeente heeft als doel om beleid te faciliteren op het gebied van bijvoorbeeld erfgoed, musea, onderwijs, sport, toerisme, maatschappelijke zaken en ten behoeve van infrastructuur en gebiedsontwikkeling. Er is op dit moment (nog) geen concreet plan van een instantie om de poort te gebruiken en te beheren. De stichting Luttekepoort heeft (vooralsnog) alleen tot doel om de poort te realiseren. Wanneer er een exploitatieplan- van bijvoorbeeld een stichting- is om de poort te onderhouden en te beheren kan dit worden getoetst of dit bijdraagt aan erfgoed/musea, toerisme of aan andere doelen en kan er zo mogelijk subsidie worden verleend om bij te dragen in het onderhoud en beheer.

Omgevingswet

Voor de realisatie van de Luttekepoort zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden en/of er zal een omgevingsvergunning moeten worden verleend. Wanneer de omgevingswet van kracht is, zal het omgevingsplan moeten worden aangepast.

Financiën

Wanneer wordt besloten het initiatief van de realisatie van de Luttekepoort over te nemen, moet er voor de realisatie rekening worden gehouden met diverse kosten bestaande uit:

1. aankoop woning Luttekepoortstraat 31
2. bestemmingplanwijziging
3. planschade
4. Inhuur projectbegeleiding

5. bouwkosten

Ad 1) Voor realisering van de poort is het pand Luttekepoortstraat 31 benodigd. Deze woning is nu in eigendom van één van de initiatiefnemers.
Ad 2) De poort past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan. Er moet rekening gehouden worden met de kosten van een bestemmingsplanwijziging of een omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing en uitgebreide procedure.
Ad 3) Omdat er afgeweken moet worden van het vigerende bestemmingsplan, is er kans op planschade.
Ad 4) Voor het realiseren van de Luttekepoort moeten de planbegeleidingskosten worden doorgerekend. Het Team Ruimtelijk projectenbureau levert in die situatie een projectteam dat de voorbereiding, procedures, communicatie en uitvoering organiseert. De capaciteit voor het inrichten van een projectteam is niet binnen het ambtelijk apparaat voorhanden. Hiervoor zal moeten worden aanbesteed.
Ad 5) De bouwkosten van het ontwerp van Luttekepoort worden door Van Hoogevest Architecten geraamd op 1,5 miljoen euro (prijspeil 2021). Met de huidige stijging van loonkosten en bouw-/materiaalprijzen is de vraag of dit, ook bij een vlotte doorlooptijd, gestand kan worden gedaan. Bij realisatie binnen 2 jaar lijkt het veilig om hierbij een onzekerheidsmarge van 25% in acht te nemen. De kosten voor de realisatie worden daarom geraamd op € 1.900.000,- Hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat deze bouwkosten zijn gebaseerd op een voorlopig schetsontwerp.

De totale investering moet in 40 jaar worden afgeschreven, wat neer komt op een kapitaallast van minimaal € 65.000,- per jaar.

Daarnaast moet er een structureel budget gereserveerd worden voor het beheer en onderhoud van de poort. Deze kosten worden geraamd op minimaal € 40.000,- per jaar. Dit betreft een globale raming, uitgaande van de gemiddelde kosten over een periode van 10 jaar. Eén en ander is afhankelijk van hoe de uiteindelijke realisatie en het gebruik is.

Bijlagen

1. Studie herbouw binnenpoort van de Luttekepoort Harderwijk van Van Hoogenvest Architecten