B&W DISCUSSIEPAPER

Kenmerk: 2024-000485

Datum voorstel: 19 april 2024	**Onderwerp:** Haalbaarheidsonderzoek ontwikkeling locatie Van der Duijn Van Maasdamstraat (voormalige OBC locatie)
Richtinggevende uitspraak doen over: a. De uitgangspunten voor het onderzoek	
Portefeuillehouder: D.E.W. Horsthuis-Tangelder	**Datum b&w-vergadering:** 22 april 2024
Team/ behandelend ambtenaar: Vastgoed: Marcel Verwaijen / Hans Lubbers	**Teammanager akkoord:**
Status discussiepaper: Click or tap here to enter text.	**Argument:** (indien niet openbaar) Click or tap here to enter text.
Betrokkenen bij voorstel extern: Click or tap here to enter text.	
Benodigde stukken: -	

Inleiding

Het Over Betuwe College (OBC) in Elst is vertrokken uit het pand aan de Van der Duijn Van Maasdamstraat naar een nieuwbouwlocatie in Elst. De oude locatie is niet meer nodig voor onderwijshuisvesting en is beschikbaar voor herontwikkeling. Het huidige pand verkeert in matige staat. De school heeft leegstandsbeheer. De bijbehorende gymzaal is in bruikbare staat en wordt het huidige en komende schooljaar circa 5 dagen per week gebruikt.

Eerder is in het college afgesproken een haalbaarheidsonderzoek en scenariostudie uit te voeren naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de voormalige OBC schoollocatie aan de Van der Duijn Van Maasdamstraat. Insteek is de locatie te ontwikkelen voor woningbouw en zorg/maatschappelijke voorzieningen in lijn met de centrum- en woonvisie van de gemeente.

Het doel van de haalbaarheidsonderzoek is om te onderzoeken of aan onderstaande uitgangspunten kan worden voldaan om vervolgens een ontwikkel- en verkoopstrategie te bepalen voor de locatie.
In het kader van het provinciale programma SteenGoed Benutten is subsidie aangevraagd en is EUR 49.689,- verkregen voor de onderzoekskosten.

Op 12 december 2023 is het concept haalbaarheidsonderzoek aangeboden voor een themabijeenkomst met het college. In de themabijeenkomst heeft het college aangegeven eerst een besluit te willen nemen over de uitgangspunten van het onderzoek. Hierna leggen wij de uitgangspunten voor. Deze beleidsuitgangspunten en -thema's zijn in overleg met de portefeuillehouders en beleidsadviseurs bepaald. Het college wordt gevraagd deze uitgangspunten vast te stellen als kader voor het haalbaarheidsonderzoek.

Uitgangspunten voor het haalbaarheidsonderzoek:

De verschillende opties voor de OBC-locatie zullen worden gescoord op de uitgangspunten. Dat leidt tot een totaalscore per optie waarbij verschillen in scores per beleidsveld tegen elkaar op zouden kunnen wegen. Het is daarom op voorhand niet te zeggen of een uitgangspunt zwaarder moet wegen dan een ander. De volgorde waarin de beleidsvelden hieronder staan opgesomd, is dan ook geen directe aanwijzing voor hun relatieve belang.

Financiën

Beleidskader

- Begroting 2024, gemeente Overbetuwe
- Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

Thema's

- Het project moet bij voorkeur een neutrale of positieve bijdrage leveren aan de gemeentelijke begroting. Afweging ontwikkel en verkoopstrategie; financieel gezien heeft verkopen *as is* met een strak beleidskader de voorkeur boven sloop van gebouwen en verkoop van bouwrijpe grond.

Wonen

Beleidskader

- Woonagenda 2025
- Beleidsplan Sociaal Domein Overbetuwe 2020-2025
- Visie wonen welzijn en zorg Overbetuwe 2030 "samen zorgen voor morgen"
- Woondeal 2.0 Regio Arnhem – Nijmegen
- Prestatieafspraken met woningcorporaties

Thema's

- Het woonprogramma bevat de volgende prijscategorieën, conform Woondeal 2.0:
    - 2/3 deel sociale huur, middenhuur (tot ca. 1.100,-/maand), goedkope koop (tot 278.000,- VON) en/of betaalbare koop (tot EUR 390.000,- VON);
    - 1/3 dure koop, vanaf 390.000 VON.
- Het woningbouwprogramma is in lijn met het meest actuele resterend streefprogramma.
- Onderzoek of de ontwikkeling van huisvesting voor bijzondere doelgroepen en -ontwikkelaanpakken zoals CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) mogelijk is.
- Huisvesting senioren, collectieve woonvormen;
- Tijdige afstemming met de raad over stedenbouwkundige uitgangspunten (bouwvolume en -programma).
- Conform prestatieafspraken is de wens om een deel van de grond direct aan de corporatie te verkopen voor de realisatie van de woningen in de sociale huur (min. 25-30 woningen).

Zorg/Sociaal Domein

Beleidskader

- Beleidsplan Sociaal Domein Overbetuwe 2020-2025
- Visie wonen welzijn en zorg Overbetuwe 2030 "samen zorgen voor morgen"

Thema's

- Huisvesting senioren, collectieve woonvormen;
- Bekijken mogelijkheden zorgverleners (bijvoorbeeld 1^e + 2^e lijn zorgverleners, Jeugdgezondheidzorg, Sociaal team Overbetuwe, etc.);

- Er is een Quick scan vraag- en aanbod maatschappelijk vastgoed uitgevoerd n.a.v. de motie ‘Maatschappelijk Vastgoed’, indien de uitkomsten daartoe aanleiding geven suggesties doen voor maatschappelijke plint.

Verkeer en Mobiliteit
Beleidskader
- Ambitiedocument Overbetuwe 2030, sociale, slimme en schone mobiliteit (dit jaar volgt Gemeentelijk Mobiliteitsplan).
- Nota parkeernormen Overbetuwe 2016.
- Overbetuwe fiets verder, optimale verbindingen tussen de kernen.

Thema’s
- Het verbeteren van de positie van fietsers en voetgangers is van belang in het centrumgebied in relatie tot o.a. het expeditie verkeer van de supermarkten.
- Hoe kan de ontwikkelingslocatie en kunnen de betrokken ondernemers bijdragen aan het verbeteren van de mobiliteit in het centrumgebied.
- In dat kader organiseren van een brainstormsessie over verkeersknelpunten en oplossingsrichtingen voor de verbetering van de mobiliteit in het centrum en de ontwikkellocatie.

Sport en bewegingsonderwijs
Beleidskader
- Sport en beweegnota 2021-2025.
- Uitvoeringsprogramma 2022-2026.
- Onderzoek naar vraag en aanbod binnensportaccommodaties Overbetuwe (gereed Q2 2024).

Thema
- Invulling, renovatie en gebruiksperiode bestaande gymzaal afstemmen met resultaat onderzoek binnensportaccommodatie (vooralsnog voorziet de gymzaal in een behoefte aan binnensportaccommodatie).

Duurzaamheid
Beleidskader
- Programma Duurzaamheid; gericht op energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulaire economie (Q1 2024 in de raad).
- IKP-OR en LIOR; gericht op versterken kwaliteit en kwantiteit groen en waterberging.

Thema’s
- De ontwikkeling vervult een voorbeeldfunctie in klimaatadaptie, biodiversiteit, energietransitie en de circulaire economie in de gebouwde omgeving.
- De scenario’s moeten onderscheidend zijn om een goede afweging en keuze mogelijk maken op basis van de beleidsthema’s. Daarom in zeker 1 scenario een “tiny forest” opnemen.
- Zoveel mogelijk groen terugbrengen in de planontwikkeling. Met een bomen effectanalyse onderzoeken of de bestaande bomen ingepast kunnen worden of moeten worden gecompenseerd.
- Bij tenderprocedures mede selecteren op plannen die bijdragen aan oplossingen voor groen in de gebouwde omgeving, voorkomen van hittestress en wateroverlast.

Vervolgaanpak in hoofdlijnen
1. Na de uitspraak van het college over de uitgangspunten worden deze meegenomen in de scenario studie. De uitgebreide scenariostudie zal dan in een themabijeenkomst in het college besproken worden, met als doel tot een of meerdere voorkeursscenario’s te komen (april-mei 2024).

Op basis van deze uitkomst kan het proces dan verder vorm gegeven worden:

2. De ruimtelijke, programmatische en financiële kaders en het voorkeursscenario wordt aan de raad voorgelegd. Indien nodig worden de kaders bijgesteld en het voorkeusscenario aangepast (augustus-september 2024).
3. Om de haalbaarheid te toetsen wordt een marktconsultatie gehouden. Het voorkeursscenario wordt voorgelegd aan de woningcorporatie en marktpartijen (november-december 2024).
4. Gemeente voert bestemmingsplan procedure. Onderdeel van de procedure is een participatie in de planvorming door belanghebbenden en belangenvertegenwoordigers (omwonenden, ondernemers). (Q4 2024- Q2 2025)
5. Opstellen ontwikkelstrategie. In hoofdlijn ligt de keuze voor de locatie en gebouwen *as is* en onder voorwaarden te verkopen. Definitieve keuze is afhankelijk van de complexiteit van het plan en de bijbehorende risico's en opbrengsten voor de gemeente (Q1 2025).
6. Aanbesteding ontwikkellocatie (Q2 2025)
7. Ontwerp uitwerking, bouwvoorbereiding en realisatie (Q3 2025- 2026)