



Gemeente Renkum

Verantwoordelijk team

Team Regie en Projecten

Nummer

Kenmerk

Raadscommissie d.d.

7 of 8 december 2021

Paragraaf begroting

Portefeuillehouder

M.J.P. (Mark) Sandmann

Steller

B. (Bregje) Vermeulen

Datum

01-11-2021

Onderwerp

Uitgangspunten project Talsmalaan

Verzoek

Het College wil de Raad graag consulteren over de uitgangspunten voor het Programma van Eisen voor de verkoopprocedure van het project Talsmalaan.

Toelichting

De herontwikkeling van de locatie van de voormalige Pieter Reijenga MAVO aan de Talsmalaan in Oosterbeek houdt de gemeente Renkum al jaren bezig. Diverse plannen zijn om diverse redenen gesneuveld. Uw Raad heeft daarop met een motie op 16 december 2015 aangegeven dat Vier Landgoederen op de Helling het voortouw kon nemen voor het ontwikkelen van een voorstel voor een plan.

Op 4 juli 2016 is hiertoe een samenwerkingsverklaring getekend door de vereniging Vrienden van Park Hartenstein e.o., stichting Ruimte Denken, stichting Dorpsplatform Oosterbeek, die samenwerken onder de naam Vier Landgoederen op de Helling, en de gemeente Renkum. Het resultaat van de samenwerking zou een stedenbouwkundige visie inclusief een financiële onderbouwing zijn, die aan ons College en of uw Raad zou worden voorgelegd.

Vier Landgoederen op de Helling heeft sindsdien met veel enthousiasme, kennis en kunde aan een plan gewerkt en hierbij zorgvuldig met vele groepen betrokkenen afgestemd. Hun plan is in 2019 afgerond, maar niet aan u voorgelegd omdat de locatie was aangewezen als mogelijke nieuwe plek voor een nieuw gemeentehuis. Toen eind 2020 duidelijk werd dat het gemeentehuis zou blijven waar het was, kon het plan alsnog aan u voorgelegd worden.

Uw Raad had inmiddels met moties op 2 november 2020 en 4 november 2020 aangegeven dat er financiële opbrengst gegenereerd moet worden met onze vastgoedbezittingen. Het plan van Vier Landgoederen op de Helling had echter nog geen solide financiële basis. Vier Landgoederen op de Helling heeft daarop hun plan aangepast om het financieel beter haalbaar te maken. Bestuurlijk is

hiervoor meegegeven dat de boekwaarde van circa €600.000 minimaal moest worden terugverdiend.

Vier Landgoederen op de Helling heeft het aangepaste plan in juni 2021 afgerond. De presentatie van hun plan aan u staat gepland op 1 december 2021. Het is ook bijgevoegd als bijlage.

Wij hebben u in de raadsbrief van 25 mei 2021 aangegeven dat wij u twee mogelijke scenario's wilden voorleggen.

1. De gemeente geeft de voorkeur aan het plan van Vier Landgoederen op de Helling. Wij zetten het plan om in een Programma van Eisen, waarin naast ruimtelijke ook maatschappelijke en financiële randvoorwaarden worden opgenomen. We starten hiermee een verkoopprocedure om een koper / ontwikkelaar te selecteren met een plan dat past binnen het Programma van Eisen.
2. De gemeente geeft niet de voorkeur aan het plan van Vier Landgoederen op de Helling. Wij stellen op basis van het huidige beleid een Programma van Eisen op waarin naast ruimtelijke ook maatschappelijke en financiële randvoorwaarden worden opgenomen. We starten hiermee een verkoopprocedure om een koper / ontwikkelaar te selecteren met een plan dat past binnen het Programma van Eisen.

In de daaropvolgende raadsbrief van 25 oktober 2021 hebben wij u op de hoogte gebracht waarom we in deze politieke voorfase van het project, waarna de planvorming nog moet plaatsvinden, geen marktpartijen of potentiële kopers kunnen betrekken.

Ter voorbereiding van de presentatie van Vier Landgoederen op de Helling aan uw Raad en de bespreking in de Raadscommissie, lichten wij onze eerste voorlopige beoordeling van hun plan toe, met het verzoek om in het kader van deze consultatie uw visie te geven.

Beoogd effect

De voormalige Reijenga MAVO wordt al jaren, in afwachting van herontwikkeling, minimaal onderhouden. Het pand en de omliggende gronden steken schril af tegen de mooie omliggende gebouwen en in het sfeervolle park Hartenstein. Deze situatie is onwenselijk. Verkoop en herontwikkeling is gewenst.

Kader

Uw Raad heeft aangegeven dat Vier Landgoederen op de Helling het voortouw kon nemen voor het ontwikkelen van een voorstel voor een plan. Het resultaat van de samenwerkingsverklaring die de gemeente samen met Vier Landgoederen op de Helling tekende zou een stedenbouwkundige visie inclusief een financiële onderbouwing zijn.

Het in juni 2021 door Vier Landgoederen op de Helling aangeleverde plan leggen wij nu aan u voor. Dit plan is bij de eerste voorlopige beoordeling ook financieel in grote lijnen getoetst. Met deze consultatie van uw Raad komt een einde aan de werkzaamheden waarvoor deze samenwerkingsverklaring is getekend.

Onderwerp

Uitgangspunten project Talsmalaan

Datum

01 november 2021

Kenmerk

Pagina

2 van 7

Argumenten

Als college hebben we het plan van Vier Landgoederen op de Helling van juni 2021 in grote lijnen getoetst. Dit heeft geleid tot een eerste voorlopige beoordeling die in vier delen uiteengevallen is. :

1. Plangebied

Wij willen u erop wijzen dat in het planboekje van Vier Landgoederen op de Helling regelmatig geschetst is buiten de grenzen van de locatie. Voor uw beeldvorming ziet u hieronder het projectgebied weergegeven.



2. Landschap en stedenbouw

Landschappelijk en stedenbouwkundig is het een goed plan. Het sluit grotendeels aan bij de wensen en eisen die de gemeente heeft gesteld. Daar waar nog wat aandacht nodig is, is zeker ruimte om aanpassingen te doen.

Er is een goede analyse van de historie en ontwikkeling van het park en de locatie gemaakt en vanuit de kwaliteiten van het park gedacht. Door de sloop van het ruimtelijk verstorende voormalige schoolgebouw en het herstellen van de moestuin kan de historische bebouwing van het landgoed weer meer een samenhangend ensemble worden. Het terugbrengen van de oppervlakte

Onderwerp

Uitgangspunten project Talsmalaan

Datum

01 november 2021

Kenmerk

Pagina

3 van 7

van de bebouwing en de verharding maakt dat een goede aansluiting voor het park vanuit het Corneliaplantsoen en nieuwe wandelroutes naar het museum te realiseren zijn. Bij het verder uitwerken is er nog wel aandacht nodig voor het functioneel en visueel inpassen van het plan in het totaalensemble, zodat een logisch en in onderlinge samenhang ontworpen geheel ontstaat en de zichtassen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

De keuze voor luchtige paviljoens, die qua architectuur refereren aan kassen en schuren, wordt gewaardeerd. Het totaal lijkt wel vrij fors en formeel zo binnen de Engelse landschapsstijl. Het uit het zicht halen van het parkeren is positief en doordat er geen grondgebonden woningen zijn, is er weinig kans op verrommeling in de vorm van privé tuintjes, maar weer meer door het toevoegen van kunstwerken en een speelplek. De opzet kent een flexibel programma, waarbij tussen functies kan worden uitgewisseld. Het is daardoor nog onduidelijk wat het definitieve programma zal betekenen voor de bebouwing en vormgeving. Er is aandacht voor duurzaamheid.

3. Programma

Het programma is flexibel, waarbij tussen functies kan worden uitgewisseld. Flexibiliteit is in een vroeg planstadium positief en nodig, maar het biedt ook onzekerheid bij de beoordeling van het plan als het gaat om de diverse beleidsvlakken.

Voor zover nu duidelijk is:

- Wonen: Er zullen 15 huurappartementen worden gerealiseerd. Het toevoegen van huurappartementen is wenselijk.
- Zorg: Deze huurappartementen zullen worden ingezet als zorgappartementen. Het toevoegen van zorgappartementen is niet wenselijk, vanwege het relatief grote aantal zorgwoningen in de gemeente. Gezien de flexibiliteit van het plan kan hier ook voor reguliere huurappartementen gekozen worden. Voor de waarde van het plan lijkt dit niet van grote invloed.
- Recreatie: Er is in de paviljoens ruimte voor een informatiecentrum voor (bijvoorbeeld) Gelders Arcadië. Ook is er aangegeven dat er ruimte is om een toeristisch overstappunt (TOP) te realiseren. Beiden zijn wenselijk, maar voor een TOP schiet het aantal gratis parkeerplaatsen ruim te kort.
- Economie: Er is ruimte voor een aantal commerciële publieke functies. Hierbij wordt specifiek een winkel genoemd. Het is niet wenselijk om centrumfuncties, waaronder winkels, op deze locatie onder te brengen. Het programma is flexibel genoeg om geen centrumfuncties onder te brengen. Er is voldoende vraag naar commerciële publieke functies zoals een ontmoetingsruimte, ruimte voor werkplekken en dergelijke. Deze zijn hier wel mogelijk. Voor de waarde van het plan lijkt de invulling van deze ruimte niet van grote invloed.
- Museum: Er is ruimte gereserveerd voor een ontvangstlocatie en een depot voor het museum. Dit op verzoek van het museum zelf. Deze ontvangstlocatie en dit depot worden in het plan eigendom van een exploitant.
- Parkeren: Er zullen ongeveer 100 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een half verdiepte half open parkeerlaag onder de paviljoens. Het is onduidelijk of dit er genoeg zijn, mede door het ontbreken van een duidelijk programma. Er zal nog een onderzoek gedaan moeten worden naar de parkeerbehoefte. Het gaat in het plan om betaald parkeren, waarbij de gemeente niet de exploitant is.
- Verkeer: Er zijn zorgen over de toegankelijkheid van het gebied en de parkeerlaag, zowel omdat deze minder uitnodigend is, als omdat minder validen er minder goed hun weg kunnen vinden. De zorgen over de toegankelijkheid kunnen in dit planstadium meegenomen worden om het plan dusdanig aan te passen dat de toegankelijkheid ruim voldoende wordt. Zowel de

Onderwerp

Uitgangspunten project Talsmalaan

Datum

01 november 2021

Kenmerk

Pagina

4 van 7

herinrichting van de Talsmalaan als een eventuele verbinding met het centrum vallen buiten het project.

4. Financieel

In de huidige financiële situatie van onze gemeente is het niet haalbaar om een gemeentelijke bijdrage te leveren aan de realisatie van het plan. Ook het terugnemen en beheren van opstallen of het subsidiëren van programmaonderdelen op de langere termijn vallen momenteel niet binnen de mogelijkheden. Het plan moet zichzelf dus kunnen bedruipen.

Aan de hand van het planboekje, diverse gesprekken met de leden van Vier Landgoederen op de Helling en verder door hen aangeleverde informatie heeft Konsider BV een grond- en opstalexploitatieberekening opgesteld. Daarvoor hebben zij een aantal aannames moeten doen.

Uit de grond- en opstalexploitatie blijkt dat als mogelijke opbrengstpotentie van het plan van circa €861.000 te verwachten is. De opbrengstpotentie is uitgedrukt excl. k.k. en btw op prijspeil 3 september 2021. Het uiteindelijke resultaat voor de gemeente is afhankelijk van de daadwerkelijke programmatische invulling en fiscale routing. In een later planstadium kan dit inzichtelijk gemaakt worden.

Een opbrengstpotentie van circa €861.000 ligt hoger dan de huidige boekwaarde van globaal €600.000. Daarom achten wij het plan, op basis van deze berekening, voorlopig haalbaar. Mocht het plan opbrengsten opleveren, dan kan er bijvoorbeeld voor gekozen worden deze te investeren in de verbinding van het museum met het centrum en/of in de herinrichting van de Talsmalaan zelf. Hierover zal te zijner tijd besloten moeten worden.

Hierbij wordt nadrukkelijk de kanttekening gemaakt dat het plan uitgaat van een aantal bronnen van inkomsten waardoor het gebouwd parkeren (minimaal) een neutraal resultaat zal opleveren, waarbij in eerste instantie gedacht wordt aan betaald parkeren. Als er niet kan worden uitgegaan van dit neutrale resultaat op het gebouwd parkeren, kan dit een verschil maken van maximaal +/- €600.000.

Kanttekeningen

1. Als de gemeente ervoor kiest om het plan van Vier Landgoederen op de Helling te gebruiken als basis voor het Programma van Eisen voor de verkoopprocedure, wordt mogelijk niet ingezet op een maximale financiële opbrengst. Bij het tweede scenario zal een andere afweging gemaakt kunnen worden tussen ruimtelijke, maatschappelijke en financiële opbrengst.
2. De waarde van het plan van Vier Landgoedere op de Helling is deels gebaseerd op betaald parkeren dan wel een andere dekking van de kosten voor het parkeren. Het is de bedoeling van Vier Landgoederen op de Helling dat dit betaald parkeren niet op grond van de gemeente plaatsvindt en ook niet door de gemeente geëxploiteerd wordt. Evengoed worden daarmee wel 70 gratis parkeerplaatsen aan het gebied onttrokken.

Betaald parkeren valt niet binnen het parkeerbeleid en wordt ambtelijk afgeraden. Enerzijds omdat we een gastvrije gemeente zijn, anderzijds omdat betaald parkeren op deze locatie een sterk waterbed effect zal geven, waarbij geparkeerd zal worden in de omringende gebieden, waar parkeren wel gratis is.

Onderwerp

Uitgangspunten project Talsmalaan

Datum

01 november 2021

Kenmerk

Pagina

5 van 7

Mogelijk zijn er nog wel opties om het betaald parkeren indirect mogelijk te maken, bijvoorbeeld door dit bijvoorbeeld bij de toegangskaartjes van het museum te verrekenen of door dit mee te nemen in de huurprijzen.

Uit de berekeningen blijkt dat als de gemeente ervoor zou kiezen het betaald parkeren niet toe te staan, het plan minder opbrengstpotentie heeft. Hiermee wordt de opbrengst duidelijk lager dan de boekwaarde. Dit is dus geen optie.

Draagvlak

Vier Landgoederen op de Helling heeft het plan dat zij in 2019 afronden uitvoerig met diverse betrokkenen besproken. Het draagvlak voor dit plan was groot. Het huidige plan heeft diverse programmaonderdelen die nieuw zijn, en lijkt meer bebouwing te kennen. Het draagvlak hiervoor is onbekend.

Wel is een eerste reactie vanuit het museum, het koetshuis en de tuinderswoning gevraagd.

- De herontwikkeling wordt toegejuicht, waarbij een waardige entree met goede route en zichtlijnen naar de villa de voorkeur heeft (valt deels buiten het plan);
- Er zijn wel zorgen over het aantal parkeerplaatsen, dit verdient zeker de aandacht;
- De mogelijkheid tot uitbreiding voor het museum is positief, zeker in de vorm van bijgebouwen maar mogelijk ook (in de toekomst) in de buitenruimte;
- Er zijn zorgen over de mogelijke onverenigbaarheid van bewoning en de exploitatie van het restaurant annex de feestlocatie in het koetshuis;
- Er zijn zorgen over het behoud van de kwaliteit van wonen en privacy (door onder andere hoge bebouwing, looproutes en installaties) in de tuinderswoning.

Aanpak/Uitvoering

Bij het opstellen van het Programma van Eisen zal het College de lead nemen. Naast het bepalen van de ruimtelijke, maatschappelijke en financiële kaders zal ook nog een aantal onderzoeken moeten plaatsvinden, zoals een parkeeronderzoek.

Communicatie

Als de verkoopprocedure gestart wordt, zal hier breed over gecommuniceerd worden. Dit zal zowel met de bij het proces tot nu toe betrokken partijen als met allen die zich als geïnteresseerde hebben gemeld direct gebeuren. Verder zal er gecommuniceerd worden via een publicatie op de gemeentepagina, zodat de verkoopprocedure volledig openbaar wordt.

Financiële consequenties

Als het plan van Vier Landgoederen op de Helling als uitgangspunt wordt genomen voor het Programma van Eisen, verwachten wij de boekwaarde en de nog te maken kosten terug te kunnen verdienen. Hierbij is dan het uitgangspunt dat het betaald parkeren wordt toegestaan.

Het is vanuit de ambities van het plan wenselijk om eventuele opbrengsten te investeren in de aansluiting op park Hartenstein, de herinrichting van de Talsmalaan en in de verbinding tussen het museum en het centrum.

Onderwerp

Uitgangspunten project Talsmalaan

Datum

01 november 2021

Kenmerk

Pagina

6 van 7

Juridische consequenties

Nadat wij uw visie hebben ontvangen in het kader van deze consultatie, kunnen wij het Programma van Eisen en de randvoorwaarden gaan bepalen en over gaan tot het in de markt zetten van de locatie via een verkoopprocedure, waarna deze herontwikkeld kan worden en Park Hartenstein weer het aanzien krijgt dat het verdient.

WMO-aspecten

geen

Gezondheid

geen

Duurzaamheid

In het plan is aandacht besteed aan duurzaamheid. Gezien de planfase is hier nog geen zekerheid aan te geven. Dit volgt bij de uitwerking van het plan.

Effect op vermindering regeldruk

geen

Alternatieven

geen

Bijlagen

Samenwerkingsovereenkomst 4 juli 2016

Raadsbrief 25 mei 2021

Plan Vier Landgoederen op de Helling 14 juni 2021

Raadsbrief 25 oktober 2021