



Van
College

Kenmerk

Aan
Gemeenteraad

Kopie aan

Datum
25 mei 2021

Onderwerp
Proces Talsmalaan

Proces Talsmalaan

Geachte Gemeenteraad,

Zoals u weet is onze gemeente door diverse oorzaken al gedurende zeer lange tijd bezig met de herontwikkeling van de voormalige Pieter Reijenga MAVO op de Talsmalaan in Oosterbeek. Het college heeft de afgelopen tijd diverse gesprekken met verschillende betrokkenen gevoerd en wil uw Raad graag informeren over het proces zoals wij dat nu voor ogen hebben.

Ons inziens is de huidige situatie van en rondom het pand onwenselijk, geen visitekaartje voor onze gemeente en biedt herontwikkeling een grote kans om dit deel van landgoed Hartenstein weer het aanzien te geven dat het verdient. Daarom willen we met dit vervolg nadrukkelijk binnen op zo kort mogelijke termijn tot concrete realisatie van een plan komen. Gezien de financiële situatie van onze gemeente is het wat ons betreft niet haalbaar om een gemeentelijke bijdrage te leveren in de totstandkoming van een plan, noch op enige manier de exploitatie van een functie te subsidiëren.

In het verleden (motie 16 december 2015) heeft uw Raad ons opgedragen om het primaat voor het maken van een plan voor deze locatie bij Vier Landgoederen op de Helling te leggen. Dat is een buitengewoon participatieve manier van werken en de afgelopen jaren hebben deze inwoners ontzettend veel tijd en energie in deze 'klus' gestoken. Dat vinden wij erg bijzonder en daarvoor hebben wij grote waardering. Overigens merken wij op, dat de vertragingen in het proces niet door Vier Landgoederen op de Helling zijn veroorzaakt. Daarnaast heeft u bij de afgelopen begroting uitgesproken dat het gewenst is om een financiële opbrengst te genereren met onze vastgoedbezittingen (motie 2 en 4 november 2021).

Wij zien bij het plan dat eind 2019 door Vier Landgoederen op de Helling is afgerond het zwaartepunt liggen bij 'maatschappelijke winst', waarmee voldaan wordt aan de eerste motie. Voor het voldoen aan de tweede motie, het behalen van het doel 'financiële winst' zou het in de markt zetten van deze locatie voor de hand zou liggen. Uiteraard is het niet zo dat er bij de een geen enkele opbrengst is en bij de ander geen enkele maatschappelijk winst.

Als college willen we uw Raad dan ook consulteren over de richting die we als gemeente met de voormalige Pieter Reijenga MAVO op zullen gaan. In oktober willen we u de volgende scenario's voorleggen:

1) Het plan van Vier Landgoederen op de Helling.

De afgelopen tijd hebben we (ambtelijk en bestuurlijk) diverse gesprekken met hen gevoerd en afgesproken dat zij een haalbaar plan zullen produceren. Als college hebben we verschillende aandachtspunten meegegeven zodat wanneer uw Raad de voorkeur voor dit scenario zou uitspreken, het ook aannemelijk is dat het plan realistisch is. Overigens zullen we dit, in grote lijnen, ook vooraf toetsen. U kunt daarbij denken aan of het passend is binnen het beleid en of het terugverdienen van de boekwaarde (ca. €600.000) haalbaar is, zodat er geen gemeentelijke bijdrage nodig zal zijn voor realisatie. Vanzelfsprekend willen we Vier Landgoederen de gelegenheid geven om ook hun plan aan u toe te lichten, naast dat dit natuurlijk op schrift geleverd wordt.

In de planvorming werkt het burgerinitiatief samen met een marktpartij. Daar zijn we enerzijds blij mee omdat we verwachten dat dit de haalbaarheid ten goede zal komen, anderzijds merken we op dat het niet de voorkeur van het college heeft om als gemeente gebonden te zijn aan een niet door onszelf uitgekozen partij als koper van het perceel. Vanzelfsprekend staat het uw Raad vrij om daar anders over te denken. Wij hebben Vier Landgoederen op de Helling in ieder geval hierin geen belemmeringen op willen leggen. Het alternatief is dat we het plan omzetten in een Programma van Eisen en op zoek gaan naar een ontwikkelaar.

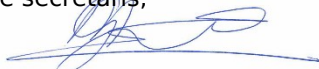
2) De locatie op de markt zetten.

Het andere scenario is dat we dit project op de meer gebruikelijke manier in de markt zetten. Op basis van maatschappelijke en financiële randvoorwaarden wordt dan een ontwikkelaar met plan geselecteerd. U kunt zich voorstellen dat in het huidige economische hoogtij zich al veel geïnteresseerden hebben gemeld bij de gemeente. Juist vanwege het lopende proces met Vier Landgoederen reageren wij daar afhoudend op. In het verleden is er echter één (lokale) partij, D&M Architecten, die de planvorming van Vier Landgoederen op de Helling al ruimte tijd volgde en hier ook in meedacht. Zij hebben zelfstandig een plan uitgewerkt en een richtbedrag genoemd dat hoger is dan de boekwaarde. Als college ervaren we de vraag of we deze partij ook de gelegenheid moeten geven om hun plan toe te lichten als een dilemma. Immers, we geven niet alle marktpartijen deze ruimte in deze fase. Echter, gezien de tijd en energie die ook zij in hun plan gestoken hebben, leek het ons onredelijk om ze niet bij dit proces te betrekken. We willen als college het plan van deze partij vooral gebruiken als voorbeeld van het tweede scenario en zouden het uw Raad ook afraden om in deze fase al een keuze voor een partij uit dit scenario te maken.

Tot slot beseffen we ons dat de in het verleden gekozen werkwijze voor de planvorming van deze locatie een bijzondere is en daarmee ook dit vervolgproces. Tegelijkertijd is het belang van deze plek voor het dorp Oosterbeek onmiskenbaar. We beseffen ons dat we uw Raad vragen om een stevige politieke keuze te maken. Als uitvoerend college hebben we uw richting nodig om er voor te kunnen zorgen dat er na vele jaren de noodzakelijke beweging komt aan de Talsmalaan.

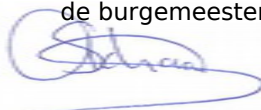
Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM
de secretaris,



M.G.M. (Maurits) van de Geijn

de burgemeester,



A.M.J. (Agnes) Schaap

Onderwerp

Proces Talsmalaan

Datum

25 mei 2021

Kenmerk

Pagina

2 van 2