

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Investeringsbudget en grondexploitatie Aloysiuslocatie
Portefeuillehouder	J.H.A.P. Sluiter
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-292728

Beslispunten

1. Een verliesvoorziening te treffen van € 1.400.000,- voor de grondexploitatie om de herontwikkeling Aloysiuslocatie en herinrichting van het Raadhuisplein en omliggende openbare ruimte, mogelijk te maken.
2. Deze verliesvoorziening te treffen ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.
3. De in de begroting gereserveerde kapitaalslast voor herinrichting Raadhuisplein (€ 5.000) te laten vervallen.
4. De door het college aan de gemeenteraad opgelegde geheimhouding op bijlage 1 “Grondexploitatie Aloysius school Huissen d.d. 5 juli 2021” te bekrachtigen, op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b van de Wob, de financiële belangen van de gemeente en artikel 10 lid 2 sub g van de Wob, onevenredige bevoordeling (of benadeling) van andere bij het project betrokken rechtspersonen.
5. De grondexploitatie vast te stellen voor de gebiedsontwikkeling Aloysiuslocatie.

Samenvatting

Voor de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie is een Europese aanbestedingsprocedure doorlopen. Door een marktpartij is een bieding op de grond uitgebracht. Het plan bevat de bouw van een halfverdiepte parkeergarage met 50 openbare parkeerplaatsen en 30 woningen. Het woonensemble bestaat uit 12 rijenwoningen en 18 appartementen. Een derde hiervan valt in het betaalbare segment.

Onderdeel van de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie is de herinrichting c.q. vergroening van het Raadhuisplein. Hiervoor is een voorlopig ontwerp gemaakt met daarbij een raming van de kosten die nodig zijn voor de aanpassingen van het openbaar gebied rondom de Aloysiuslocatie.

Voor de totale gebiedsontwikkeling (herontwikkeling van de Aloysiuslocatie en de herinrichting van het Raadhuisplein) is een grondexploitatie opgesteld. Er is sprake van een geprognosticeerd negatief resultaat op eindwaarde. Voor een sluitende grondexploitatie dient er een verliesvoorziening te worden getroffen. In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om deze verliesvoorziening te treffen ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties. Vervolgens wordt voorgesteld om deze grondexploitatie vast te stellen. Met een vastgestelde sluitende grondexploitatie is de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vervolgens kan gestart worden met de uitvoering van deze gebiedsontwikkeling.

Inleiding

De gemeente is eigenaar van de Aloysiuslocatie. Deze herontwikkeling loopt al langere tijd. In het verleden is een aantal besluiten hierover genomen en zijn er contractuele verplichtingen aangegaan. Hieronder beknopt toegelicht.

Eerder genomen besluiten

In de raadsvergadering van 11 februari 2010 is ingestemd met een ontwikkeling van de locatie door Planoform (later overgenomen door VolkerWessels Vastgoed), Hans Geveling Vastgoed en Waardwonen. In de

raadsvergadering van 29 maart 2012 is vervolgens ingestemd met het schrappen van het commerciële programma (detailhandel en supermarkt) op deze locatie. Met de contractpartners is destijds afgesproken om, na het onherroepelijk worden van de vergunningen voor de alternatieve supermarktlocatie aan de Langestraat, gezamenlijk een plan voor circa 70 woningen uit te werken voor de Aloysiuslocatie. Mede door de vastgoedcrisis heeft dit proces lange tijd stil gelegen.

Op 13 juli 2017 heeft u een motie aangenomen waarin u ons college heeft verzocht om een parkeeronderzoek uit te voeren naar de mogelijke inpassing van een parkeergarage onder het Raadhuisplein en/of Aloysiuslocatie. Het op 5 maart 2020 vastgestelde Beeldregieplan met bijbehorend parkeeronderzoek geeft hier antwoord op. Op 19 november 2020 heeft u vervolgens besloten om circa 50 openbare parkeerplaatsen in de parkeergarage te kopen die onderdeel is van de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie. Tijdens deze raadsvergadering is ook een motie aangenomen waarin is opgenomen om de ruimte die vrijkomt door aankoop van parkeerplaatsen op de Aloysiuslocatie niet opnieuw beschikbaar te stellen voor andere ontwikkelingen maar een definitieve keuze te maken voor de gedeeltelijke vergroening van het Raadhuisplein. Het nu voorliggende besluit sluit aan op deze eerder genomen besluiten.

De herontwikkeling van de Aloysiuslocatie en omgeving.

In 2012 is voor de herontwikkeling een samenwerkingsovereenkomst gesloten met VolkerWessels Vastgoed. Deze overeenkomst is in 2020 ontbonden. Om tot een herontwikkeling te komen van het voormalige schoolgebouw is een marktpartij nodig. Hiervoor is het afgelopen half jaar een Europese aanbestedingsprocedure doorlopen. Op basis van selectiecriteria (o.a. stedenbouw, architectuur, programma van eisen parkeergarage) en een financiële grondbieding is Janssen de Jong Projectontwikkeling BV geselecteerd. In bijlage 2 is het ontwerp opgenomen en wordt het inhoudelijk toegelicht. Met deze ontwikkelaar zal een koopovereenkomst voor de levering van een bouwrijpe kavel om de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie mogelijk te maken worden gesloten. Daarnaast wordt er een turn key koopovereenkomst gesloten voor de koop van 50 appartementsrechten ten behoeve van 50 parkeerplaatsen onder de Aloysiuslocatie. Het investeringsbudget hiervoor is in een eerder raadsbesluit gevoteerd.

Grondexploitatie

Voor de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie en de herinrichting van het Raadhuisplein is een grondexploitatie opgesteld. Er is sprake van een geprognosticeerd negatief resultaat op eindwaarde. Voor een sluitende grondexploitatie dient er een verliesvoorziening te worden getroffen. Voorgesteld wordt om een verliesvoorziening te treffen ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties. Daarnaast wordt voorgesteld om de grondexploitatie vast te stellen. Met een vastgestelde sluitende grondexploitatie kan gestart worden met deze gebiedsontwikkeling.

Toelichting ontwerp Aloysiuslocatie.

Het plan is in opdracht van Janssen de Jong Projectontwikkeling ontworpen door Faro architecten uit Arnhem. Er is voor gekozen om een eigentijds woonensemble te maken met de kwaliteiten van de historische katholieke ensembles zoals we die in Huissen terugzien.

Het project bestaat uit totaal 30 woningen:

- 12 grondgebonden woningen in de vrije sector;
- 8 appartementen in de vrije sector;
- 10 betaalbare huurappartementen (huursom maximaal €900 per maand).

In dit ontwerp is veel aandacht voor duurzaamheid (BENG, klimaatadaptatie en natuur-inclusief bouwen en circulariteit). De wens is uitgesproken om het bestaande gebouw circulair te oogsten ("het nieuwe slopen") en waar mogelijk her te gebruiken. De kansen hiervoor worden onderzocht. De tuin is semi-openbaar en in de sfeer van een kloostertuin opgezet met de mogelijkheid voor plantvakken voor kruiden, snijbloemen, groenten en fruitbomen. Een toelichting van het plan Hof van Huesse staat in bijlage 1 van dit raadsvoorstel

Toelichting Vergroenen Raadhuisplein

Door de realisatie van een halfverdiepte parkeergarage op de nieuwe Aloysiuslocatie komt er op het Raadhuisplein ruimte vrij voor meer groen. Het vergroenen van het plein is nodig omdat het huidige stenen plein tot veel hittestress en hoge gevoelstemperaturen leidt op zomerse dagen. Ook laat de ruimtelijke kwaliteit van het huidige plein te wensen over. Het voorlopige ontwerp van het Raadhuisplein zorgt voor meer en bovendien divers groen, waarbij meer water wordt vastgehouden op het plein. Hierdoor wordt wateroverlast in met name de Vierakkerstraat en de Langekerkstraat in de toekomst beperkt. Door de groene looproute op het Raadhuisplein ontstaat verder een mooie en aangename looproute van de Langestraat via het Raadhuisplein en het Gasje naar verzorgingstehuis Sancta Maria. Het voorlopig ontwerp is in bijlage 2 toegevoegd. Het ontwerp is afgelopen jaar beloond met een subsidie voor het ontwerp in het kader van Groene Icoon projecten van de provincie Gelderland.

Benodigd investeringsbudget

Om tot herontwikkeling van de Aloysiuslocatie en omliggend openbaar gebied te komen moeten investeringen plaatsvinden.

Op hoofdlijnen zijn dit de volgende activiteiten:

- Sloop inclusief:
 - o Sloop opstellen en fundering, inclusief asbest onderzoek;
 - o archeologisch onderzoek en niet gesprongen explosieven onderzoek;
 - o bodemsanering (verwijderen van ondergrondse tank).
- Herinrichting aangrenzend openbaar gebied Aloysiuslocatie inclusief:
 - o Langekerkstraat;
 - o Doelenstraat;
 - o Conventstraat;
 - o Gasje tussen Aloysius en gemeentelijke vergaderzalen.
- Herinrichting Raadhuisplein, inclusief Nonnengas.

Beheerbudget

Het benodigde investeringsbudget is in deze fase nog zonder de beheerskosten parkeergarage/openbare ruimte. In overleg met de ontwikkelende partij wordt momenteel gesproken over welke voorzieningen noodzakelijk zijn (speedgates, tel-apparatuur, elektrisch laden, cameratoezicht, etc.) en wat de beheerimplicaties hiervoor zijn.

Het beheer van de parkeergarage is het eerste jaar volledig voor rekening van de ontwikkelende partij. Één jaar na oplevering (eind 2024/2025) van het woongebouw worden de 50 openbare parkeerplaatsen aan de gemeente opgeleverd. Vanaf dat moment komen de beheerskosten van het openbare deels voor rekening van de gemeente. Op dit moment wordt onderzocht welke beheersvorm het beste past bij de gemeentelijke organisatie.

In de paragraaf 'wat mag het kosten' wordt nader ingegaan op de financiële implicaties.

Wettelijk kader of beleidskader

Voor de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie is geen wettelijk kader van toepassing. Het betreft hier een binnenstedelijke herontwikkeling. Wel is er in het coalitieakkoord 2018 - 2022 een passage over opgenomen. Gezien de gemeentelijke grondpositie, het ontwikkelingsbelang, de huidige kosten voor instandhouding van de opstellen (beheer en onderhoud) en de wens om tot een ruimtelijke kwaliteitsslag te komen in het gebied zijn eerder besluiten genomen. Deze zijn in de inleiding vermeld.

Wat willen we bereiken (beoogd effect)

Herontwikkeling van de Aloysiuslocatie en omgeving, inclusief de realisatie van een openbare parkeergarage en de herinrichting van het Raadhuisplein.

Argumenten en alternatieven

1. Met het beschikbaar stellen van een investeringsbudget is de grondexploitatie sluitend en kan er gestart worden met de gebiedsontwikkeling

Om te kunnen starten met de gebiedsontwikkeling is het noodzakelijk dat de grondexploitatie sluitend is. Dit is ook een vereiste voor het aantonen van de financieel economische uitvoerbaarheid van het vast te stellen bestemmingsplan. De grondexploitatie heeft een geprognosticeerd negatief resultaat op eindwaarde. Met het treffen van een verliesvoorziening ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties is de grondexploitatie sluitend en kan er gestart worden met de gebiedsontwikkeling.

2. De Algemene Reserve Grondexploitaties is bedoeld voor dekking van grondexploitaties met een geprognosticeerd tekort op eindwaarde.

De Algemene Reserve Grondexploitaties is bedoeld voor dekking van grondexploitaties met een geprognosticeerd tekort op eindwaarde. Twee keer per jaar worden de grondexploitaties geactualiseerd. Indien noodzakelijk (bij een geprognosticeerd tekort op eindwaarde) wordt er een verliesvoorziening ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties getroffen. De Algemene Reserve Grondexploitaties wordt gevuld uit positieve resultaten en tussentijdse winstnemingen vanuit de lopende grondexploitaties.

De Algemene Reserve Grondexploitaties kan ook gebruikt worden ter dekking van nieuw vast te stellen grondexploitaties met een geprognosticeerd tekort op eindwaarde, mits er voldoende budget zit in de Algemene Reserve Grondexploitaties. Dat is het geval (stand Algemene Reserve Grondexploitaties jaarrekening 2020 per 31-12-2020: € 7.366.813,-).

3. Met het treffen van de verliesvoorziening ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties is het in de begroting gereserveerde investeringsbudget niet meer nodig.

Alle kosten en opbrengsten zijn meegenomen in de grondexploitatie. Met het treffen van de verliesvoorziening ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties is de grondexploitatie sluitend. Het in de begroting gereserveerde investeringsbudget voor de herinrichting van het Raadhuisplein is dan niet meer nodig.

4. Met een vastgestelde grondexploitatie is de financieel economische uitvoerbaarheid voor het bestemmingsplan Aloysiuslocatie aangetoond en kan dit bestemmingsplan worden vastgesteld.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw planologisch kader nodig. Hiervoor heeft een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Separaat aan dit voorstel is een raadsbesluit nodig voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Onderdeel van dit bestemmingsplan is het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van het plan. Omdat er sprake is van actief grondbeleid moet de financieel economische uitvoerbaarheid aangetoond worden met een sluitende grondexploitatie die door de gemeenteraad is vastgesteld. Met een vastgestelde grondexploitatie is de financieel economische uitvoerbaarheid voor het bestemmingsplan Aloysiuslocatie aangetoond en kan dit bestemmingsplan worden vastgesteld.

5. Het betreft financiële informatie.

De grondexploitatie bevat informatie die – wanneer deze informatie bij derden bekend wordt – financieel nadelig uit kan pakken voor de gemeente Lingewaard. De Gemeentewet en het geheimhoudingsprotocol gemeente Lingewaard biedt de mogelijkheid om geheimhouding op te leggen om te voorkomen dat dergelijke informatie openbaar worden. De grondexploitatie ligt ter inzage bij de griffie.

6. Delen geheime stukken met de raad en bekrachtigen geheimhouding.

In navolging van hetgeen is vermeld bij 4 wordt de geheimhouding bij overlegging van de stukken waar het college geheimhouding over heeft opgelegd, opgelegd aan u. Wij stellen u voor om deze geheimhouding te bekrachtigen in de raadsvergadering. Als dat niet gebeurt ligt er geen geheimhouding meer op genoemde informatienota. Geheimhouding is een uiterst middel om te voorkomen dat deze heel gevoelige informatie naar buiten lekt, buiten de kring van personen die hier uit hoofde van hun functie kennis van hebben genomen.

Kanttekeningen

1. *Het investeringsbudget is gebaseerd op de huidige kennis. Tegenvallers kunnen niet worden uitgesloten.*
De raming is gebaseerd op calculaties en inschatting met de kennis van nu. Een aantal aspecten kunnen op dit moment niet worden uitgesloten waardoor mogelijk aanvullend budget nodig zal zijn. Hierbij wordt met name gerefereerd aan risico's met betrekking tot archeologisch onderzoek (c.q. vondsten) en onderzoek naar niet gesprongen explosieven waardoor vertraging kan optreden en extra kosten gemaakt moeten worden.

2. *De grondexploitatie is gebaseerd op maximale subsidie Steengoed Benutten. Zekerheid hierover kan nog niet worden geboden.*

In de grondexploitatie is uitgegaan van het maximale subsidiebedrag voor Steengoed Benutten (€500.000). De definitieve aanvraag kan pas worden ingediend op basis van een sluitende grondexploitatie, waar de subsidie is "ingerekend". Op basis van meerdere gesprekken met de provincie achten wij het realistisch om van dit subsidiebedrag uit te gaan. Garanties kunnen echter niet worden gegeven. Afhankelijk van de hoogte van het subsidiebedrag kan het zijn dat eventueel een aanvullend investeringsbudget nodig is of dat taakstellende bezuinigingen nodig zijn.

Naast de subsidie Steengoed Benutten loopt op dit moment een subsidieaanvraag (maximaal €100.000) voor de uitvoering van de vergroening van het Raadhuisplein. Hierover komt eind 2021 meer duidelijkheid. In de grondexploitatie is vanwege de onzekerheid over het verkrijgen van deze subsidie en omdat hierover nog geen gesprekken met de subsidieverstrekker zijn gevoerd geen rekening gehouden met deze subsidie. Mocht de subsidie verstrekt worden dan is dat een voordeel op de grondexploitatie en zal dat voordeel uiteindelijk terugvloeien naar de Algemene Reserve Grondexploitaties.

3. *Geheimhouding komt de transparantie van het gevoerde bestuur niet ten goede*
Geheimhouding moet een uitzondering zijn en niet de regel.

Wat mag het kosten? (budget)

Om tot herontwikkeling van de Aloysiuslocatie en omliggend openbaar gebied te komen moeten investeringen plaatsvinden.

Op hoofdlijnen zijn de activiteiten:

- Sloop inclusief:
 - o Sloop opstellen en fundering, inclusief asbest onderzoek;
 - o archeologisch onderzoek en niet gesprongen explosieven onderzoek;
 - o bodemsanering.
- Herinrichting aangrenzend openbaar gebied Aloysiuslocatie inclusief:
 - o Langekerkstraat;
 - o Doelenstraat;
 - o Conventstraat;
 - o Gasje tussen Aloysius en gemeentelijke vergaderzalen.
- Herinrichting Raadhuisplein, inclusief Nonnengas.
- Plankosten

Deze investeringen zijn verwerkt in de grondexploitatie. Deze grondexploitatie ligt onder geheimhouding voor u ter inzage bij de griffie. De grondexploitatie geeft een nadere detaillering van de bedragen. Vanwege financiële belangen van de gemeente, waaronder een of meerdere nog te volgen aanbestedingsprocedures, is er op deze stukken geheimhouding opgelegd.

Er is sprake van een geprognosticeerd negatief resultaat op eindwaarde. Er dient een verliesvoorziening te worden getroffen ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties. Voor een sluitende grondexploitatie dient er een verliesvoorziening te worden getroffen van afgerond € 1.400.000,-. Er zit voldoende budget in de Algemene Reserve Grondexploitaties (stand Algemene Reserve Grondexploitaties jaarrekening 2020 per 31-12-2020: € 7.366.813,-). Conform besluit zal een begrotingswijziging worden gemaakt.

In de begroting is een kapitaalslast van € 5.000 opgenomen voor de herinrichting Raadhuisplein. Gezien de kosten hiervoor in de grondexploitatie zijn opgenomen kan dit budget komen te vervallen.

Communicatie en participatie

Draagvlak is voor een dergelijk plan van groot belang. De Aloysiuslocatie maakt onderdeel uit van een historisch 'ensemble' langs de Langekerkstraat en staat op een historische plek. Ook het Raadhuisplein heeft een belangrijke functie in het centrum. Om een zorgvuldig planvormingsproces vorm te geven zijn in 2019 en 2020 meerdere bijeenkomsten georganiseerd, waaronder:

- een informatiebijeenkomst (18 juni 2019) beeldregieplan en parkeren voor belanghebbenden/omwonenden (gemeentelijke vergaderzalen) waaronder de historische kring, vrienden van Huissen, omwonenden, Waardwonen, ondernemersvereniging Huissen, aangrenzende winkeliers, etc.;
- een informatiebijeenkomst 1 juli 2019 over parkeerstudie (Buitenpoort) voor alle belanghebbenden en geïnteresseerden. Hierbij is de gelegenheid geboden om reactieformulieren in te vullen. Deze reacties zijn afgewogen (indien mogelijk) meegenomen in het beeldregieplan;
- een informatiebijeenkomst (21 oktober 2019) over parkeren en beeldregieplan (Buitenpoort) voor alle belanghebbenden en geïnteresseerden;
- een informatiebijeenkomst (30 oktober 2019) met uw raad over parkeren en beeldregieplan;
- twee behandelingen in de grote Welstandcommissie. In de laatste bijeenkomst (11 december 2019) is positief gereageerd op het beeldregieplan (behoudens enkele onderdelen die in de verdere planuitwerking nadere aandacht behoeven als ingang parkeergarage en vormgeving 'Gasjes');
- een inloopavond 8 januari 2020 voor alle belanghebbenden/omwonenden (gemeentelijke vergaderzalen) waar het beeldregieplan en mogelijke parkeeroplossingen worden toegelicht;
- een inspraakmogelijkheid (juni – juli 2020) om via een website (www.meespraak.idgis.nl) op de ontwerpen voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom de Aloysiuslocatie te reageren. Ook zijn er in de omgeving en onder belanghebbenden nieuwsbrieven verspreid;
- eind 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en is een digitale inspraakavond georganiseerd.

Parallel hieraan zijn er gesprekken met afgevaardigden van de diverse verenigingen en de winkeliersvereniging.

Het geselecteerde plan wordt van schetsontwerp uitgewerkt tot definitief ontwerp alvorens de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. In samenwerking met de ontwikkelende partij willen we belanghebbenden (met name omwonenden) meenemen in dit ontwerp traject.

Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)

Na vaststelling van dit raadsbesluit worden de volgende activiteiten in gang gezet:

- het ontwerpproces verder in gang gezet van zowel de Aloysiuslocatie als het Raadhuisplein en omliggende openbare ruimte;
- de gemeente zal de sloopmelding doen voor de sloop van de schoolgebouwen en starten met de sloop, archeologisch onderzoek, niet gesprongen explosieven onderzoek en sanering (bodem en asbest). De verwachting is eind 2021 de sloop te kunnen starten;
- de ontwikkelende partij zal de aanvraag omgevingsvergunning indienen om na sloop/sanering te kunnen starten met de werkzaamheden. Het aanvangsmoment is afhankelijk van de doorlooptijd van het archeologisch onderzoek.

De globale planning is opgenomen in bijlage 4.

Duurzaamheid

In het beeldregieplan is specifieke aandacht besteed aan de duurzaamheid, klimaatadaptatie en hittestress. Deze voorwaarden zijn overgenomen in de selectieleidraad en het ingediende ontwerp. Bij de verdere

