

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Hart van Zuid - Voorzieningshart

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 80K ter beschikking te stellen ter afronding van de gebiedsvisie voor het voorzieningshart Hart van Zuid.
 - a. Hiervan € 40K ten laste te brengen van de algemene reserve en € 40K te dekken uit te verkrijgen subsidie.
 - b. Bij verkrijging van een subsidie die lager is dan de beoogde € 40K, het verschil eveneens te dekken uit de algemene reserve.
 - c. De genoemde budgetten als nieuw beleid af te wegen bij de komende begrotingsbehandeling.
2. Vooruitlopend op een positief raadsbesluit medio 2020 over de gebiedsvisie voor het voorzieningshart en de daarop volgende budgetaanvraag voor de volgende planfase van de gebiedsontwikkeling, een indicatief voorbereidingskrediet als nieuw beleid af te wegen bij de komende begrotingsbehandeling, ter hoogte van € 100K voor het jaar 2020 en € 50K voor 2021.

Aanleiding

Opdracht

Wijchen Zuid is al ruim dertig jaar een prettige wijk om in te wonen. Op sommige punten dreigt de sleet er nu in te komen. In december 2017 heeft uw raad daarom opdracht gegeven te onderzoeken hoe Wijchen Zuid de volgende 30 jaar die fijne wijk kan blijven. In januari 2019 heeft het College van B&W u geïnformeerd over de voortgang (zie hierna 'Eerdere besluiten').

De opdracht bestaat uit het opstellen van een routekaart voor de wijk en een gebiedsvisie voor het voorzieningshart. De routekaart geeft een visie op aandachtspunten in de wijk en mogelijke wegen naar een mooie toekomst voor de wijk. De gebiedsvisie geeft een kijk hoe het voorzieningshart kan worden verbeterd voor een optimale bijdrage aan de toekomstbestendigheid van de wijk. De ambities voor het voorzieningshart zien we als een onderdeel van de overkoepelende routekaart voor de totale wijk Wijchen-Zuid. Het is gaat niet om een losstaande vastgoed ambitie. Daarom is een "vitaal en bruisend voorzieningshart van de wijk" één van de vijf opgaven binnen de routekaart.

Verdiepingsslag gebiedsvisie voorzieningshart

De gebiedsvisie voor het voorzieningshart is nog niet gereed. Om tot adequate besluitvorming te kunnen komen over het vervolg van de planvorming (opstellen Masterplan, vastgoed exploitaties, eventueel voorbereiding aanbesteding), is meer concreetheid noodzakelijk over (investerings-)kaders en de haalbare ontwikkelkoers voor de gebiedsvisie. We willen daarom een integrale verdiepingsslag maken en een aantal kansen verkennen samen met Talis en Hazenberg Vastgoed (eigenaar winkelcentrum). Hiervoor wordt in samenwerking met Talis ook dieper ingegaan op de samenhang met andere ontwikkelingen in Wijchen. We vragen extra voorbereidingskrediet aan voor onafhankelijke begeleiding van de integrale planvorming.

Eerdere besluiten

| Datum | Korte omschrijving eerder genomen besluit |
|--------------|---|
| 21-12-'17 | Beslisnota Hart van Zuid (17 2 7418): Naar aanleiding van een 'Verkenningverslag' door verschillende partijen volgt raadsopdracht voor een wijkanalyse ('routekaart') en nader onderzoek voor verbetering van het voorzieningengebied bij het winkelcentrum ('gebiedsvisie'). |
| 31-01-'19 | Informatienota Stand van zaken Hart van Zuid (19 2 22682): Een groot respons van bewoners op de wijkenquête levert een schat aan informatie. De initiatiefnemers voor Hart van Zuid geven hun kijk op de toekomst van de wijk zonder het project Hart van Zuid ('nulmeting'). |

Gewenst resultaat

Het doel is de wijk Wijchen Zuid toekomstbestendig maken. De wijk moet de komende dertig jaar een fijne wijk blijven. Om het hoofddoel te bereiken zijn 5 subdoelen of *opgaven* gekozen. In de routekaart zijn deze nader toegelicht:

1. Vitaal & bruisend voorzieningehart van de wijk.
2. Samen maken wij de wijk
3. Meer diversiteit in de buurten rondom het Hart van Zuid.
4. Een kwaliteitsslag van de leefomgeving.
5. Duurzame wijk.

Argumenten

- 1.1 *Er is nog een verdiepingsslag nodig voor concretere afspraken voor het voorzieningengebied.*

We willen een gebiedsvisie waaraan partijen zich kunnen committeren voor de vervolgfases. De huidige (investerings-)kaders en uitgangspunten van verschillende partijen zijn niet concreet genoeg hiervoor.

Gemeente, Talis en Hazenberg Vastgoed (eigenaar winkelcentrum) zijn momenteel de grootse vastgoed- en grondeigenaren en potentieel de grootste investeerders in het voorzieningehart. De drie partijen willen een integrale verdiepingsslag maken om hardere programmatische en financiële kaders af te spreken voor de afronding van gebiedsvisie. Hiervoor wordt in samenwerking met Talis ook dieper ingegaan op de samenhang met andere ontwikkelingen in Wijchen.

Voor deze verdiepingsslag is wel extra voorbereidingskrediet nodig. De partijen moeten worden begeleid door een onafhankelijke gebiedsontwikkelingsadviseur, planeconoom en stedenbouwkundige. Naast deze extra begeleiding brengen alle partijen hun kennis en kunde in om een zo goed mogelijk resultaat te bereiken.

We ramen de extra onderzoekskosten voor verdieping van de gebiedsvisie op € 80K en vragen hiervan 50% subsidie aan bij de Provincie voor procesbegeleiding. We willen het proces niet laten wachten en verzoeken daarom het bedrag in 2019 ter beschikking te stellen.

- 2.1 *Bij positief besluit op de gebiedsvisie in 2020 willen we direct kunnen doorpakken.* We willen met een goede verdiepingsslag (zie *Argumenten 1.1*) in het voorjaar van 2020 de gebiedsvisie gereed hebben. Uw raad en de bevoegde organen van de andere betrokken partijen kunnen dan medio 2020 besluiten over de

gebiedsvisie. Indien dan opdracht wordt verleend voor vervolg van de planvorming hebben we financiële middelen nodig in 2020.

De bedragen zijn indicatief geraamd voor onder andere het opstellen van een masterplan en exploitatie afspraken voor het toekomstig gebruik en beheer van het vastgoed. Uiteraard dienen wij te zijner tijd een formeel budgetaanvraag in voor besluitvorming door uw raad. Tevens wordt onderzocht we hoe verdere ontwikkelkosten kunnen worden verdeeld onder partijen.

Tegenargumenten en risico's

1.1 *De algemene reserve 2019 voldoet meerjarig niet aan de norm*

Met de kredietaanvraag voor 2019 willen we de positieve energie met de partijen vasthouden. De algemene reserve ligt in het meerjarenperspectief beneden de gewenste ondergrens, zoals in de Perspectiefnota ook is aangekaart. In 2019 ligt de hoogte van de algemene reserve ongeveer op de norm. Een besluit met dekking vanuit de algemene reserve geeft tegendruk op het realiseren van het gewenste niveau van het weerstandvermogen. Wij verzoeken de voortgang van het project in dit geval te prioriteren.

1.2 *Het subsidietraject loopt nog.*

We kunnen nog niet met zekerheid zeggen dat de subsidie in de beoogde omvang wordt toegekend. Om de planning niet te frustreren stellen we voor het risico van het (deels) niet verkrijgen van de subsidie vooraf af te dekken uit de algemene reserve. We achten de kans van slagen wel groot.

Financiële gevolgen

Opgave Vitaal & bruisend voorzieningshart van de wijk)

- Een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen ter afronding van gebiedsvisie voor het voorzieningshart. Dit voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de algemene reserve 2019.
- Eventuele subsidies gebruiken om de onttrekking uit de algemene reserve te verlagen.
- Vooruitlopend op een positief raadsbesluit op de gebiedsvisie in het voorjaar van 2020 een voorbereidingskrediet te reserveren voor de vervolgfase (masterplan en exploitaties) van € 100K voor het jaar 2020 en € 50K voor 2021.
- Voor de gemeentelijke kosten van de fysieke ingrepen in het voorzieningshart is eerder een indicatie afgegeven van 5-11 miljoen euro.

| Dekking volgende stappen | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|------------|-------------|------------|
| Overeenkomst investeringsambities van huidige eigenaren + afronding gebiedsvisie | 80K | | |
| Reservering voor vervolg planvorming (indicatief o.b.v. opstellen Masterplan en vastgoed exploitaties) | | 100K | 50K |
| Totaal | 80K | 100K | 50K |

Communicatie

n.v.t.

Uitvoering of Vervolgstappen

Besluitvorming:

- Raadsbesluit Gebiedsvisie voorzieningshart 26 september 2019
- Raadsbesluit Begroting 7 november 2019

Openbaar

Zaaknummer: Z/19/35611

Geheimhouding:

N.v.t.

Voorstel /Advies

N.v.t.