



Gemeente Renkum

Verantwoordelijk team
Team Regie en Projecten

Nummer
01

Kenmerk
000000

Raad d.d.
27 september 2023

Paragraaf begroting
000

Portefeuillehouder
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller
(Wout) Janssen

Datum
13 juli 2023

Onderwerp
Vorbereidingskrediet vrijkomende gronden Wilhelminapark

Geadviseerd besluit

1. Kennis te nemen van bijgevoegd projectplan voor de herontwikkeling van de vrijkomende gronden van het Wilhelmina sportpark te Heelsum.
2. Tot het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet ter hoogte van €297.567,00 en dit te laten drukken op de balans immateriële vaste activa.

Toelichting op beslispunten

Ad. 1

De drie voetbalclubs op het huidige Wilhelmina Sportpark fuseren. Als onderdeel daarvan komt er een nieuw sportpark voor de fusieclub. De benodigde oppervlakte voor het nieuwe sportpark is kleiner dan de oppervlakte van het huidige sportpark. De gemeenteraad heeft in een eerdere motie aangegeven dat er toegewerkt moet worden naar een plan voor het ruimtegebruik van vrijkomende gronden. Het project 'Herontwikkeling vrijkomende gronden Wilhelmina sportpark' omvat deze ontwikkeling van het uitgeefbaar terrein van het huidige Wilhelmina Sportpark.

Ad. 2

Het met dit raadsvoorstel aangevraagde voorbereidingskrediet betreft de geraamde kosten tot het vaststellen van de grex. Het vaststellen van de grex is gepland bij het wijzigen van het Omgevingsplan. In het projectplan is een fasering en daaraan gekoppeld de capaciteits- en kostenraming opgenomen. Deze geeft inzicht in hoe gekomen is tot de hoogte van het voorbereidingskrediet. Het is standaard dat deze kosten drukken op de balans immateriële vaste activa.

Beoogd effect

Het beoogd effect is dat de kosten t.b.v. de ontwikkeling vooruitlopen op de grondexploitatie een dekking hebben zodat de planvorming niet stagneert omdat de financiën ontbreken. Met de planvorming en herontwikkeling van de vrijkomende gronden wordt voorzien om de maatschappelijke en ruimtelijke ambities zoals die in het collegeperspectief zijn verwoord een plek te geven. Woningbouw en betaalbare woningen in het bijzonder zijn een reële optie. Behalve woningbouw zijn ook (deels) andere functies mogelijk die invulling geven aan de ambities van het college om een duurzame, gezonde en natuurlijke leefomgeving te creëren. Vooraf worden qua functies en programmering nog geen keuzes gemaakt. De eerste stap in het project is een verkennend onderzoek waaruit een aantal scenario's voor toekomstige ontwikkeling voortkomen die voorgelegd worden aan de raad.

Kader

Collegeperspectief 2022-2026

- Betaalbaar wonen binnen onze dorpen
- Gezonde omgeving
- Natuurlijk groen
- Verduurzaming met en voor iedereen

Argumenten

1. Er is weinig ruimte in de gemeente Renkum om ruimtelijke ambities te laten landen. Deze locatie aan de rand van het dorp is daarvoor geschikt.

2. Het voorbereidingskrediet kan worden terugverdiend

De kosten om te komen tot een herontwikkeling kunnen achteraf worden 'terugverdiend'. Ze worden meegenomen bij de boekwaarde die als inbrengwaarde in de grex (grondexploitatie) wordt meegenomen. Met de geplande programmering voor de locatie wordt de mogelijke terugverdien capaciteit van de grex bepaald. Een voordeel van deze locatie is daarbij dat de sloopkosten klein zijn ten opzichte van veel andere inbreidingslocaties. De scenario's die ter keuze aan de raad worden voorgelegd worden gebaseerd op 'rekenen en tekenen', naast de programmering geven deze dus ook inzicht in de terugverdien capaciteit die gepaard gaat met de verschillende scenario's.

Kanttekeningen

1.

- a. Wijziging Omgevingsplan: De huidige bestemming 'sport' is zeer waarschijnlijk niet toereikend waarmee een wijziging in het Omgevingsplan noodzakelijk wordt;
- b. Het project hangt nauw samen met het project optimalisatie Wilhelmina sportpark. Hoe deze projecten op elkaar worden afgestemd is te lezen in het projectplan;
- c. Stikstof: De locatie is nabij Natura 2000 en de stikstof-reductie is met enkel de sloop van één van de huidige kantines gering. Mogelijk bestaan er dus restricties vanuit stikstof. Uit het project Optimalisatie Wilhelminapark is mogelijk stikstof-ruimte beschikbaar.

2. Het voorbereidingskrediet kan worden terugverdiend.

Bouwen op deze locatie is een vereiste om daadwerkelijk terugverdien capaciteit te kunnen creëren. De stijgende bouwkosten, grondprijzen en hypotheekrente zetten de bouw onder druk. Daarnaast

Onderwerp

Projectplan en voorbereidingskrediet herontwikkeling vrijkomende gronden Wilhelmina sportpark

Datum

13 juli 2023

Kenmerk

000000

Pagina

2 van 4

heeft de gemeente Renkum hoge ambities op het gebied van woningbouw. Deze combinatie kan het terugverdienen van het voorbereidingskrediet bemoeilijken.

Hoewel dit niet het uitgangspunt is, kan ook nog blijken dat er vanuit de optimalisatie Sportpark Wilhelminapark een financiële claim gelegd wordt op de te behalen opbrengsten uit de herontwikkeling van de vrijkomende gronden. Dan zou de terugverdiencapaciteit dus hoger moeten zijn om het voorbereidingskrediet terug te verdienen.

Draagvlak

Een aantal mogelijke ontwikkelingsscenario's voor de vrijkomende gronden worden onderzocht waarbij integraal gekeken wordt naar de ruimtelijke kwaliteit, geldend beleid en regelgeving, het behalen van maatschappelijke doelen, draagvlak en financiën (Multi Criteria Analyse). De scenario's worden vertaald in een aantal heldere financiële en programmatische randvoorwaarden die de kaders vormen voor een participatietraject met de omgeving dat verder invulling geeft aan de gewenste herinrichting. Het gaat dan bijvoorbeeld over het minimale programma of de minimale opbrengsten die gegenereerd moeten worden. Het college legt (een aantal van de) scenario's met eventueel een voorkeursscenario aan u voor. U besluit dan welke kaders gaan gelden voor de herontwikkeling van de vrijkomende gronden. Een herzien projectplan en participatieplan worden daarbij ter kennisname aan u aangeboden. Het projectplan betreft een update van het projectplan dat nu is gemaakt. In het participatieplan wordt beschreven hoe de omgeving (verder) betrokken wordt bij de uitwerking van de plannen. Binnen de gestelde kaders wordt zoveel mogelijk ingezet op het benutten van de kennis en creativiteit die in het gebied aanwezig is om te komen tot een optimale inrichting. Onlangs heeft de gemeente een succesvol participatieproces doorlopen rondom de locatie Bram Streeflandweg. Het daarvoor opgestelde participatieplan vormt inspiratie.

Aanpak/Uitvoering

Ondanks dat het projectplan en voorbereidingskrediet pas in oktober kunnen worden vastgesteld, wordt er toch al gestart. Beleid, zorgen, wensen en ambities worden verzameld en er vindt een verkenning plaats door middel van het ontwikkelen van scenario's. Arcadis/Overmorgen geven hier grotendeels invulling aan door middel van een subsidie. Aan de hand van scenario's bepaald de raad vervolgens de financiële en programmatische randvoorwaarden. Met deze randvoorwaarden wordt een participatietraject ingezet, waarbij de ontwikkeling en inrichting verder wordt vorm gegeven, in samenspraak met de buurt en belanghebbenden. Op basis van een door de raad vastgesteld stedenbouwkundig ontwerp wordt het Omgevingsplan aangepast. Daarna wordt de grex gestart en de ontwikkeling in de markt gezet.

Communicatie

Bij zowel de interne als externe communicatie sluiten we hoofdzakelijk aan bij de fases, stappen en besluitvormingsprocessen zoals die beschreven zijn in het 'stappenplan RO processen'. Zowel in het participatietraject als op de website wordt steeds aangegeven waar we ons in het proces bevinden. Omdat het een 'eigen project' betreft zal de praktijk wel eens afwijken van het stappenplan RO processen. Zo is bijvoorbeeld de verkoop van grond geen standaard stap in dit stappenplan. Deze afwijkingen worden expliciet gemaakt en actief gecommuniceerd.

Financiële consequenties

Met dit voorstel wordt een voorbereidingskrediet ter hoogte van €297.567,00 aangevraagd. Op basis van de regelgeving in het Besluit Begroting en Verantwoording mogen deze voorbereidingskosten maximaal vijf jaar opgenomen worden op de balans bij immateriële vaste activa.

Onderwerp

Projectplan en voorbereidingskrediet herontwikkeling vrijkomende gronden Wilhelmina sportpark

Datum

13 juli 2023

Kenmerk

000000

Pagina

3 van 4

Dit bedrag wordt uiteindelijk terugverdiend door de voorbereidingskosten op te nemen in de grex of met de grondverkoop te verrekenen.

Juridische consequenties

Dit voorstel heeft nog geen juridische relevante consequenties. Dit komt pas aan de orde wanneer er (samenwerkings-, verkoop- of realisatie-) overeenkomsten worden gesloten met een ontwikkelaar.

WMO-aspecten

Niet van toepassing

Gezondheid

Het betreft een nu relatief groene locatie waar ook veel bomen staan. Het behouden van deze gezonde groene leefomgeving lijkt op deze plek goed mogelijk.

Duurzaamheid

De herontwikkeling zal minimaal voldoen aan de laatste wetten en eisen. Extra ambities voor bijvoorbeeld klimaat-adaptatie of energie gebruik komen aanbod in het programma van eisen en de verdere uitwerking van het plan.

Effect op vermindering regeldruk

n.v.t.

Alternatieven

De locatie in de staat waarin het zich nu bevindt verkopen aan een commerciële partij, zonder randvoorwaarden op te stellen en ambities mee te geven. Dan kan er in de toekomst een ontwikkeling plaatsvinden waarbij de gemeente en / of de omgeving minder gelukkig zijn en beperkte sturing hebben op het proces en de planinhoud.

Onderwerp

Projectplan en voorbereidingskrediet herontwikkeling vrijkomende gronden Wilhelmina sportpark

Datum

13 juli 2023

Kenmerk

000000

Pagina

4 van 4