

## Aan de raad van de gemeente Lingewaard

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Onderwerp                  | Beeldregieplan Aloysiuslocatie |
| Portefeuillehouder         | J.H.A.P. Sluiter               |
| Zaaknummer collegevoorstel | ZS-129952                      |

### Beslispunten

1. Het beeldregieplan vaststellen als onderdeel van de gids Ruimtelijke Kwaliteit Lingewaard.
2. De conclusies voor het parkeren, zoals opgenomen in de oplegnotitie (bijlage 4) en vermeld in dit voorstel vaststellen als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van de Aloysiuslocatie en het Raadhuisplein.
3. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 350.000,- en dit voorbereidingskrediet te activeren en te zijner tijd in te brengen in de door de raad vast te stellen grondexploitatie. De gemeentelijke kosten worden verhaald bij grondverkoop op de ontwikkelende partij.

### Samenvatting

Om tot een verantwoorde, duurzame herontwikkeling te komen van de Aloysiuslocatie en de herinrichting van het Raadhuisplein en omgeving is een beeldregieplan opgesteld. In dit voorstel wordt voorgesteld om dit beeldregieplan vast te stellen als onderdeel van de gids Ruimtelijke Kwaliteit Lingewaard.

Als eerste stap in en als input voor het beeldregieplan is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Dit mede in het kader van de ingediende motie van 13 juli 2017 ten aanzien van parkeren. De bevindingen van dit parkeeronderzoek (bijlage 2 en 3) zijn beschreven in een oplegnotitie (bijlage 4) en geven de kaders voor de verdere ontwikkeling van de Aloysiuslocatie en Raadhuisplein. In dit voorstel zijn de conclusies uit de oplegnotitie overgenomen die als uitgangspunt gelden voor de verdere ontwikkeling.

Het beeldregieplan is het formele toetsingskader voor de plannen c.q. ontwerpen die gemaakt gaan worden voor de toekomstige gebouwen én voor de omliggende openbare ruimte.

Na het vaststellen van het beeldregieplan wordt het bestemmingsplan aangepast om de bebouwing planologisch mogelijk te maken. Voor het vervolg van het project en met name de planontwikkeling c.q. planuitwerking, bestemmingsplanherziening inclusief bijbehorende onderzoeken, contracteren van een marktpartij en subsidieaanvraag is een voorbereidingskrediet vereist.

### Inleiding

De gemeente is eigenaar van de Aloysiuslocatie en de naastgelegen vergaderzalen. De herontwikkeling van deze locatie loopt al een lange tijd. In het verleden zijn een aantal besluiten hierover genomen. De gemeente is hiervoor ook contractuele verplichtingen aangegaan.

#### *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 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,

gezaamenlijk 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 is er 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 uitgevoerde onderzoek geeft hier antwoord op.

De afgelopen periode (2019) zijn de gesprekken met VolkerWessels Vastgoed geïntensiveerd. Aan VolkerWessels Vastgoed is onder meer aangegeven dat de gemeente eerst een beeldregieplan wil opstellen om kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke kaders te hebben waarbinnen de toekomstige ontwikkeling dient te worden gerealiseerd. Ook zijn kaders voorgesteld voor een nieuwe (ontwikkelings)overeenkomst.

In mei 2019 is er naar aanleiding van de in 2017 aangenomen motie een parkeeronderzoek uitgevoerd (bijlage 2 en 3). De bevindingen c.q. resultaten zijn beschreven in de bijgevoegde oplegnotitie (bijlage 4).

### *Parkeren*

Om tot een zorgvuldige en duurzame uitwerking voor de bebouwing en hoogwaardige inrichting openbare ruimte te komen is een beeldregieplan vereist. Als input voor dit beeldregieplan, mede om tot een verantwoorde inpassing van de benodigde parkeerplaatsen te komen, is in mei 2019 een parkeeronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt onder meer:

- de huidige capaciteit aan parkeerplaatsen op de Aloysiuslocatie en Raadhuisplein voor bezoekers aan het centrum (kort- en middellang parkeren) en de bewoners moeten gehandhaafd blijven binnen een straal van 200 meter van het centrum;
- er moeten 13 extra parkeerplaatsen komen voor bewoners van het Convent op het piekmoment (vrijdagmiddag 14.00 uur is het maatgevend moment voor de ontwerpnorm);
- het huidige lang-parkeren van het Raadhuisplein en Aloysiuslocatie kan verplaatst worden naar parkeerplaatsen in de nabijheid (bijvoorbeeld Achter de gracht of de Molenweide);
- bewoners-parkeren op de Aloysiuslocatie kan verplaatst worden naar parkeerplaatsen in de nabijheid (bijvoorbeeld omliggende straten, Achter de gracht of de Molenweide);

Conclusie parkeeronderzoek: 119 parkeerplaatsen in het plangebied moeten beschikbaar zijn voor met name kort en middellang parkeerders (bezoekers centrum), bewoners Convent/Raadhuisplein *plus* het aantal parkeerplaatsen dat vereist is voor het toekomstige (nog te realiseren) programma (woningen en eventueel aanvullende functies). Voor het wonen geldt een parkeernorm van 1,3.

Daarnaast willen we bij de toekomstige (duurzame) inrichting van de buitenruimte voldoende, hoogwaardige plekken inrichten voor het stallen van fietsen om deze vorm van vervoer naar het centrum te stimuleren.

Het beeldregieplan is in het vervolgproces het formele toetsingskader voor de verdere planontwikkeling en geeft richting aan de beoogde uitstraling van het plangebied. Enkele belangrijke onderdelen zijn:

- stedenbouwkundige en architectonische kaders voor de toekomstige bebouwing op de Aloysiuslocatie en voor de gemeentelijke vergaderzalen;
- kwaliteitsslag (herinrichting) van het Raadhuisplein;
- goede ruimtelijke verbinding tussen Sancta Maria en het centrum;
- verbeteren uitstraling woningen aan de Doelenstraat (naast gemeentelijke vergaderzalen).

### *Verder proces*

Op basis van dit Beeldregieplan (toetsingskader voor de toekomstige plannen) kan de verdere planontwikkeling ter hand worden genomen.

In chronologische volgorde wordt voorgesteld:

- Gesprekken met VolkerWessels Vastgoed over de gesloten samenwerkingsovereenkomst en bespreken van de mogelijkheden voor de verdere planuitwerking.
- Gesprekken met diverse verenigingen uit Huissen over de behoefte voor een Multifunctionele Accommodatie. In samenspraak met de verenigingen de mogelijkheid onderzoeken om te komen tot de realisatie van een Multifunctionele accommodatie. Een inventarisatie hiervoor wordt momenteel

uitgevoerd door de diverse verenigingen c.q. initiatiefnemers. De voorziene locatie hiervoor is de huidige gemeentelijke vergaderlocatie aan de Langekerkstraat. Zodra de inventarisatie is afgerond en de resultaten zijn besproken met de initiatiefnemers zal er een voorstel, separaat van dit besluit omtrent het Beeldregieplan, aan u worden voorgelegd.

- Opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan.
- Bepalen van de programmatische invulling van de Aloysiuslocatie (separaat voorstel).
- Aanvraag sloopvergunning (slopmelding).

In de paragraaf “Wat gaan we daarvoor doen” staat de verdere planning toegelicht.

### **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 opstallen (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 herinrichting van het Raadhuisplein en omliggende openbare ruimte.

### **Argumenten en alternatieven**

#### *1.1 Het beeldregieplan is het ontwikkelingskader waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen van zowel de Aloysiuslocatie, Raadhuisplein alsmede de gemeentelijke vergaderzalen en openbare ruimte plaatsvinden.*

Om een integrale en hoogwaardige kwaliteit na te streven voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte (inclusief Raadhuisplein) zijn kaders nodig voor de toekomstige ontwikkelingen. Deze kaders, stedenbouwkundig, landschappelijk, architectuur alsmede openbare ruimte, worden onderdeel van de gids Ruimtelijke Kwaliteit. Dit beeldregieplan wordt ook meegegeven aan de projectontwikkelaar zodat zij een duidelijk ontwikkelingskader hebben voor de planuitwerking. De contractpartner (VolkerWessels Vastgoed) heeft aangegeven hier ook behoefte aan te hebben en is (constructief) meegenomen in het totstandkomingsproces.

#### *1.2 Het beeldregieplan, inclusief de uitgangspunten voor het parkeren, is besproken met belanghebbenden (omwonenden, diverse belangengroepen, Welstand, etc.).*

In de afgelopen maanden zijn meerdere informatiebijeenkomsten georganiseerd voor belanghebbenden en omwonenden waarbij eenieder gevraagd is om reacties schriftelijk achter te laten. Een overzicht van de reacties is toegevoegd in bijlage aan het beeldregieplan. Ook de huidige contractpartner van de gemeente (VolkerWessels) heeft positief gereageerd op dit plan.

#### *2.1 Het parkeeronderzoek geeft de uitgangspunten voor de verdere inrichting en normering voor het parkeren in dit deel van het centrum.*

Het is van groot belang om voor de bezoekers aan het centrum voldoende parkeerplaatsen beschikbaar te houden. Om een ruimtelijke kwaliteitsslag te maken is het gewenst om een deel van de parkeerplaatsen van het Raadhuisplein te verplaatsen naar de Aloysiuslocatie. Gezien de beperkte ruimte ligt het voor de hand om deze openbare parkeerplaatsen te realiseren in een half verdiepte (openbare) parkeerplaats onder de bebouwing. De normen en aantallen staan beschreven in de oplegnotitie van het parkeeronderzoek (bijlage 4)

### 3.1 Een voorbereidingskrediet van € 350.000,- is vereist om tot planontwikkeling c.q. realisatie te komen.

Zodra er een overeenkomst is met een marktpartij om tot realisatie te komen kan een grondexploitatie worden opgesteld. Op dat moment kunnen de kosten voor de planontwikkeling ten laste worden gebracht in deze grondexploitatie (naar verwachting eind 2020). De kosten die in het kader van dit project worden gemaakt worden gedekt uit de grondverkoop. De kosten worden dus verhaald op de contractpartner (ontwikkende partij). Tot die tijd is er een voorbereidingskrediet nodig om de kosten te betalen die nodig zijn voor de verdere planontwikkeling, stedenbouwkundige uitwerking, onderhandelingen met de marktpartij, herziening van het bestemmingsplan en de uitvoering van de daarvoor vereiste onderzoeken. Gezien er voor dit plangebied nog geen grondexploitatie is vastgesteld wordt voorgesteld om de (voorbereidings-)kosten, conform het BBV, te activeren als immateriële vaste activa. In de onderstaande paragraaf (Budget) staat dit nader toegelicht.

## Kanttekeningen

### 1. *Het archeologisch- en Niet Gesprongen Explosieven (NGE) vervolgonderzoek moet nog plaatsvinden in combinatie met de sloop.*

Gezien de zeer hoge verwachtingswaarde voor zowel het archeologisch onderzoek alsmede het NGE onderzoek moet het slopen van het gebouw plaatsvinden onder begeleiding van een archeoloog alsmede een NGE-deskundige. Het heeft de voorkeur om de sloop pas uit te voeren nadat een overeenkomst is gesloten met de marktpartij en subsidie bij de provincie kan worden aangevraagd (het slopen onder archeologische begeleiding is immers subsidiabel).

### 2. *Winkeliersvereniging heeft aangegeven dat zij bij voorkeur het aantal parkeerplaatsen op het Raadhuisplein wil handhaven om koopkrachtafvloeiing te vermijden.*

De bestuurlijke wens is er om de uitstraling van het Raadhuisplein te verbeteren. De huidige uitstraling sluit niet aan bij de ruimtelijke kwaliteit (historisch stedelijk weefsel) in de omgeving en heeft een erg stenig karakter. Door het Raadhuisplein een integraal onderdeel te laten worden van de omgeving, het herstellen van het historisch stedenbouwkundig weefsel/structuur en het plein te “vergroenen” (klimaatbestendigheid en hittestress) wordt voorgesteld om een deel (35) parkeerplaatsen te verplaatsen naar de Aloysiuslocatie. Dit zijn voor een belangrijk deel (22) lang parkeerders (> 2 uur parkeertijd). Mogelijk en bij voorkeur in een half verdiepte parkeergarage. Hierbij worden de CROW richtlijnen van loopafstanden tot de winkels gerespecteerd (zijnde 200 meter voor kort/middellang parkeren). Het is de verwachting dat bezoekers aan het centrum moeten wennen aan de nieuwe situatie.

### 3. *Subsidie kan pas worden aangevraagd nadat een realisatieovereenkomst met marktpartij is gesloten.*

Er hebben verkennende gesprekken plaatsgevonden met de provincie Gelderland omtrent het subsidieprogramma SteenGoed benutten. Een uitgangspunt van de subsidie is dat het een tekort in de exploitatie dekt. Dit tekort kan pas worden aangetoond nadat een overeenkomst is gesloten met een marktpartij. Deze volgordelijkheid (contracteren marktpartij → subsidieaanvraag) zal in de verdere planontwikkeling moeten worden gehanteerd om aanspraak te maken op de subsidie.

## Wat mag het kosten? (budget)

Het vaststellen van het beeldregieplan heeft geen financiële consequenties. Het beeldregieplan is een toetsingskader voor de verdere planontwikkeling. Om verder tot planontwikkeling te komen is een voorbereidingskrediet vereist.

Wij stellen voor om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 350.000,- en dit voorbereidingskrediet te activeren en te zijner tijd in te brengen in de door de raad vast te stellen grondexploitatie.

Op basis van de huidige inzichten en ontwikkelingsstrategie van het project stellen wij voor om deze voorbereidingskosten in te brengen in een grondexploitatie, conform het BBV, te activeren als immateriële vaste activa. Dit zodra er een uitgewerkt plan is en zicht is op het te realiseren programma (opbrengsten kant inzichtelijk). Deze voorbereidingskosten worden verhaald bij grondverkoop op de ontwikkelende partij.

Het voorbereidingskrediet van €350.000. De voorziene activiteiten zijn:

- opstellen en in procedure brengen bestemmingsplan;
- uitvoeren diverse ruimtelijke onderzoeken (waaronder: flora fauna, stikstof, MER toets, geluid- en milieuonderzoeken, asbest, bodemonderzoek, archeologie, niet gesprongen explosieven, water, etc. Alle benodigde onderzoeken t.b.v. het bestemmingsplan;
- onderhandelingen en contracteren marktpartij;
- uitwerken stedenbouwkundig ontwerp openbare ruimte (m.n. Raadhuisplein);
- financiële planuitwerking (kosten/opbrengsten analyse);
- communicatie en participatie;
- projectleiding.

De totale (werkelijk bestede) kosten, ad. € 350.000, worden te zijner tijd ingebracht in de later door de raad vast te stellen grondexploitatie. Deze grondexploitatie wordt later dit jaar, tezamen met het bestemmingsplan ter besluitvorming aan u voorgelegd. Deze (voorbereidings-)kosten worden ingebracht in de grondwaarde zodat deze kosten verhaald kunnen worden op de ontwikkelende partij.

### **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 en is een (parkeer)bronpunt voor bezoekers naar het Centrum.

Om een zorgvuldig planvormingsproces vorm te geven zijn in 2019 meerdere bijeenkomsten georganiseerd, waaronder:

- 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.
- 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.
- Informatiebijeenkomst (21 oktober 2019) over parkeren en beeldregieplan (Buitenpoort) voor alle belanghebbenden en geïnteresseerden.
- Informatiebijeenkomst (30 oktober 2019) met uw raad over parkeren en beeldregieplan.
- Tweemaal besproken 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'.
- Inloopavond 8 januari 2020 voor alle belanghebbenden/omwonenden (gemeentelijke vergaderzalen) waar het beeldregieplan en mogelijke parkeeroplossingen worden toegelicht.

Parallel hieraan lopen er gesprekken met afgevaardigden van de diverse verenigingen over de mogelijke invulling en wensen voor een Multifunctionele accommodatie.

### **Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)**

Om tot een spoedige herontwikkeling te komen wordt voorgesteld de volgende acties te ondernemen:

- 2020: Voorbereiden/opstellen bestemmingsplan Aloysiuslocatie inclusief benodigde onderzoeken:
  - Eerste kwartaal 2020 uitvoeren onderzoeken en opstellen bestemmingsplan
  - Tweede kwartaal 2020 bestemmingsplan voor inspraak ter inzage leggen.

- Tweede helft 2020 bestemmingsplan ter besluitvorming en vaststelling voorleggen aan uw raad.
- Eerste helft 2020:
  - Na vaststelling beeldregieplan door uw raad wordt het beeldregieplan en bijbehorende ontwikkelingskaders voor de Aloysiuslocatie aan VolkerWessels Vastgoed toegestuurd.
  - Onderhandelingen en contracteren van marktpartij om tot realisatie te komen van de Aloysiuslocatie.
- 2020: Planuitwerking voor zowel de bebouwing als openbare ruimte (ruimtelijk en financieel).
- Tweede helft 2020: Aanvragen subsidie Steengoed Benutten (na contracteren marktpartij).
- Januari 2021: Streefdatum sloop opstellen Aloysiuslocatie.
- > 2021 projectrealisatie Aloysiuslocatie.

Om tot een spoedige realisatie te komen is een projectgroep en stuurgroep ingericht. In de stuurgroep zit de wethouder Ruimtelijke Ordening, vertegenwoordiging van de Marktpartij en vertegenwoordiger van de projectgroep (projectleider).

Daarnaast is het voorstel om een kwaliteitscommissie aan te stellen om de plannen die door de marktpartij worden opgesteld te toetsen aan de gewenste beeldkwaliteit uit dit beeldregieplan.

### **Duurzaamheid**

In het beeldregieplan is specifieke aandacht besteed aan de duurzaamheid, klimaatadaptatie en hittestress. Door dit beeldregieplan vast te stellen als onderdeel van de gids ruimtelijke kwaliteit en onderdeel laten zijn van het bestemmingsplan (nog op te stellen) worden deze aspecten maximaal geborgd in het nog op te stellen ontwerp van de gebouwen en de openbare ruimte.

### **Bijlagen**

1. Beeldregieplan
2. Parkeeronderzoek Bureau de Groot Volker (september 2019)
3. Parkeeraanlyse Met Graumans (september 2019)
4. Oplegnotitie met conclusies uit het parkeeronderzoek,
5. Motie 13 juli 2017 Stedenbouwkundige verkenning Aloysiuslocatie (parkeren).

Bemmel, 21 januari 2020

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,  
de secretaris, de burgemeester,

drs. J. Wijnia

J.P.M. Meijers