



Gemeente Renkum

Datum	Onderwerp
4 juni 2024	Stand van zaken project Talsmalaan

Geachte raadsleden,

In februari van dit jaar hebben we u geïnformeerd over de stand van zaken van het project Talsmalaan/Pieter Reijenga Mavo. Wij hebben u toen gemeld dat er een marktconsultatie gehouden zou worden in april en dat we in de periode erna conclusies zouden trekken over de haalbaarheid van de plannen onder de huidige omstandigheden. Hiervan willen we u middels deze brief op de hoogte stellen.

Marktconsultatie

Om te kunnen beoordelen of er een haalbaar plan te realiseren is op de Talsmalaan, is eind 2023 besloten tot een marktconsultatie. Doel van deze marktconsultatie was inzicht krijgen in hoe de markt naar deze locatie kijkt en welke kansen zij ziet: is er een haalbaar plan te realiseren uitgaande van het planvoorstel van de Vier Landgoederen op de Helling (4LGH) en de meest recente inzichten voor met name stikstof. Daarnaast wilden we input krijgen voor mogelijke toekomstige functies en programma, zodat we de stikstofberekening met de juiste kengetallen op kunnen stellen. De marktconsultatie is in samenwerking met 4LGH tot stand gekomen, zowel voor wat betreft de uitvraag als de toelichtende presentatie. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat nieuwe mogelijkheden, zoals renovatie en transformatie, ook onderzocht worden en sloop-nieuwbouw niet meer de enige mogelijkheid is.

Op woensdag 28 februari jl. hebben we circa twintig partijen mogen verwelkomen voor een presentatie en een rondgang door het gebied en het gebouw. Deze partijen hadden via een openbare uitvraag op Tendered interesse getoond in de marktconsultatie. De getoonde interesse verraste ons positief en onderstreept naar onze mening tevens de interesse van de markt in de locatie. Onder de geïnteresseerden waren ook partijen die in een eerder stadium interesse hebben getoond en door ons specifiek waren uitgenodigd voor de presentatie en rondgang. Vervolgens kregen de partijen tot 13 maart de mogelijkheid schriftelijk te reageren op enkele schriftelijke vragen die wij hen stelden. Tien partijen hebben hierop een reactie gegeven waarna we begin april in totaal vijf partijen hebben gesproken ter verdere verduidelijking van de gegeven antwoorden. De partijen die we spraken hebben we niet gekozen als potentiële ontwikkelende partijen, maar omdat hun antwoorden het meest complete pallet vertegenwoordigde van mogelijkheden en onmogelijkheden voor de locatie.

In de bijlage vindt u een verslag van de marktconsultatie met daarin de belangrijkste uitkomsten van de ingezonden vragenlijsten en de gesprekken die we voerden. De meest interessante conclusies voor dit moment zijn:

- De partijen zijn enthousiast over de plek, de potentie die het gebied heeft en de achterliggende ambities.
- Alle marktpartijen plaatsen vraagtekens bij de financiële haalbaarheid van het huidige planvoorstel van 4LGH.

Behandeld door

M. (Michel) Rauwers

Bijlage

m.rauwers@renkum.nl

1

- Zeven van de tien marktpartijen gaan uit van transformatie van het bestaande schoolgebouw, dus geen sloop. Dit lijkt realistisch, ook voor de 4LGH, mits de architectonische uitwerking van deze variant op een (zeer) hoogwaardige wijze plaatsvindt, vakmanschap is daarbij vereist.
- De reacties op het gebied van stikstof lopen sterk uiteen. Op basis van de marktconsultatie is geen sluitende beantwoording gekomen of sloop/nieuwbouw of transformatie wel of niet kan. Wanneer wordt overgegaan tot het starten van de tender is de wijze waarop de ontwikkelaar omgaat met de stikstof ruimte een belangrijk onderwerp waarop geselecteerd moet worden.
- Alle marktpartijen onderschrijven het belang van een mix van functies. Een deel van de marktpartijen suggereert aansluiting te zoeken bij het centrum en/of bij bestaande functies van museum en horeca. Wil de gemeente een waardevolle invulling hebben op deze plek en daarbij kunst en cultuur inpassen dan dient de gemeente hier beleid voor te hebben en daar ook financieel aan bij te dragen.
- Timing is een onderwerp waar door veel partijen aandacht voor wordt gevraagd. Wil je snel vooruit of is fasering van het plan en de (her) ontwikkeling een sleutel om het stikstofprobleem te beheersen. Meerdere partijen vragen ook aandacht voor snelheid vanwege draagvlak voor bestaande plannen en de technische staat van het gebouw.

Op basis van bovenstaande is het college ervan overtuigd dat de markt voldoende mogelijkheden ziet voor een ontwikkeling van de Talsmalaan, waarbij er wel de nodige uitdagingen blijven, met name op financieel gebied en voor wat betreft stikstof. De component stikstof betreft vooral een technische en juridische uitdaging, die zorgvuldig uitgewerkt moet worden voor een eventuele marktuitvraag (tender). Met de kennis die we hier en in de verschillende andere ruimtelijke projecten op hebben gedaan en in de samenwerking met onder andere de provincie aangaande dit onderwerp, kunnen we mogelijk een deel van de problematiek oplossen. Het overige deel zou van de markt moeten komen door bijvoorbeeld innovatieve oplossingen tijdens de bouw, zoals elektrisch bouwen en slimme bouwlogistiek. Op de financiële component gaan we hierna verder in.

Financiën en vervolg

Een belangrijke conclusie van de marktconsultatie is dat de verdien capaciteit voor deze locatie beperkt is, uitgaande van het programma van de 4LGH. Uw raad heeft in de raadsconsultatie van 8 december 2021 aangegeven het planvoorstel van de 4LGH als uitgangspunt dient voor deze locatie en dat de boekwaarde van (destijds) €624.000 goed gemaakt zou moeten worden. De recente marktconsultatie wijst echter uit dat het planvoorstel zoals dat er nu ligt financieel op zijn minst moeilijk haalbaar lijkt. Met een boekwaarde die inmiddels gestegen is tot €750.000, wordt de financiële haalbaarheid er daarmee niet eenvoudiger op. De boekwaarde bestaat vooral uit historische planvormingskosten van bijna 30 jaar (waarbij er in het verleden ook al een afboeking heeft plaatsgevonden). De plankosten van de afgelopen twee jaar bestaan voornamelijk uit kosten in het kader van de voorgenomen tender en onderzoeken voor stikstof. Maar ook de beheerkosten zijn fors, ongeveer €25.000 per jaar, waardoor de kosten blijven oplopen, ook als we niets doen. In het verleden is altijd geredeneerd dat de boekwaarde goed gemaakt moest worden door herontwikkeling van de locatie. De vraag is in hoeverre dit nog reëel is, mede gezien de signalen die we krijgen uit de marktconsultatie. Een verdere concretisering van het programma is voor een eventuele tender noodzakelijk, tezamen met een financiële onderbouwing.

Inmiddels is het, mede vanwege de financiën, noodzakelijk uw raad een besluit te laten nemen over het vervolgproces van de Talsmalaan. Er zijn dan waarschijnlijk twee opties:

1. Doorgaan met de ontwikkeling, op de ingeslagen weg, met een oplopende boekwaarde door de te maken kosten voor met name planvorming en onderzoek. Het is niet met zekerheid te zeggen dat de boekwaarde goedge maakt kan worden, aangezien de complexiteit van het project vraagt om een zorgvuldige uitwerking, en er nog diverse onzekerheden zijn, zoals een tenderprocedure waarvan de uitkomst niet met zekerheid te voorspellen is.
2. Stoppen met de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de slechte staat van het pand is het dan noodzakelijk het pand te slopen. Na bijna 30 jaar is het pand inmiddels aan het einde van zijn technische levensduur. Het risico op een calamiteit wordt daarmee onaanvaardbaar hoog, waardoor een langjarig gebruik niet meer (veilig) aan de orde kan zijn. De kosten voor sloop van het pand en herinrichten van het terrein als representatief parkeerterrein zijn overigens ook substantieel, we gaan nu uit van minimaal €500.000. Voor de huidige gebruikers, met name kunstenaars, is momenteel geen alternatieve huisvesting voorhanden.

Wij zullen u een voorstel voorleggen op het moment dat er meer duidelijkheid is over de financiële aspecten, de stikstofproblematiek en het programma voor de locatie. Voor deze afweging speelt ook de financiële positie van de gemeente een rol, dit krijgt ook een plek in de perspectiefnota. Wij verwachten op zijn vroegst in september met een voorstel te komen voor een vervolg.

Co creatie en participatie

We continueren de samenwerking met 4LGH, met als doel om tot een haalbaar plan te komen. Dit vergt zeer waarschijnlijk de nodige aanpassingen op het huidige planvoorstel. De 4LGH is zich hiervan bewust. Met de gebruikers van het pand zijn we in gesprek over de mogelijkheden die zij zien om het pand op korte termijn, tot aan een eventuele herontwikkeling, veiliger te maken. Ook hebben wij hen gevraagd na te denken hoe de huidige gebruikers hun activiteiten op het gebied van kunst en cultuur meer zichtbaar kunnen maken, vooruitlopend op een eventuele herontwikkeling. Zo kan er al enige "placemaking" plaatsvinden voor deze bijzondere plek. De gebruikers hebben hiervoor enkele concrete voorstellen gedaan, waarover we met ze in gesprek gaan. Verder zijn de collega's van kunst en cultuur we aan het onderzoeken hoe we de verschillende wensen voor kunst en cultuur en huisvesting bij elkaar kunnen brengen. In dit onderzoek wordt de locatie Talsmalaan ook meegenomen.

Alhoewel er nog geen conclusies zijn getrokken en er nog geen besluit is genomen zullen wij direct aanwonenden en andere belanghebbenden informeren over bovenstaande middels een brief die huis aan huis verspreid wordt in de directe omgeving van het project. Op die manier willen wij ook hen informeren over de stand van zaken van het project, dit is ook toegezegd in een eerdere brief aan hen.

Onderwerp

Datum

Ons kenmerk

Pagina

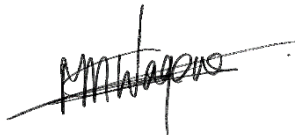
3 van 6

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM

de secretaris,

de burgemeester,



M.J.J. (Marcel) Wagener



A.M.J. (Agnes) Schaap

Onderwerp

Datum

Ons kenmerk

Pagina

4 van 6

BIJLAGE – SAMENVATTING MARKTCONSULTATIE TALSMALAAN

- Alle marktpartijen die een reactie hebben ingezonden zijn enthousiast over de plek en de potentie die het gebied heeft. Hoewel de reacties over de haalbaarheid en de ruimtelijke uitwerking van het planvoorstel van de 4LGH verschillen onderschrijven alle partijen de achterliggende ambities.
- Alle marktpartijen plaatsen vraagtekens bij de financiële haalbaarheid van het huidige planvoorstel. Daarbij zijn de reacties wisselend over de wijze waarop de financiële haalbaarheid kan worden vergroot. De knoppen die benoemd worden waar de gemeente aan kan draaien zijn: toevoegen van programma met een hoger rendement (wonen/logies), het versoberen van de ruimtelijke uitwerking (bijvoorbeeld schrappen van half verdiepte parkeeroplossing) en het verlagen van de grondwaarde.
- Zeven van de tien marktpartijen gaan uit van transformatie van het bestaande schoolgebouw. In alle gevallen wordt daarbij voorgesteld een deel van de bestaande bebouwing op te ruimen om zo alsnog de zichtlijnen van het landschap te versterken. Wanneer transformatie wordt overwogen moet wel worden gerealiseerd dat het bestaande planvoorstel van 4LGH is uitgewerkt vanuit het landschap ipv vanuit de bestaande bebouwing. Belangrijke argumenten die genoemd worden voor de transformatie zijn de stikstof beperkingen en het bijdragen aan de circulaire economie. Daarnaast levert de marktconsultatie het inzicht op dat het bestaande gebouw ondanks zijn huidige staat en verschijning ook kwaliteit heeft. Hierbij worden onder meer de transparantie, het materiaal gebruik en de geïntegreerde kunst als kwaliteit benoemd. Deze variant vereist dan wel een hoogwaardige architectonische uitwerking.
- De reacties op het gebied van stikstof lopen sterk uiteen. Een deel van de partijen geeft aan dat de stikstofruimte nihil is andere geven aan dat het geen belemmering mag zijn. Bij partijen die weinig belemmeringen zien hebben we geen feitelijke onderbouwing daarvan aangetroffen. Op basis van de marktconsultatie is geen sluitende beantwoording gekomen of sloop/nieuwbouw of transformatie wel of niet kan. Dit is ook logisch gelet op de complexiteit van het onderwerp en het feit dat je een meer uitgewerkt plan moet hebben voordat je kunt becijferen of de ontwikkeling past. De partijen die stellen dat het opgelost kan worden kiezen voor creatieve oplossingen. Wanneer wordt overgegaan tot het starten van de tender is de wijze waarop de ontwikkelaar omgaat met de stikstof ruimte een belangrijk onderwerp waarop geselecteerd moet worden om de haalbaarheid en realiteit van een ingediend plan het kunnen beoordelen.
- Ten aanzien van het bouwvolume onderkent het merendeel van de marktpartijen dat je niet meer volume moet toevoegen dan het bestaande volume. Daarmee is het maximale laadvermogen van deze plek bereikt. Overwogen kan worden hoe je uitleg moet geven aan maximale bouwhoogte op deze plek.
- Op het gebied van het toekomstige programma op de locatie zijn de reacties van de ontwikkelaars wisselend. Alle marktpartijen onderschrijven het belang van een mix van functies. Een deel van de marktpartijen suggereert aansluiting te zoeken bij het centrum en/of bij bestaande functies van museum en horeca. Wil de gemeente een waardevolle invulling hebben op deze plek en daarbij kunst en cultuur inpassen dan dient de gemeente hier beleid voor te hebben en daar ook financieel in bij te dragen.
- Uitbereiding van het plangebied voor bebouwing is niet nodig. Wel voor groen of zichtlijnen/aansluiting van verkeersstromen.
- Timing is een onderwerp waar door veel partijen aandacht voor wordt gevraagd. Wil je snel vooruit of is fasering van het plan en de (her) ontwikkeling een sleutel voor stikstof.

Onderwerp

Datum

Ons kenmerk

Pagina

5 van 6

Meerdere partijen vragen ook aandacht voor snelheid vanwege draagvlak voor bestaande plannen en ook de technische staat van het gebouw.

- Een groot aantal partijen vraagt aandacht voor de planuitwerkingsfase en doorlooptijd die kostbaar is voor een ontwikkelaar.
- Parkeren is een dilemma op de locatie. Partijen doen verschillende suggesties voor maatwerk op deze locatie. Deze oplossingen variëren sterk. Een duidelijke kaderstelling vanuit de gemeente is belangrijk in de tenderfase.
- Ten aanzien van tijdelijk gebruik zijn de reacties wisselend. Omdat een groot aantal marktpartijen de gemeente adviseert niet lang te wachten met de herontwikkeling lijkt deze tijdelijke invulling ook minder urgent.