

17 1 1 701-2 Ruimte en milieu

Geamendeerd aangenomen

Beslisnota

Proces, kaders en werkkrediet Centrum Wijchen 2030

Wijchen, maandag 17 juli 2017

Geachte leden van de raad,

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Een voorbereidingskrediet van €100.000 ter beschikking stellen voor de uitwerking van het Gebiedsperspectief Wijchen Centrum 2030, waarin de volgende acties worden uitgevoerd;
 - A. Marktconsultatie naar sloop van het oude gemeentekantoor en herontwikkeling van de locatie Kasteellaan 22-24;
 - B. Voorbereidingen treffen voor de Europese aanbesteding van de locatie Kasteellaan 22-24;
 - C. Ruimtelijke, programmatische en financiële kaders stellen voor Oostflank, Westflank en Centrum als uitwerking van het Gebiedsperspectief Wijchen Centrum 2030;
 - D. Dit voorbereidingskrediet voor 50% ten laste brengen van de algemene reserve en voor 50% ten laste brengen van de bestemmingsreserve "bijstellen en actualiseren bestemmingsplannen".
 - E. Het college komt met een beslisnota met daarin een procesvoorstel voor het toepassen van de Wijchense participatieladder (raadsbesluit 17 7A 5891) in de verschillende fases.
 - F. Op basis van de marktconsultatie wordt een beslisnota voorgelegd aan de raad met daarin ruimtelijke, planologische en financiële kaders (zoals weergegeven in punt C). Op basis van de voorgestelde kaders, krijgt de raad ruimte om sturing geven aan de herontwikkeling.
 - G. In de uitwerking van het Gebiedsperspectief Wijchen Centrum 2030 tevens de optie van een ondergrondse parkeergarage mee te nemen en aan de gemeenteraad voor te leggen.
2. Een werkkrediet van €100.000 ter beschikking stellen voor;
 - A. Het ontkoppelen van de nutsvoorzieningen van het huidig gemeentekantoor;
 - B. Het leegstandsbeheer van het huidig gemeentekantoor van 1 augustus dit jaar tot en met eerste kwartaal 2018 en;
 - C. Dit werkkrediet ten laste brengen van de bestemmingsreserve "afstoten gemeentekantoor".
 - D. Het restant in de bestemmingsreserve "Afstoten gemeentekantoor" ten bedrage van € 300.000 te laten vrijvallen in de "Algemene Reserve".

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Gemeente Wijchen is sinds 1 augustus verhuisd naar het voormalig Rabobank kantoor aan de Kasteellaan. In november 2014 is door de raad de keuze gemaakt om dit kantoorgebouw te kopen en niet het oude gemeentekantoor te verbouwen.

Omdat door de economische omstandigheden eind 2014 de herontwikkeling van het oude gemeentekantoor op korte termijn niet verwacht werd en het gebouw zich zonder enorme ingrepen niet leende voor een andere goede invulling, is destijds het besluit genomen het gebouw te gaan slopen en een tijdelijke inrichting te realiseren (het zogenaamde pauzelandchap).

Nu bijna drie jaar later is het economisch perspectief veranderd en is het wel aannemelijk dat herontwikkeling op korte termijn mogelijk is. De urgentie om het gebouw als gemeente op voorhand te slopen en een tijdelijke inrichting te realiseren is daardoor vervallen. Dit geeft twee grote voordelen. Enerzijds wordt de overlast van bouwactiviteiten in het centrum beperkt door combinatie van sloop en nieuwbouw, anderzijds ontstaat een financieel voordeel door werk met werk te maken.

De herontwikkeling van de Kasteellaan 22-24 vraagt een zorgvuldig proces. De raad heeft in haar amendement "Iets moois voor Wijchen op de mooiste plek van Wijchen" met nadruk aandacht gevraagd voor het unieke karakter van de locatie en de positieve bijdrage die deze locatie kan hebben voor het centrum van Wijchen. Ook vanuit de publieke opinie wordt grote waarde gehecht aan deze mooie plek tegenover het kasteel. Omdat we als gemeente eisen stellen aan de invulling van de locatie is een "te koop" bord niet voldoende en is een Europese aanbesteding noodzakelijk. Dit biedt wel de garantie dat we ook krijgen wat we willen.

Dit zorgt voor een dilemma; contractvorming met een ontwikkelende partij vraagt tijd, maar langere tijd een leeg gebouw in het centrum wil ook niemand. Vandaar dat er voortvarend gehandeld moet worden om ervoor te zorgen dat het gebouw snel gesloopt kan worden en Wijchen een mooie nieuwe invulling van de locatie terug krijgt. Kortom, op het moment dat er een handtekening onder het samenwerkingscontract staat moet de sloop starten.

Om dit voor elkaar te krijgen gaat de gemeente op korte termijn een marktverkenning uitvoeren met maatschappelijke partners en geïnteresseerde marktpartijen om antwoord te krijgen op de vraag of onze ambities voor deze locatie haalbaar zijn. Als dit een positief resultaat oplevert gaan we de voorbereidingen treffen voor de aanbestedingsprocedure van de locatie Kasteellaan 22-24. Tegelijkertijd werken we aan de uitwerking van het totale Gebiedsperspectief Wijchen Centrum 2030. Dit doen we door te bepalen wat we ruimtelijk (welke fysieke ingrepen gaan we uitvoeren?), programmatisch (wat voor functies willen we in en om het centrum) en financieel (wat gaat het ons kosten of opleveren?) verwachten van de toekomstige ontwikkelingen in en om het centrum. We gaan dus geen vastomlijnd masterplan opstellen, maar blijven regie voeren over de toekomst van het centrum en spreken tegelijkertijd vertrouwen uit in de partners die met ons willen samenwerken.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een zorgvuldig en voortvarend proces om op korte termijn te komen tot een goed plan voor de locatie Kasteellaan 22-24 en de sloop van het oude gemeentekantoor. Daarnaast zorgen voor een uitwerking van het Gebiedsperspectief Wijchen Centrum 2030, op basis waarvan verschillende deelprojecten opgestart kunnen worden.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1.1 De combinatie van sloop en herontwikkeling zorgt ervoor dat een tijdelijke inrichting overbodig is, de overlast in het centrum tijdens bouwwerkzaamheden wordt beperkt en een slimme en efficiënte combinatie van werkzaamheden mogelijk is.

2.1 De ontkoppeling en tijdelijk beheer van het huidig gemeentekantoor is gerelateerd aan de verhuizing naar het nieuwe "Huis van de Gemeente".

Ontkoppelen van de nutsvoorzieningen (elektra) van het huidig gemeentekantoor is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat het Kasteel en de evenementenkasten zelfstandig kunnen functioneren. Ook de vaste lasten van o.a. verzekeringen en rioolheffing zijn in dit bedrag opgenomen. Daarnaast blijft het gemeentekantoor tot 1 november in gebruik voor ICT doeleinden om ervoor te zorgen dat er geen onderbrekingen in de automatisering en dienstverlening ontstaan. Na 1 november zal het gebouw tijdelijk beheerd worden volgens anti-kraak.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 De bestemmingsreserve afstoten gemeentekantoor van €400.000 is ontoereikend voor het totaal aan kosten dat gemaakt wordt voor ontkoppelen, leegstandsbeheer, sloop en herontwikkeling.

Voor de sloop en herinrichting van de locatie kasteellaan 22-24 is in de begroting een bestemmingsreserve opgenomen van €400.000. Dit bedrag is gebaseerd op een inschatting uit 2014. Uit recent onderzoek blijkt dat de kosten voor sloop en de tijdelijke inrichting hoger zijn dan dit gereserveerde bedrag. Door de combinatie van sloop en herontwikkeling hebben we als gemeente zelf geen sloop- of inrichtingskosten. De ontwikkelende partij zal deze sloopkosten voor haar rekening moeten nemen. Daarnaast verwachten we dat de (financiële) voordelen die de combinatie van sloop en herontwikkeling met zich meebrengt groter zijn dan de extra kosten die gemaakt moeten worden om het gebouw langer in stand te houden.

Waar moeten we rekening mee houden?

A. Financiën

Voor de herontwikkeling van de locatie Kasteellaan 22-24 streven we enerzijds naar maximale opbrengsten van het gemeentelijk grondeigendom en anderzijds een programmatische en kwalitatieve invulling van de locatie die recht doet aan de ambities die de raad heeft bepaald. Om de daadwerkelijke uitvoering van alle ambities uit het Gebiedsperspectief te waarborgen (niet alleen de potentieel winstgevende) is het van belang alle financiële gevolgen van de deelprojecten inzichtelijk te maken. Op deze manier kunnen de kosten en baten in het centrumgebied in samenhang worden beschouwd. Dit betekent dat een integraal financieel kader opgesteld wordt voor het totale centrum, zodat inzichtelijke grondexploitaties worden ingericht voor huidige of toekomstige projecten op locatieniveau (zoals voor locaties Oostflank en Westflank).

Het voorbereidingskrediet wordt voor de helft bekostigd uit de bestemmingsreserve "bijstellen en actualiseren bestemmingsplannen" omdat het voor een deel voorbereidende werkzaamheden betreffen voor de planologische procedures (de bestemmingsplanherzieningen). De kosten hebben naast ambtelijke inzet te maken met inhuur van expertise op het gebied van stedenbouwkundige massastudie, planeconomie en aanbestedingsprocedures. Het deel van het voorbereidingskrediet dat voorgefinancierd wordt vanuit de algemene reserve zal verrekend worden in de grondexploitatie van de herontwikkeling van locatie Kasteellaan 22-24.

B. Communicatie

Het intensieve participatieproces dat heeft geleid naar de vaststelling van het Gebiedsperspectief Wijchen Centrum 2030 heeft veel waardevolle informatie opgeleverd over de invulling van het tien punten plan. Er worden de komende periode interviews gehouden met belanghebbende partijen en nieuwe initiatiefnemers die in het voortraject niet zijn gehoord. Daarnaast worden aan de raad voorstellen voorgelegd voor de invulling van extra supermarktruimte in Wijchen en de resultaten van de verkennende studie naar Hart van Zuid worden gepresenteerd.

C. Uitvoering

Om ruimte te creëren voor nu en de komende jaren voor bestaande en nieuwe initiatieven zullen bij de uitwerking van het Gebiedsperspectief definitieve keuzes gemaakt moeten worden over onder meer; de boulevard, wel of geen extra supermarkt, wel of geen woningbouw en zo ja welk type woningbouw, ambities duurzaamheid (EPC 0.0, gasloos, enz), realiseren ontmoetingsruimtes, de functie van het kasteel, integreren cultuur-historische identiteit, de toegankelijkheid van het Sterrebos, activeren van het Wijchens Meer, de stedenbouwkundige kwaliteit en inrichting openbare ruimte, de parkeerbehoefte, de logistieke en verkeerskundige bewegingen enz.

Het maken van deze keuzes is noodzakelijk omdat de 'vrije' ruimte in het centrum (zoals de Oostflank en de Westflank) communicerende vaten zijn; een beslissing over invulling op de ene locatie heeft direct gevolgen voor de andere locatie. Daarbij willen we voorkomen dat door verplaatsing van bestaande functies problemen ontstaan op andere locaties. Door keuzes te maken geven we als gemeente ook invulling aan de veelgehoorde oproep om nadrukkelijk regie te blijven voeren op de totale samenhang in het centrum.

Belangrijk aandachtspunt in het vervolgtraject is het parkeren. In het voortraject is de beschikbaarheid en bereikbaarheid van parkeerplaatsen als belangrijke voorwaarde bevestigd voor het optimaal functioneren van het centrum. Na de ingebruikname van de parkeerkelders in het Stationsgebied en de Oostflank en het opheffen van het tijdelijk parkeren in de Kasteeltuin ontstaat er logistiek een verschuiving. De effecten zullen we als gemeente opnieuw onderzoeken om bij de herontwikkeling van Oostflank en Westflank te kunnen gebruiken bij het maken van nieuwe plannen.

D. Overleg met

Wezenlijk onderdeel van de studie is de mogelijkheid voor woningbouw op de locatie Kasteellaan 22-24. De bestuurders in de subregio Nijmegen en omstreken willen op basis van de positieve bevolkingsprognose dit najaar nieuwe afspraken maken over extra woningbouwcontingent per gemeente. In de verwachting dat dit ook voor Wijchen extra mogelijkheden biedt zal het College de Raad dit najaar een voorstel presenteren voor een verdeling.

Bijlage

1. Raadsbesluit 16 RZ "Iets moois voor Wijchen op de mooiste plek van Wijchen"

Burgemeester en wethouders van Wijchen,

De secretaris,

De burgemeester,

17 1 1701-2 Ruimte en milieu

Geamendeerd aangenomen

Proces, kaders en werkkrediet Centrum Wijchen 2030

Samenvatting

In november 2014 is het besluit genomen het huidige gemeentekantoor te slopen en een tijdelijke inrichting te gaan realiseren (het zogenaamde pauzeland). Nu bijna drie jaar later is het economisch perspectief veranderd en is het aannemelijk dat herontwikkeling binnen afzienbare tijd mogelijk is. Het College stelt voor een definitieve keuze te gaan maken voor sloop en herontwikkeling van locatie kasteellaan 22-24 en de voorbereidingen te gaan treffen voor de Europese aanbesteding.

De raad van de gemeente Wijchen;

gelet op: Gebiedsperspectief Wijchen Centrum 2030

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
maandag 17 juli 2017

besluit:

1. Een voorbereidingskrediet van €100.000 ter beschikking stellen voor de uitwerking van het Gebiedsperspectief Wijchen Centrum 2030, waarin de volgende acties worden uitgevoerd;
 - A. Marktconsultatie naar sloop van het oude gemeentekantoor en herontwikkeling van de locatie Kasteellaan 22-24;
 - B. Voorbereidingen treffen voor de Europese aanbesteding van de locatie Kasteellaan 22-24;
 - C. Ruimtelijke, programmatische en financiële kaders stellen voor Oostflank, Westflank en Centrum als uitwerking van het Gebiedsperspectief Wijchen Centrum 2030;
 - D. Dit voorbereidingskrediet voor 50% ten laste brengen van de algemene reserve en voor 50% ten laste brengen van de bestemmingsreserve "bijstellen en actualiseren bestemmingsplannen".
 - E. Het college komt met een beslisnota met daarin een procesvoorstel voor het toepassen van de Wijchense participatieladder (raadsbesluit 17 7A 5891) in de verschillende fases.
 - F. Op basis van de marktconsultatie wordt een beslisnota voorgelegd aan de raad met daarin ruimtelijke, planologische en financiële kaders (zoals weergegeven in punt C). Op basis van de voorgestelde kaders, krijgt de raad ruimte om sturing geven aan de herontwikkeling.
 - G. In de uitwerking van het Gebiedsperspectief Wijchen Centrum 2030 tevens de optie van een ondergrondse parkeergarage mee te nemen en aan de gemeenteraad voor te leggen.
2. Een werkkrediet van €100.000 ter beschikking stellen voor;
 - A. Het ontkoppelen van de nutsvoorzieningen van het huidig gemeentekantoor;
 - B. Het leegstandsbeheer van het huidig gemeentekantoor van 1 augustus dit jaar tot en met eerste kwartaal 2018 en;
 - C. Dit werkkrediet ten laste brengen van de bestemmingsreserve "afstoten gemeentekantoor".

- D. Het restant in de bestemmingsreserve "Afstoten gemeentekantoor" ten bedrage van € 300.000 te laten vrijvallen in de "Algemene Reserve".

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 26 oktober 2017

De voorzitter,

De griffier,