De gemeenteraad van Wijchen

18 1 18156 Ruimte en milieu

Beslisnota

Tussen Kasteel en Wijchens Meer

Wijchen, dinsdag 5 juni 2018

Geachte leden van de raad,

Wat adviseert het college te besluiten?

1. De ruimtelijke scope van het project volgens bijlage 1 vast te stellen.
2. De karakterschets en hoofddoelstelling volgens bijlage 2 vast te stellen.
3. De ambitiepijlers en doelstellingen volgens bijlage 2 vast te stellen.
4. Akkoord te gaan met financiële verevening binnen de scope van het project.
5. Een aanvullend voorbereidingskrediet vast te stellen van € 250.000,= en deze te dekken uit de algemene reserve.
6. Kennis te nemen van het proces dat we willen volgen.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?
Op 17 juli 2017 heeft u een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor het project Tussen Kasteel en Wijchens Meer (TKWM). Sindsdien is een intensief traject gestart waarbij bewoners en stakeholders zijn betrokken. Eind mei hebben wij u een informatienota voorgelegd over de stand van zaken van het project. Nu is het moment om een aantal beslissingen te nemen die richting geven aan dit project. Daarnaast willen wij u graag informeren over de voortgang en het proces.
Zoals afgesproken krijgt u hierbij eerst de gelegenheid u uit te spreken over het globale, inhoudelijke, kader. Voor het eind van de zomer leggen wij u een volgende beslisnota voor met een nadere invulling van de kaders, waarbij ook de financiële bandbreedte aan de orde komt.

Karakterschets
Het centrum van Wijchen is authentiek en heeft een kleinschalig en dorps karakter. Onderscheidend is de historisch-culturele identiteit van het centrum. Met beeldbepalende sferen als het Kasteel van Wijchen, de Markt, het Wijchens Meer en diverse andere plekken waar de rijke geschiedenis nog zichtbaar is, zoals De Oude Molen en klassieke panden aan de Oude Klapstraat en de Herenstraat. Meer recent heeft de herinrichting van de openbare ruimte in het kernwinkelgebied de dorpse intimiteit en het groene karakter van het centrum van Wijchen versterkt.
Daarnaast onderscheidt Wijchen zich door de constructieve samenwerking tussen inwoners, ondernemers en overheid. Samen maken we het mooier!

Welk resultaat willen we bereiken?
We willen een goed uitgangspunt creëren om marktpartijen uit te dagen om te participeren in dit project. Dit doen we door duidelijkheid te geven over wat we wél en vooral niet willen in het gebied.

Portefeuillehouder: G.W.R. Gerrits
Informatie: Marc Janssen
Telefoon: 024 751 72 90
E-mailadres: m.t.janssen@drutenwijchen.nl

Uiteindelijk willen we met het project Tussen Kasteel en Wijchens Meer, aansluitend op het gebiedsperspectief Wijchen 2030, een kwaliteitsimpuls geven voor het gehele centrum. Daarnaast moet het project de "parels" kasteel en Wijchens Meer met elkaar gaan verbinden. Zo maken we, samen met ondernemers, inwoners en belanghebbenden "Iets moois voor de mooiste plek van Wijchen".

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1.1 De ruimtelijke scope van het project TKWM volgt het Gebiedsperspectief Wijchen 2030 voor wat betreft de oostzijde van het centrum.

2.1 Door de karakterschets en hoofddoelstelling zoals aangegeven in bijlage 2 vast te stellen geeft u aan hoe de ontwikkeling bij moet dragen aan het versterken van de identiteit en vitaliteit van het centrum van Wijchen.

3.1 De ambitiepijlers volgens bijlage 2 vast te stellen. Nadat de ambities verder zijn uitgewerkt met gedetailleerde informatie (zie onder het kopje 'Selectiecriteria') zal dit beeld scherper worden.
Door het vaststellen van de ambitiepijlers krijgen marktpartijen een globaal beeld van de ambities die we hebben bij deze ontwikkeling.

3.2 De ambitiepijlers zijn opgebouwd en "geladen" met de informatie die we opgehaald hebben bij onze inwoners en stakeholders. Door deze informatie te verwerken in de ambitiepijlers hebben onze inwoners rechtstreeks invloed op de uitgangspunten voor deze ontwikkeling.

3.3 De invulling van de ambitiepijler Duurzaamheid sluit aan bij de regionale en landelijke ontwikkelingen zoals het Nationaal Grondstoffenakkoord en het InterBestuurlijk Programma (IBP).

3.4 Door het vaststellen van deze ambitiepijlers geeft u sturing aan het project.

4.1 Om verschillende redenen is het gewenst dat de deelgebieden financieel gezien afzonderlijk worden beschouwd. Door te werken met meerdere grondexploitaties kan het project gemakkelijk opgeknipt worden in verschillende delen. Ook kan gemakkelijker per ontwikkellocatie bijgestuurd worden. Door te werken met verschillende grondexploitaties kan, bij een negatieve eindwaarde, aanspraak gemaakt worden op een bijdrage van partijen op provinciaal-, rijks- of zelfs Europees niveau.

4.2 De kracht van een gebiedsontwikkeling als TKWM ligt in het feit dat het gebied als geheel wordt beschouwd. Zo wordt voorkomen dat een deelontwikkeling die een belangrijke bijdrage levert aan de doelstelling van het project maar financieel minder interessant is op een zijspoor beland.
Daarom wordt voorgesteld om financiële verevening binnen het gehele gebied (de ruimtelijke scope) mogelijk te maken.

5.1 In juli 2017 heeft u een voorbereidingskrediet van € 100.000,= beschikbaar gesteld voor de voorbereidingsfase van dit project. De afgelopen periode zijn we voortvarend aan de slag gegaan met het project. Met het voorbereidingskrediet is een goede basis neergezet om deze gebiedsontwikkeling kansrijk te maken. Uit de marktconsultatie bleek een warme belangstelling van marktpartijen voor deze ontwikkeling. Zij gaven aan dat zij graag in dialoog met de gemeente tot een optimale invulling willen komen. De uitgebreide communicatie met inwoners, omwonenden en stakeholders heeft veel input opgeleverd. Door de inhuur van externe specialisten is, samen met de eigen expertise, een solide projectbasis gecreëerd, die noodzakelijk is voor een dergelijk complex proces. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de tenderdocumentatie. Daarmee wordt deze fase afgerond.
Voor de volgende fase, de werkelijke tender en contractering van een marktpartij, is een tweede voorbereidingskrediet van € 250.000,= nodig. Dit bedrag is nodig om op relatief korte termijn een aantal onderzoeken in gang te zetten. Het gaat om onderzoeken die veel tijd vergen en/of hoge risico's aan het licht kunnen brengen zoals bodemonderzoeken, parkeeronderzoek, flora- en fauna onderzoek, energieonderzoek etc. Door deze onderzoeken in een vroegtijdig stadium uit te voeren kunnen ernstige vertraging of risico's vroegtijdig onderkend en/of vermeden worden. Ook is het bedrag nodig om een aantal experts in te huren die nodig zijn

voor het project. Het gaat dan om bijvoorbeeld een planeconoom en een aanbestedingsspecialist.
Mocht het project een positief eindresultaat kennen dan kan het bedrag van het voorbereidingskrediet ten laste van dit project worden gebracht.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

2.1 Het is mogelijk om geen ruimtelijke scope voor het project vast te stellen. Hierdoor ontstaat een grote mate van flexibiliteit om allerlei zaken mee te nemen of juist achterwege te laten. Echter, zonder een heldere ruimtelijke scope wordt de beheersbaarheid van het project aanzienlijk verslechterd. Indien marktpartijen extra ontwikkellocaties bij het project willen trekken moet ook voor die gebieden alsnog een participatietraject worden gestart. Het risico dat marktpartijen alleen interesse tonen voor 'de krenten uit de pap' wordt ook groter als de scope niet is vastgesteld.

3.1 Het niet of onvoldoende vastleggen van pijlers geeft marktpartijen (zoals ontwikkelaars) veel vrijheid om het project in te vullen. Voor de korte termijn kan dit een financieel gunstig effect hebben. Het is dan wel uiterst onzeker of de kwalitatieve doelstelling van het project gehaald wordt en wat de financiële consequenties op middellange en lange termijn zijn. Ook geeft de raad daarmee een belangrijk sturingsmiddel uit handen.

4.1 Het opstellen van meerdere grondexploitaties kost extra inspanning. Deze weegt echter niet op tegen de kansen van sturing en de mogelijkheden voor bijdragen van externe partijen.

5.1 Door geen extra krediet vast te stellen wordt het project ernstig vertraagd en zal het uiteindelijk stilvallen.

5.2 Bij ernstige vertraging van het project bestaat de kans dat, wanneer we het project op de markt willen zetten, de economische situatie dusdanig is veranderd dat de belangstelling van ontwikkelaars is geluwd. Dit kan resulteren in een mindere kwaliteit, een lager financieel resultaat of zelfs in het feit dat er geen belangstelling meer is en de gebiedsontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

5.3 Mocht het project geen doorgang vinden of geen positief eindresultaat kennen dan kan het voorbereidingskrediet niet ten laste van het project worden gebracht en zal het definitief uit de algemene reserve moeten worden onttrokken.

Welk proces gaan we volgen?

Tenderen versus aanbesteden.

Hoewel tender de letterlijke vertaling is van aanbesteden wordt er in de praktijk met beide termen wat anders bedoeld.
Een tender is de verkoop van een gebied met een aantal door de markt opgestelde voorwaarden. Een tender biedt betere mogelijkheden tot dialoog dan een aanbesteding. De gemeente Wijchen kan als invloed pijlers meegeven die de markt zo goed mogelijk in moet vullen. Bij een tender is het gemakkelijker om de belanghebbenden in Wijchen te betrekken.
Een aanbesteding is de verkoop van een gebied met een aantal door de gemeente vooraf bepaalde voorwaarden. Europese wetgeving is hier van toepassing. Dit vereist een veel strakker gereguleerd proces. Hierbij is er veel minder ruimte voor dialoog met marktpartijen.

In dit project willen we ook de kennis en creativiteit van de markt gebruiken om te komen tot het beste plan. Kwaliteit staat daarbij voorop. Omdat we in een traditionele aanbesteding toch vooral aan de voorkant van het proces nauwkeurig moeten bepalen wat de voorwaarden zijn, is deze methode minder geschikt om optimaal te profiteren van de creatieve inbreng van marktpartijen.
Daarom hebben we in dit project de keuze gemaakt voor tenderen.

Selectiecriteria
Bij een tender is het van groot belang om met een marktpartij te werken die bewezen heeft dat ze een dergelijk vraagstuk aan kan. Bij een tender ligt de nadruk immers op de dialoog. Samen met de opdrachtgever (gemeente Wijchen), stakeholders, bewoners en marktpartij zoeken we naar de beste invulling voor het plangebied. Daarom gaan we de markt uitvragen in te schrijven op onze vraag. Waarschijnlijk zullen met name consortia inschrijven. Consortia zijn samenwerkingen tussen bijvoorbeeld een ontwikkelaar, een bouwer, een architect, een landschapsarchitect etc.
Om de juiste marktpartij te kunnen selecteren zijn de ambitiepijlers uit bijlage 2 nog te globaal. Daarom gaan we de ambitiepijlers verder uitwerken met meer gedetailleerde informatie waarmee we de ambities op drie niveau's verduidelijken. Voor het eind van de zomer komen wij hier bij u op terug.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
Hoewel de economische situatie op dit moment gunstig lijkt en dit project naar onze inschatting erg interessant is voor marktpartijen, is het mogelijk dat de belangstelling tegen valt. De orderportefeuilles van bedrijven zijn goed gevuld en de ambities en kwaliteitseisen van dit project zijn groot. In de beslisnota van augustus geven we daarom een financiële doorrekening van een aantal mogelijke scenario's. Door een maximale en een minimale variant door te rekenen wordt de financiële bandbreedte bepaald. In augustus zullen we een voorstel aan u voorleggen om door middel van deze bandbreedte het financiële kader af te bakenen.

Voor het project zelf vragen wij, zoals aangegeven onder 5.1. een tweede voorbereidings-krediet van € 250.000,=. Met dit bedrag worden de onderzoeken betaald die nodig zijn om risico's voor de marktpartijen te verlagen. Daarmee wordt het project aantrekkelijker voor investeerders. Ook wordt een deel van dit bedrag gebruikt om externe deskundigen in te huren die nodig zijn in de volgende fase, de werkelijke tender en contractering van een marktpartij voor de ontwikkeling.

b. Communicatie
In dit project is gekozen voor trede 3 van de participatieladder. Daaraan hebben wij invulling gegeven door alle inwoners van Wijchen uit te nodigen voor een eerste bijeenkomst over de ambities voor dit project. Daarna hebben wij gericht de omwonenden en stakeholders uitgenodigd voor een tweetal vergelijkbare bijeenkomsten. Deze bijeenkomsten zijn druk bezocht en werden door de deelnemers zeer gewaardeerd. De input is verwerkt in bijlage 2 en wordt verder uitgewerkt in de nadere invulling van de ambitiepijlers. De deelnemers hebben aangegeven dat zij graag betrokken willen blijven en wij hebben hen toegezegd dat zij geïnformeerd blijven. Daarbij wordt gebruik gemaakt van diverse middelen. Er is een eigen facebookpagina voor het project en uiteraard wordt gebruikt gemaakt van de reguliere communicatiemiddelen zoals onze eigen website en de Wegwijs. Daarnaast wordt er binnenkort een nieuwsbrief gestuurd aan alle omwonenden. Bij de keuze voor een marktpartij zal een plan van aanpak voor participatie in het vervolgtraject worden gevraagd en dit zal een belangrijk criterium zijn bij de uiteindelijke keuze.

c. Uitvoering
In de komende periode gaan we een aantal onderzoeken uitvoeren en gaan we de ambitiepijlers verder uitwerken met meer gedetailleerde informatie als basis voor de tender. Ook gaan de een aantal scenario's financieel doorrekenen. Naar verwachting komen we voor het eind van de zomer bij u terug met een beslisnota waarin we de financiële bandbreedte kunnen bespreken.
Daarna gaan we de markt uitnodigen om hun interesse kenbaar te maken en willen we komen tot een selectie van ongeveer 5 partijen. Dat laat voldoende ruimte om te kiezen, terwijl met een dergelijk aantal de slagingskans voor de marktpartijen groot genoeg is om intensief met ons in gesprek te gaan. Met deze partijen gaan we dus de dialoog aan om vervolgens door te selecteren en uiteindelijk met één marktpartij een overeenkomst te sluiten.

Bijlagen
Bijlage 1 Kaart met scope van het project TKWM
Bijlage 2 Ambitiedocument

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De secretaris, De burgemeester,

De gemeenteraad van Wijchen

18 1 18156 Ruimte en milieu

Raadsbesluit

Tussen Kasteel en Wijchens Meer

Samenvatting
Voor het project tussen Kasteel en Wijchens Meer is al een aantal stappen gezet. We hebben samen met onze inwoners, omwonenden en belanghebbenden opgehaald wat we wel of juist niet moeten doen in het gebied om Wijchen weer een stukje mooier te maken. Nu is het tijd om een aantal beslissingen te nemen waardoor richting gegeven wordt aan het project. De komende maanden gaan we de uitvraag aan de marktpartijen voorbereiden door de doelstellingen bij de verschillende ambitiepijlers verder in te vullen. Ook gaan we de financiële bandbreedte bepalen aan de hand van de ambities, eisen en wensen. In augustus/september komen we bij u terug met een beslisnota over de invulling van de ambities en de financiële kaders.

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
Klik hier als u een datum wilt invoeren.

besluit:

1. De ruimtelijke scope van het project volgens bijlage 1 vast te stellen.
2. De karakterschets en hoofddoelstelling volgens bijlage 2 vast te stellen.
3. De ambitiepijlers en doelstellingen volgens bijlage 2 vast te stellen.
4. Akkoord te gaan met financiële verevening binnen de scope van het project.
5. Een aanvullend voorbereidingskrediet vast te stellen van € 250.000,= en deze te dekken uit de algemene reserve.
6. Kennis te nemen van het proces dat we willen volgen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van Klik hier als u een datum wilt invoeren.

De voorzitter, De griffier,