

Ons kenmerk
G.18.02643
G.18.02643

Voorstel van college aan gemeenteraad

Raadsnummer:	BP/369	Datum collegebehandeling:	18 september 2018
Steller:	Jules Alberts, Pedro Moonen en Wim Herberichs	Portefeuillehouder:	Wethouder Jos Last en wethouder Guido Houben
Behandeling in sprekersplein:	11 oktober 2018	Behandeling in raad:	25 oktober 2018

Onderwerp	Beschikbaarstelling aanvullend krediet voor project Centrumplan Gulpen
------------------	--

Advies sprekersplein

1. Samenvatting

In het kader van de totaalontwikkeling van het centrum van Gulpen, welke is opgesplitst in een aantal deelprojecten zijn de kostenramingen voor de onderdelen Looierstraat/Gulp en de brede maatschappelijke voorziening "Toeristenkerk" voorhanden. U heeft hiervan middels de Raadsinformatiebrieven van 12 juli en 9 augustus 2018 kennis kunnen nemen.

Concreet betekent dit een tekort van € 333.000 voor het onderdeel Looierstraat/Gulp en een tekort van € 347.000 voor het onderdeel brede maatschappelijke voorziening "Toeristenkerk". In totaal dus een tekort van € 680.000.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

In 2016 zijn de projecten, die in de kern Gulpen op de rol stonden, tezamen gebracht onder de paraplu "Centrumplan Gulpen". Voor deze projecten zijn op basis van eerste ramingen ook door de raad budgetten beschikbaar gesteld. Voor het totale centrumplan Gulpen heeft de provincie Limburg een subsidie van € 950.000,- beschikbaar gesteld. Een aantal van de deelprojecten is, zoals bij u bekend, inmiddels uitgevoerd. Momenteel zijn de deelprojecten "herinrichting Looierstaat/Gulpen" en "het realiseren van een BMV Gulpen" (Toeristenkerk) doorgerekend op basis van gedetailleerde kostenopzet en is gebleken, dat de gevoteerde budgetten ontoereikend zijn en er voor deze beide onderdelen een totaal tekort is van € 680.000,-. Onderstaand een toelichting:

A. Centrumplan – onderdeel herinrichting Looierstraat Gulp.

Hiervoor is beschikbaar:

Krediet via raadsbesluiten	500.000
Provinciale subsidie	500.000
Bijdrage Waterschap	<u>275.000</u>
Totaal excl. BTW:	1.275.000

De eerste globale kostenraming is opgesteld door Verbeek. De uitgangspunten voor deze raming zijn geweest:

- raming gemaakt obv een globale eerste visie
- muren alleen bekleden met robuust materiaal, geen metselwerk
- geen nieuwe keermuren
- geen nieuwe bruggen
- geen grote aanpassingen aan de ondergrondse infra
- geen maatregelen in het kader van de Boost-studie

Totaalkosten obv eerste globale raming € 1.262.000,- excl. BTW, dus binnen het beschikbare budget.

Ter voorkoming van wateroverlast in de toekomst, heeft Waterschap Limburg (hierna: WL) een zgn. Boost-studie (water in balans) uitgevoerd. Ten tijde van het ontwerp was deze nog niet gereed en vooruitlopend hierop hebben WL in samenwerking met de gemeente Gulpen-Wittern een onderzoek laten uitvoeren voor de Looierstraat, met als doel wateroverlast in het centrum van Gulpen te voorkomen.. De aanpassingen in de Looierstraat worden zo onderdeel van het grote geheel aan watermaatregelen die WL in samenwerking met de gemeente Gulpen-Wittern gaat uitvoeren.

Op basis van de Boost-studie moesten er diverse aanpassingen doorgevoerd worden aan het ontwerp, zoals de verbreding van de Gulp, het ranker en langer maken van de verkeersbrug, verhogen kademuren en dichten van de "lekken" in de muur.

Door deze aanpassingen moet tevens een gedeelte van de bestaande keerwanden gesloopt en vernieuwd worden. Een direct gevolg is ook dat de huidige verkeersbrug gesloopt en vernieuwd moet worden (overspanning wordt ca. 3 meter langer). Tijdens de technische uitwerking door Plangroep Heggen en gedetailleerd onderzoek bleek dat de aansluiting van de ontkluizing op de overkluizing niet correct was ontworpen en dus ook niet juist geraamd was in de eerste kostenopzet. Er bleek een complexe technische (en dure) aanpassing nodig met duiker-elementen. Bijkomend was dat er een veelvoud aan kabels en leidingen omgelegd moest gaan worden met alle kosten vandien.

Na de technische uitwerking werd een uitgebreide directieraming opgesteld. Hierin zijn alle aanpassingen en wijzigingen verwerkt.

Totaalkosten obv de eerste directieraming € 1.950.000,- excl. BTW (opgesteld einde 2017)

Omdat het beschikbare budget hierdoor ver overschreden wordt, werden bezuinigingen doorgevoerd. Dit hield in:

- de ontgating wordt ingekort tot ca. 7 meter lengte, waardoor er geen complexe aansluiting gemaakt hoeft te worden en er minder kabels en leidingen omgelegd hoeven te worden. Tevens hoeft er dan geen riolering omgelegd te worden.
- de geprojecteerde voetgangersbrug vervalt uit het ontwerp
- de bestaande straatbakstenen worden hergebruikt

Totaalbedrag van de bezuinigingen is € 342.000,- en de kosten werden teruggebracht naar € 1.607.000.

Er is dan ook nog steeds een tekort van afgerond € 333.000 excl. BTW (opgesteld eerste kwartaal 2018)

B. Centrumplan Gulpen – onderdeel BMV Gulpen / Toeristenkerk

De gemeenteraad heeft in 2016 besloten tot sloop van de bestaande gemeenschapsvoorziening Timpaan in Gulpen. Tevens is besloten het alternatief voor die voorziening te realiseren via aankoop en aanpassing van de bestaande Toeristenkerk aan de Rosstraat in Gulpen.

In de begroting 2016 is een investeringskrediet van 950.000 euro opgenomen voor het deelproject BMV Gulpen. Onderdelen van het geheel zijn:

1. de aankoop van de bestaande Toeristenkerk en het opzetten van een plan voor toekomstige beheer en exploitatie van de nieuwe voorziening;
2. de daadwerkelijk bouwactiviteiten van de omvorming van de Toeristenkerk tot nieuwe gemeenschapsvoorziening voor de kern Gulpen.

Na afronding van het eerste deel van het project (sloop Timpaan en aankoop Toeristenkerk) resteert nog een investeringskrediet van 725.743 euro. Dit bedrag is te verhogen met een bijdrage van 300.000 euro uit een verleende (bij beschikking) Provinciale subsidie voor het Centrum Plan

Restant Investeringskrediet	€	725.743,-
Subsidie Provincie	€	300.000,-

Totaal beschikbaar	€	1.025.743,-

- Kostenraming investeringskosten.

Inmiddels is op basis van de plannen van de architect, de recente onderzoeken en de motie m.b.t. de energie neutrale uitvoering een actuele kostenraming investeringskosten opgesteld. Deze geeft het volgende beeld:

uitbreiding van bestaande gebouw	€	478.200,-
verbouw/aanpassing bestaande gebouw	€	505.721,-
koppeling onderhoudskosten	€	145.213,-
verduurzamingskosten (motie van de gemeenteraad)	€	143.000,-
onvoorzien/aanpassings- en inrichtingskosten	€	100.000,-

Totale investeringskosten	€	1.372.134,- (excl. BTW)

- Tekort op project.

Project budget - investeringskosten	€	1.372.134,-
Beschikbaar budget	€	1.025.743,-

Tekort	€	346.391,-

Opmerking:

De genoemde budgetten hebben alleen betrekking op de gebouwelijke situatie en staan los van de herinrichting van de directe (buiten)omgeving van het gebouw. Voor die herinrichting is in de opzet Centrum Plan Gulpen uitgegaan van een bedrag van 250.000 euro hetgeen dan ook beschikbaar blijft

Zie bijlagen 1 en 2 voor een ruimere tekst en uitleg hoe deze tekorten zijn ontstaan.

3. Relatie met bestaand beleid

Herinrichting Looierstraat/Gulp en realiseren BMV Gulpen maken deel uit van het centrumplan Gulpen en zijn als zodanig door de gemeenteraad vastgesteld.

4. Gewenst beleid, Beoogd effect en mogelijke opties

A. Centrumplan – onderdeel herinrichting Looierstraat/Gulp past binnen het beleid van de kern Gulpen als centrumfunctie met zowel winkelvoorzieningen als ook een toeristisch/recreatieve functie.

B. De brede maatschappelijke voorzien geeft invulling aan sociale en maatschappelijke doelstelling en biedt daarbij ruimte voor verenigingen

5. Samenwerking / Strategische visie:

De ontwikkelingen in het centrum van de kern Gulpen vinden plaats in samenwerking met de Provincie (centrumfunctie, retail, toerisme) en het Waterschap voor wat betreft het beheersen van de wateroverlast.

Bij de BMV Gulpen is sprake van nauwe samenwerking met verenigingen en de protestantse kerk.

6. Aanbestedingen

Centrumplan – onderdeel herinrichting Looierstraat Gulp.

Voor dit werk is een meervoudige onderhandse aanbesteding, overeenkomstig het aanbestedingsbeleid gemeente Gulpen-Wittern 2016, op 20 augustus 2018 opgestart. De daadwerkelijke aanbesteding heeft op 24 september plaatsgevonden. Ten tijde van het opstellen van dit raadsvoorstel is het resultaat nog niet bekend; vóór behandeling in het sprekersplein zal dit worden nagezonden.

Centrumplan Gulpen – onderdeel BMV Gulpen

De aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de BMV Gulpen is momenteel in voorbereiding. De monumentencommissies (zowel de rijkscommissie als de lokale commissie) hebben de nu voorliggende plannen voor de uitbreiding en omvorming van de voormalige Toeristenkerk van een instemmend advies voorzien. Indien uw raad instemmend besluit met het toekennen van aanvullend krediet zal de aanbestedingsprocedure opgestart worden.

7. Financiën (Kosten, Baten en Dekking)

Herinrichting Looierstraat/ Gulp

Krediet via raadsbesluiten	500.000
Provinciale subsidie	500.000
Bijdrage Waterschap	<u>275.000</u>
Totaal:	1.275.000

Benodigd budget voor uitvoering 1.608.000

Tekort 333.000

Realisatie brede maatschappelijke voorziening

Krediet via raadsbesluiten	950.000
Provinciale subsidie	<u>300.000</u>
Totaal:	1.250.000
Reeds besteed	<u>224.257</u>
Restant budget voor uitvoering	1.025.743

Benodigd budget voor uitvoering 1.372.743

Tekort (afgerond) 347.000

Voor deze beide onderdelen van het centrumplan Gulpen samen is er dus een tekort van € 680.000,- (afgerond).

Wij stellen u voor een keuze te maken tussen de twee dekkingsmogelijkheden.

De twee keuzemogelijkheden zijn:

A) Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 680.000, en de daarbij horende kapitaallasten, zijnde € 27.000, te verwerken in de reguliere exploitatie;

Of:

B) Het tekort ter hoogte van € 680.000 te dekken binnen het reeds beschikbaar gestelde krediet, met betrekking tot de realisatie Centrumplan fase 2.

8. Bevoegdheid

Het beschikbaar stellen van middelen is uitsluitend een raadsbevoegdheid.

9. Communicatie

U bent via raadsinformatiebrieven van 12 juli 2018 (U.18.2160) en 9 augustus 2018 (U.18.02313) al op de hoogte gebracht van de tekorten. Verder zijn er persberichten verzonden en zijn de ondernemers in de Looierstraat allemaal mondeling door de gemeente op de hoogte gebracht van uitstel van de werkzaamheden als gevolg van het ontstane tekort.

10. Argumenten, Afweging en advies

Zie bijlagen 1 en 2 voor nadere argumenten en afwegingen om over te gaan tot uitvoering van beide onderdelen van het centrumplan Gulpen.

11. Draagvlak

Centrumplan – onderdeel herinrichting Looierstraat Gulp.

In het voortraject is uitgebreid gecommuniceerd met ondernemers en omwonenden. Een ruime meerderheid staat achter de voorliggende plannen.

Centrumplan Gulpen – onderdeel BMV Gulpen

Dit onderdeel is nog in de ontwerpfasen. Nadat uw raad heeft ingestemd met beschikbaarstelling van aanvullend krediet zal er zal uitgebreid overleg plaatsvinden met omwonenden en verenigingen mbt de detailinvulling van het gebouw ..

12. Risicoparagraaf (financieel, juridisch, milieu)

Centrumplan – onderdeel herinrichting Looierstraat Gulp.

De benodigde vergunningen ingevolge de Keur van het Waterschap zijn verkregen en de benodigde omgevingsvergunning is door ons college verleend. In een werk als deze kunnen zich altijd onvoorziene omstandigheden voordoen, hetgeen tot vertraging of kostenverhoging kan leiden.

Centrumplan Gulpen – onderdeel BMV Gulpen.

Met betrekking tot de BMV Gulpen zijn de risico's vooral gelegen in het budget en in de reactie van de omwonenden en de verenigingen van Gulpen. Zeker onvoorziene zaken kunnen het budget nog onder druk zetten. Eventuele zienswijzen van omwonenden kunnen leiden tot langere uitvoeringstermijnen. Indien uw raad besluit om geen aanvullende middelen beschikbaar te stellen, kunnen wij niet meer voldoen aan de voorwaarden welke zijn gesteld aan de subsidietoekenning van de Provincie. Hierin staat uitdrukkelijk vermeld dat het totale subsidiebedrag alleen wordt toegekend indien alle onderdelen van het centrumplan worden uitgevoerd.

Indien er gekozen wordt voor dekkingsoptie B. dan ontstaat er bij de uitvoering van gedeelte van fase 2 wellicht een dekkingsprobleem.

13. Vervolgprocedure / voortgang / aanpak / realisatie

Centrumplan – onderdeel herinrichting Looierstraat Gulp.

De aanbesteding zal op 24 september 2018. Definitieve gunning zal plaatsvinden nadat uw raad heeft ingestemd met beschikbaarstelling van aanvullend krediet . Start van het werk zal dan eind 2018 of begin 2019 na overleg met de ondernemers en bewoners van de Looierstraat kunnen plaatsvinden. De totale uitvoeringsduur wordt geschat op 1 jaar.

N.B. Zodra de aanbesteding is geweest, zullen wij aan de hand van de dan bekende cijfers aan de raad een bijgestelde kostenopstelling maken, die dan voor het sprekersplein en de raadsvergadering wordt gedeeld.

Centrumplan Gulpen – onderdeel BMV Gulpen.

Met betrekking tot BMV Gulpen is het omzetten van het voorlopige ontwerp in een definitief actueel. Vervolgens is de vergunningaanvraag aan de orde. Zodra de vergunning beschikbaar is vindt aanbesteding van de bouwkundige werkzaamheden plaats. Gevolgd door de uitvoering en realisering. De afronding van de werkzaamheden is in het gunstigste geval te verwachten in het tweede deel van 2019.

14. Evaluatie

Zodra er signalen zijn dat de planning/ financiën afwijken t.o.v. het aan de raad gepresenteerde, dan zal indien noodzakelijk de raad geïnformeerd worden middels een raadsinformatiebrief.

15. Voorstel / Besluit

De raad voor te stellen om:

- A) 1) Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 680.000, en de daarbij horende kapitaallasten, zijnde € 27.000, te verwerken in de reguliere exploitatie;
2) De 10e begrotingswijziging vast te stellen.

Of:

- B) Het tekort ter hoogte van € 680.000 te dekken binnen het reeds beschikbaar gestelde krediet, met betrekking tot de realisatie Centrumplan fase 2.

Bijlagen

(onderdeel uitmakend van besluit)

Raadsinformatiebrief d.d. 12 juli 2018 no. U.18.02160

Raadsinformatiebrief d.d. 9 augustus 2018 no. U.18.02313

Bijlagen 1 en 2 Aanleiding, probleem, argumenten en afweging van beide onderdelen van het Centrumplan Gulpen.

Begrotingswijziging no. 10.

Achterliggende documenten

Brief Waterschap Limburg d.d. 20 juli 2018 I.18.02955

Proces-verbaal aanbesteding d.d. 24 sept. 2018 (t.z.t.)