

Ons kenmerk

g.21.00697



Voorstel van college aan gemeenteraad

Raadsnummer:	D/003	Datum collegebehandeling:	23 maart 2021
Steller:	J.G.A. Kusters	Portefeuillehouder:	Wethouder J. Last
Behandeling in sprekersplein:	8 april 2021	Behandeling in raad:	22 april 2021

Onderwerp	Ontwikkelingsplan herontwikkeling voormalig Sophianum Nijswiller
------------------	--

Advies sprekersplein

1. Samenvatting

Het voormalig Sophianum gebouw in Nijswiller biedt kansen voor buurtfuncties in de kern Nijswiller en groen toerisme op kleine schaal. Daarnaast worden kansen gezien voor woningbouw waar in deze tijd behoefte aan is, bijvoorbeeld woningen voor starters. Deze kansen zijn vertaald in een ruimtelijke visie, welke breed gedeeld is met uw gemeenteraad op 24 februari 2021 maar ook met de samenleving in de kern Nijswiller op 4 maart 2021. Uit deze brede consultatie bleek breed draagvlak te bestaan voor deze visie en werd met name vanuit de samenleving in Nijswiller erop aangedrongen om tot een zo spoedig mogelijke realisatie te komen. Met dit voorstel aan de gemeenteraad wordt verzocht de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen en een handelingskader te bieden voor de verdere uitwerking.



2. Situatie / Aanleiding / Probleem

In de raadsvergadering van 31 januari 2019 werd aan het College bij unaniem aangenomen motie, in het kort samengevat, opdracht gegeven, op zoek te gaan naar een duurzame invulling van het voormalige schoolgebouw Sophianum te Nijswiller.

Nadat de duur van de exclusiviteitsovereenkomst met de Stichting ALP in juni 2020 verstreek en, door de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Maastricht, een door Stichting ALP aangespannen kort geding werd verworpen is het voormalig en huidige College voortvarend aan de slag gegaan met de opdracht van de raad zoals neergelegd in uw motie van 31 januari 2019.

In samenwerking met planontwikkelaars de 4theCity en Urbanblue, aangevuld met een architect van FWP architectuur is gewerkt aan een ontwikkelingsvisie. Een ontwikkelingsvisie die een kader c.q. contouren biedt voor een kwalitatieve en duurzame invulling van het voormalige schoolgebouw en daarenboven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteiten van het omliggende gebied, de leefbaarheid en het verenigingsleven van de kern Nijswiller.

Met deze visie creëert de gemeente Gulpen-Wittem (raad en college) publieke waarden voor de inwoners van de kern Nijswiller.

De visie is in een zeer vroegtijdig stadium gedeeld met het kernoverleg Nijswiller, Stichting Dorpshuis Nijswiller maar ook met de kasteel eigenaren van het kasteel Nijswiller en de agrariër, wiens agrarisch bedrijf tegenover het voormalig schoolgebouw is gelegen. De publieke waarde creatie vond en vindt plaats via een co-creatie proces van, met, voor en door inwoners.

Uit deze visieconsultatie bleek dat de visie op breed draagvlak kon en kan rekenen van eerdergenoemde belanghebbenden. Dat was voor het college ook aanleiding om de visie bekend te maken bij uw raad (24 februari 2021) en de inwoners van Nijswiller (4 maart 2021). Ook werd uit deze consultatie een breed en constructief maar vooral ook een positief draagvlak gemeten.

Met het opstellen van deze ruimtelijke visie is het College voor een belangrijk deel tegemoet gekomen aan de opdracht van de raad. Met dit voorstel wordt beoogd om vaart te zetten achter de verdere uitwerking van de ruimtelijke visie en zo snel als mogelijk tot uitvoer van de plannen te komen. Zulks op uitdrukkelijke wens van de inwoners van Nijswiller.

2. Integraal advies (inclusief argumenten, alternatieven en toelichting)

Hierna zal allereerst nader worden ingegaan op de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de door raad aangenomen motie. Daarna zal een schets van het verdere vervolgproces worden gegeven en de middelen die daarvoor nodig zijn. De processchets en benodigde middelen zijn gebaseerd op de uitgesproken wensen van de inwoners van Nijswiller maar vooral ook om tot een verdere uitwerking van de plannen te komen tot aan de realisatie toe.

2.1 Stand van zaken uitvoering motie

De stand van zaken van de uitvoering van de motie die op 31 januari 2019 unaniem door de gemeenteraad werd aangenomen wordt hieronder puntsgewijs weergegeven:

1. Op zoek te gaan naar een duurzame invulling van de voormalige locatie Sophianum - Nijswiller waarbij behoud van (een deel) van het gebouw wellicht tot de mogelijkheden behoort;
Met de gepresenteerde visie is aan dit onderdeel van de motie voldaan. Dit werd ook tijdens de bijeenkomst van 24 februari 2021 bevestigd door de aanwezige raadsleden en burgerfractieleden
2. Bij deze zoektocht c.q. inventarisatie van mogelijke herbestemming nadrukkelijk de inwoners van Nijswiller te betrekken
Met de gepresenteerde visie is aan dit onderdeel van de motie voldaan. Dit werd ook tijdens de bijeenkomst van 24 februari 2021 bevestigd door de aanwezige raadsleden en burgerfractieleden
3. Hierbij ook externen uit te nodigen ideeën aan te dragen waarbij met name 'out ofte box' denkrichtingen een optie kunnen zijn en waarbij rekening gehouden wordt met voorzieningen die van belang zijn voor de leefbaarheid van de kern Nijswiller
Met de gepresenteerde visie is aan dit onderdeel van de motie voldaan. Dit werd ook tijdens de bijeenkomst van 24 februari 2021 bevestigd door de aanwezige raadsleden en burgerfractieleden
4. Zo snel als mogelijk externe partijen opdracht te geven het gebouw een tijdelijke invulling te geven in de vorm van een 'anti-kraak bewoning' of iets dergelijks;

Ook dit deel van de motie is reeds ingevuld. Bij raadsinformatiebrief van 9 juli 2019 is de gemeenteraad hierover geïnformeerd. Met de gepresenteerde visie is aan dit onderdeel van de motie voldaan.

5. Tussentijds zorg te blijven dragen voor adequate tijdelijke huisvesting voor de verenigingen zoals door de portefeuillehouder is uitgesproken

De verenigingen hebben gebruik kunnen blijven maken van het voormalige schoolgebouw. Voor de tijdelijkheid kunnen verenigingen hier voorlopig nog mee vooruit maar de wens naar een structurele en passende huisvesting is evident en urgent. Voor de tijdelijkheid kan in de huisvesting van de verenigingen ook de kantine van het voormalige voetbalterrein worden betrokken. Met de ruimtelijke visie die nu voorligt kan, voor zover nu kan worden ingeschat, in de structurele behoefte van verenigingen worden voorzien.

6. Indien dit traject (punt 1 t/m 5) kosten met zich meebrengt deze uit te voeren voor een bedrag van maximaal € 50.000 en dit mee te nemen in de zomernota en ten laste te laten komen van de algemene reserve.

De kosten die met de totstandkoming van de ruimtelijke visie gemoeid waren zijn binnen het door de raad toegekende budget gebleven. Ook dit deel van de motie kan daarmee als voltooid worden beschouwd.

7. De raad periodiek te informeren omtrent de voortgang en bereikte resultaten.

Mede als gevolg van de exclusiviteitsovereenkomst was het niet mogelijk om dit plan voortvarend op te pakken en de gemeenteraad te informeren over de voortgang. Met de raadsbijeenkomst van de 24 februari 2021 wordt er vanuit gegaan dat ook dit deel van de motie als afgehandeld kan worden beschouwd.

8. De raad voor het zomerreces over het plan Nijswiller oost te informeren.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder punt 7 van de motie.

Op basis van het bovenstaande zou de conclusie getrokken kunnen worden dat de opdracht zoals verwoord in de motie van 31 januari 2019 uitgevoerd is en als afgehandeld kan worden beschouwd. Echter van een duurzame invulling, zoals bedoeld onder punt 1 van de motie, is in daadwerkelijke zin natuurlijk nog geen sprake. Om tot realisatie van een duurzame invulling te komen zullen nog vele stappen gezet moeten worden. In dit voorstel zullen deze stappen nader uiteen worden gezet.

2.2 Het vervolg

Normaliter worden bij (nieuwbouw-)projecten de verschillende projectfases achtereenvolgens uitgevoerd. In dit project is sprake van een reeds bestaand gebouw dat al enkele jaren op een nieuwe invulling wacht. De slechte staat van onderhoud van het gebouw; de jaarlijkse hoge exploitatiekosten die voor rekening van de gemeente komen en de wens van de inwoners en gemeenteraad om tot snelle uitvoering van de plannen te komen, brengen het college tot dit voorstel om voor een onorthodoxe aanpak te kiezen, waarin verschillende fases parallel worden uitgevoerd.

Vanuit de uitdrukkelijke wens om vanuit de gemeente regie te blijven voeren op de verdere uitwerking en realisatie van de plannen ligt er voor de gemeente een belangrijke taak weggelegd. Voorheen werd de regie volledig in handen van een externe partij gelegd en bleef de rol van de gemeente (kort door de bocht) beperkt tot haar publieke taak (vaststellen van het bestemmingsplan). In de opzet en aanpak die wij nu voor ogen hebben doet de gemeente alles in eigen beheer. Met deze aanpak wordt er voor gezorgd dat de kern Nijswiller een gemeenschaps- en verenigingsruimte krijgt die passend is voor de kern Nijswiller, maar ook voor de gemeente de keuzemogelijkheden biedt, welke delen (bijvoorbeeld het maatschappelijke deel van de ontwikkeling) in eigendom blijven en welke niet. Daarnaast houdt de gemeente regie op de invulling van de concepten uit de ontwikkelingsvisie en de toekomstige functies binnen het voormalig schoolgebouw, maar ook op de realisatie van de duurzaamheidsambities en de landschappelijke en kwalitatief hoogwaardige inpassing van de plannen in de omgeving (groene poort naar het Heuvelland).

2.3. Van Ontwikkelingsvisie naar Ontwikkelingsplan

Indachtig de wens van de inwoners van Nijswiller om de herontwikkeling van het voormalig schoolgebouw in Nijswiller zo snel als mogelijk een stap dichterbij bij de uiteindelijke realisatie te brengen wordt met dit voorstel beoogd de ontwikkelingsvisie verder uit te werken naar een ontwikkelingsplan.

Het ontwikkelingsplan bevat een nadere uitwerking van het ruimtelijk functioneel programma¹, een structuurontwerp/vlekkenplan² en de duurzaamheidsambities³. Deze vormen de basis voor de 'businesscase'.

(1) Bij de nadere uitwerking van het ruimtelijk functioneel programma worden het dorpsconcept, het toeristisch recreatieve concept en woonconcept uit de ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt en wordt de mix van functies verder getoetst en verrijkt met de ideeën die voortkomen uit o.a. de gesprekken met de kern Nijswiller. Bij de uitwerking zullen de ruimtelijke elementen uit de ontwikkelingsvisie (denk hierbij bijvoorbeeld aan de 'kasteellaan', groene inbedding, het slopen van gebouwen, creëren van een binnenplaats) op hun haalbaarheid worden getoetst en nader worden uitgewerkt.

(2) Met het verkregen functioneel programma wordt een globaal Programma van Eisen opgesteld. Dit programma vormt de basis voor de uitwerking van een structuurontwerp/vlekkenplan. Dit structuurontwerp zal in grote lijnen bestaan uit: schematische plattegronden met globale indelingen van alle verdiepingen en afzonderlijke gebouwen; schematische doorsneden van het geheel; een indicatie van het gevelbeeld van de essentiële afzonderlijke gebouwen (3D); Enkele representatieve 3D-sfeerimpressies. Het schetsontwerp zal in nauw overleg met gemeente en alle andere betrokkenen worden opgesteld en gedurende het proces in presentaties en discussies met de kern Nijswiller en mogelijke exploitanten worden getoetst op haalbaarheid en passendheid.

(3) Het voormalig schoolgebouw Sophianum ligt in een groen gebied en wordt door het slopen van een deel van de gebouwen nog groener en natuurlijker. Er zal worden onderzocht in welke mate en op welke onderdelen deze groene uitstraling verder kan worden versterkt door het toepassen van groene daken. De eerste studies zoals deze bij het opstellen van de visie zijn opgesteld, laten zien dat hierdoor de gebouwen als het ware opgenomen kunnen worden in het landschap. Deze kans willen wij optimaal uitnuttigen. Hierbij willen we nu al opmerken dat de daken ook gedeeltelijk gebruikt zullen worden voor zonnepanelen.

Naast letterlijk groen is ook de duurzame ontwikkeling van de gebouwen en het gebied van groot belang. De techniek is inmiddels zo ver gevorderd dat er veel duurzame bouwmaterialen verkrijgbaar zijn die aansluiten bij het groene karakter van de plek. Wij denken hierbij vooral aan de toepassing van 'biobased' materialen zoals hout en bouwmaterialen die zijn gemaakt van producten die regionaal zijn verbouwd. Dit kan goed gecombineerd worden met andere circulaire materialen die zijn vervaardigd uit hergebruikt materiaal. In het ontwikkelingsplan zal gekoppeld aan het structuurontwerp de 'look & feel' van het gebouw in beelden en materialen worden uitgewerkt.

Een andere invulling van duurzaamheid die zal worden uitgewerkt is de energiehuishouding van het gebouw. De ambitie is om een gebouw te ontwikkelen dat 0 op de meter is en dus voorziet in haar eigen warmte, koude en stroom. Waar mogelijk zal een surplus worden gegenereerd dat ter beschikking aan de omgeving wordt gesteld. Het energieconcept zal in een Quick-scan worden uitgewerkt waarbij de mogelijkheden om gebruik te maken van een Energy Service Company zullen worden verkend.

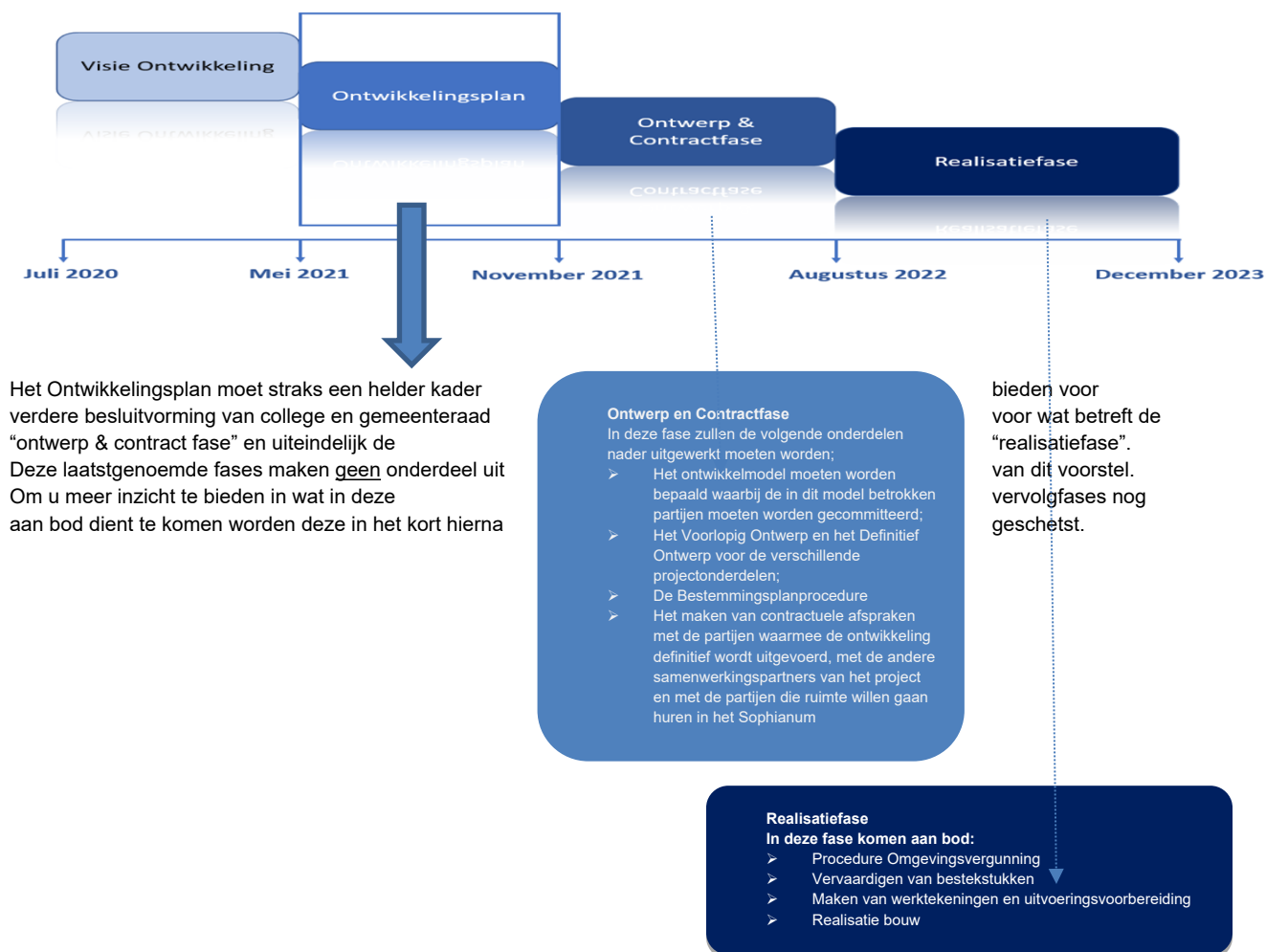
Tenslotte is er in het Ontwikkelingsplan speciale aandacht voor sociale duurzaamheid. De verwachting is dat de functies zoals deze al eerder zijn geïdentificeerd kansen bieden voor het aanhaken van organisaties die werken met mensen die een afstand tot de arbeidsmarkt hebben. Het streven is om deze organisaties te committeren in het Ontwikkelingsplan bij deze ontwikkeling.

De hiervoor geschetste uitwerkingen vormen de basis voor de businesscase van het Ontwikkelingsplan. Plannen vallen of staan met hun concrete haalbaarheid, financierbaarheid en duurzame exploitatie. De volgende onderwerpen zullen in de businesscase aan bod komen:

- Uitwerking van de grondexploitatie en de opstalexploitatie (GREX en OPEX) waarbij de kosten voor de ontwikkeling in beeld worden gebracht en de inkomsten die kunnen worden verkregen uit huur;
- De haalbaarheid van de huurinkomsten door middel van een benchmark van huren en eventuele verkoopprijzen. Hierbij zal separaat aandacht zijn voor de mate waarin een bepaalde huur kan worden gedragen door dorpsfuncties. Het gaat er hierbij vooral om dat de huren draagbaar zijn en een lange termijn toekomst van deze dorpsfuncties niet in de weg staan;
- Het waar mogelijk vastleggen van huurprijsniveaus in intentieovereenkomsten;
- Uitwerking van een financieringsmodel en exploitatiemodel voor de ontwikkeling.
- Uitwerking van een eigendomsmodel.

Met betrekking tot de financiering van de ontwikkeling en het eigendom van de gebouwen en de locatie zullen verschillende varianten worden onderzocht. Hierbij zal ook in worden gegaan op de wijze waarop de ontwikkeling in het vervolg van het project kan worden uitgevoerd. Hierin zit een gradatie in het risico dat de gemeente in de ontwikkeling en exploitatie kan nemen. Een voorkeursvariant zal in overleg met de gemeente worden ontwikkeld.

Schematisch zien de verschillende fases en de tijdplanning er als volgt uit.



3. Relatie met bestaand beleid

De school, het gebouw en het gebied hebben altijd een belangrijke rol gehad in het maatschappelijk leven in Nijswiller. In de herontwikkeling willen we daar recht aan doen.

Het gebied kan functioneren als één van de groene poorten naar het Heuvelland. We benutten de reeds aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in het gebied. De Cittaslow kijkt op het leven betekent voor het toerisme in onze gemeente dat een ontwikkeling naar duurzaam en kleinschalig toerisme welkom is. Het gebied zou daar een prachtige functie in kunnen hebben en daarmee een bijdrage leveren aan de economische vitaliteit van onze gemeente en specifiek de leefbaarheid in de kern van Nijswiller. Door buurtfuncties te integreren, zoals een buurtwinkel en het creëren van een gemeenschapsruimte o.a. voor verenigingen.

We willen deze met input van de bewoners van Nijswiller kleur en invulling te geven. Stichting Dorpshoes Nijswiller en het kernoverleg Nijswiller zijn daar nauw bij betrokken. Het past bij de manieren waarop we in Gulpen-Witterm invulling geven aan het Cittaslow gedachtengoed en het Werken vanuit de Bedoeling: we hebben respect voor het verleden, koesteren het heden en creëren een kloppend hart voor de kern Nijswiller door aan te sluiten bij de behoeften van onze inwoners.

Op deze manier creëren we publieke waarden voor onze inwoners. De huidige coalitie vindt het creëren van publiek waarde ook van groot belang want in het coalitieprogramma 'Samen met de inwoners voor een stabiel bestuur' staat vermeld: "Publieke waarden zijn leidend en gaan boven politieke belangen. We willen steeds weten wat er leeft onder onze inwoners én we willen luisteren. Het bestuur dient de gemeenschap."

4. Gewenst beleid, Beoogd effect en mogelijke opties

Het voormalig Sophianum gebouw in Nijswiller biedt kansen voor buurtfuncties in de kern Nijswiller en groen toerisme op kleine schaal. Daarnaast worden kansen gezien voor woningbouw waar in deze tijd behoefte aan is, bijvoorbeeld woningen voor starters maar ook voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het voormalig schoolgebouw biedt voor de kern Nijswiller unieke kansen op sociaal, maatschappelijk en economisch gebied. In de ontwikkelingsvisie wordt gesproken over een kloppend hart voor de kern Nijswiller. Rekening houdend met lokale karakteristieken kunnen ruimtelijke en landschappelijke knelpunten, maar ook knelpunten in gemeenschapszin van de kern Nijswiller (ontmoetingsruimte en ruimte voor verenigingen) worden omgebogen in kansen voor de kern Nijswiller. Het herontwikkeling van het voormalig Sophianum biedt niet alleen kansen voor de kern Nijswiller maar ook voor de directe omgeving en zou gezien de ligging van iconisch waarde kunnen worden.

5. Samenwerking / Strategische visie:

Om regie te kunnen voeren, snelheid op het proces te houden en vervolgstappen te kunnen zetten in de verdere uitwerking is de inzet van specifieke deskundigheid (zie hiervoor paragraaf 2.3) en ervaring een absoluut vereiste. Binnen de reguliere ambtelijke capaciteit is deze deskundigheid en ervaring niet voorhanden en worden geen mogelijkheden gezien om een dergelijk project in zijn volle omvang op te pakken en hierover regie te voeren.

Gezien de positieve ervaringen in de samenwerking rondom de ontwikkelingsvisie wordt voorgesteld om de samenwerking met de bedrijven 4TheCity B.V., FWP architectuur en UrbanBlue te continueren. Zij beschikken over de noodzakelijke en specifieke deskundigheid en hebben ervaring met dit soort ontwikkelingen.

In het geval uw raad instemt met dit voorstel dan zal een projectorganisatie worden ingericht die bestaat uit een stuurgroep en projectgroep. Voormelde bedrijven zullen in opdracht van en onder regie van de gemeente hun deskundigheid en ervaring in brengen en in de onderlinge samenwerking wordt het Ontwikkelingsplan tot stand gebracht. Er zullen gedurende deze fase verschillende gesprekken worden gevoerd om voorstellen vanuit de kern Nijswiller samen uit te werken en te toetsen op haalbaarheid, zowel op inhoudelijk vlak als voor wat betreft de financiële consequenties. Hierbij zal er ook gekeken worden naar lokale en regionale partijen die de exploitatie van deze functies voor hun rekening willen nemen. Afhankelijk van de gevraagde expertise zullen de gecontracteerde partners deelnemen aan presentaties binnen de gemeentelijke organisatie en voor stakeholders. Het eindproduct, het Ontwikkelingsplan, zal door het team gezamenlijk in nauwe samenspraak met gemeente en stakeholders worden opgesteld.

6. Aanbestedingen

Zoals in paragraaf 7 nader uiteen wordt gezet zijn financiële middelen noodzakelijk om de ontwikkelingsvisie naar een ontwikkelingsplan te brengen. De geraamde kosten die hiermee gemoeid zijn bedragen in totaal € 137.000,- exclusief BTW. Daarmee wordt het drempelbedrag (€ 25.000,-) voor enkelvoudige onderhandse aanbestedingen voor diensten overschreden.

Het college kan in uitzonderingsgevallen gemotiveerd afwijken van de aanbestedingsvorm voor wat betreft de inkoop van diensten. Het college heeft in zijn vergadering van 24 maart 2021 besloten gebruik te maken van deze mogelijkheid onder de voorwaarde dat uw raad instemt met dit voorliggende voorstel. Besluitvorming door het college is in dit geval nodig vanwege het feit dat op grond van het aanbestedingsbeleid en het protocol opdrachten voor diensten boven € 25.000 exclusief BTW, meervoudig onderhands aanbesteed dienen te worden. De hardheidsclausule kan worden toegepast voor diensten die een marktwaarde vertegenwoordigen van ten hoogste de geldende drempelbedragen voor Europese aanbestedingen (drempelwaarde voor Europese aanbestedingen voor wat betreft diensten bedraagt € 214.000 exclusief BTW).

De motivatie om van de zogeheten hardheidsclausule gebruik te maken is gelegen in de navolgende argumenten:

- De gehele voorbereiding van de ontwikkelingsvisie is tot stand gekomen in samenwerking met de voornoemde drie bedrijven. Los van het feit dat deze samenwerking tot dusver naar grote tevredenheid is verlopen, zijn deze bedrijven bekend met de lokale opgaven en zijn de betreffende personen bekend bij alle betrokkenen. Belangrijk om in de overwegingen mee te nemen is het feit, dat zij ook de bedenkers zijn van de ontwikkelingsvisie die breed wordt gedragen door alle betrokken partijen. Om ervoor te zorgen dat de verdere uitwerking van de plannen binnen de kaders van deze ontwikkelingsvisie worden gerealiseerd en zoveel als mogelijk op breed draagvlak te kunnen blijven rekenen wordt continuering van deze samenwerking noodzakelijk geacht.
- Voornoemde bedrijven hebben zich heel goed verdiept in de behoeften die in de samenleving van Nijswiller spelen, kennen het gebouw en de directe omgeving en hebben dit alles heel goed weten te vertalen naar een ruimtelijk concept. Daarnaast hebben deze bedrijven ook laten zien over de nodige expertise te beschikken (ook op andere plekken) om deze plannen verder uit te werken tot aan realisatie aan toe.
- Voornoemde bedrijven kunnen de benodigde kennis en kunde leveren die voor deze specifieke en speciale opdracht noodzakelijk is. Wij kunnen er niet van verzekerd zijn dat andere marktpartijen deze zelfde kennis en kunde kunnen leveren. Voornoemde bedrijven zijn bekend met de wet- en regelgeving binnen onze sector en kennen ook de medewerkers en bestuurders in onze organisatie die direct betrokken zijn bij dit project, waardoor er minder 'snij-verliezen' ontstaan, dan wanneer er gewerkt wordt met nu nog voor ons en alle stakeholders onbekende andere partijen.
- Een nieuw vorm te geven samenwerking met andere partijen zou in de voortgang van het verdere proces ernstige vertraging opleveren, met als bijkomend risico dat met nieuwe partijen het brede draagvlak afneemt. Vertragingen in het proces komt de staat van het gebouw niet ten goede, aangezien de staat van onderhoud op dit moment ernstige zorgen baart. Vertragingen in het proces betekenen ook dat de exploitatielasten voor de gemeente langer doorlopen en naarmate de tijd vordert zullen deze ook verder toenemen.

Onder verwijzing naar het voorgaande is er in dit geval sprake van omstandigheden (dwingende spoed en een meervoudige onderhandse aanbesteding zou nadelig kunnen zijn) op grond waarvan te verdedigen is dat wordt afgeweken van het protocol aanbestedingen Gemeente Gulpen-Wittem 2016 en toepassing wordt gegeven aan de hardheidsclausule.

7. Financiën (Kosten, Baten en Dekking)

Voor de hiervoor geschetste uitwerking van de ontwikkelingsvisie zijn geen middelen beschikbaar. De gemeenteraad wordt dan ook middels dit raadsvoorstel en bijgevoegd raadsbesluit verzocht een krediet ter grootte van € 137.000,-- exclusief BTW beschikbaar te stellen. De onderverdeling van de geraamde kosten voor deze fase ziet er als volgt uit

- Opdracht aan UrbanBlue	€ 97.000 exclusief BTW / inclusief reis- en verblijfskosten
- Bijkomende adviseurskosten *	€ 20.000 exclusief BTW
- Kosten communicatie **	€ 10.000 exclusief BTW
- Post onvoorzien ***	€ 10.000 exclusief BTW
	+-----
Totaal	€ 137.000 exclusief BTW

* denk hierbij aan inschakelen van experts op het gebied van constructies, bouwkosten, landschapsarchitect en installatieconcepten

** zie paragraaf communicatie + productie van filmpjes, infographics, foto archief

*** deze post is bestemd voor zaken die nu nog niet kunnen worden voorzien.

Voor het beschikbaar stellen van het benodigde krediet treft u bijgaand de 4^e begrotingswijziging 2021 aan.

Er is op dit moment nog geen inschatting te maken van de kosten die gemoeid zijn met de "Ontwerp en Contractfase" en de "Realisatiefase". Deze kosten hangen voor een belangrijk deel af van de keuzes die worden gemaakt in en op basis van het ontwikkelingsplan.

Wij merken op dat bovenstaande kosten als onderdeel van de totale ontwikkeling moeten worden gezien en hiermee deel uitmaken van de zogenoemde Stichtingskosten van het project. De kosten van het opstellen van het Ontwikkelingsplan, evenals de kosten van de vervolgfasen gaan deel uitmaken van de businesscase en worden terugverdiend in de verkoop dan wel verhuur van de verschillende gebouwonderdelen. Hiermee kan het opstellen van het Ontwikkelingsplan door de gemeente gezien worden als een voorinvestering die bij gebleken haalbaarheid zich weer terugbetaalt. Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat deze voor de gemeente Gulpen-Wittem zo veel als mogelijk budgetneutraal is.

In onze financiële administratie zullen de kosten apart geadmistreerd worden, zodat hierover ook verantwoording kan worden afgelegd aan de gemeenteraad, maar ook later kan dienen als inbreng voor onderhandelingen met mogelijke contractpartners.

Ook wordt er vanuit gegaan dat de huidige exploitatielasten voor de gemeente zullen afnemen wanneer het plan tot realisatie gaat komen (besparing). Verder zal de gemeente structureel extra inkomsten genereren als gevolg van de extra woningen die gerealiseerd gaan worden.

8. Bevoegdheid

Het budgetrecht ligt bij uw gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op grond van de Gemeentewet de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen.

Daarnaast is het vaststellen van het bestemmingsplan een bevoegdheid van uw raad. Het vaststellen van het bestemmingsplan komt in een latere fase aan de orde namelijk in de "Ontwerp en Contractfase"

9. Communicatie

Bij de verdere uitwerking van de ontwikkelingsvisie zal geregeld een communicatietraject nodig zijn. In het geval uw raad instemt met dit voorstel dan zullen op het gebied van communicatie en participatie de volgende acties opgepakt:

- Een basisplan voor communicatie en participatie op te stellen en vast te stellen in de stuurgroep. Met de beschrijving van doel, strategie en doelgroepen, gekoppeld aan een communicatie- en participatiekalender en een vaste middelenmix. Deze vaste middelenmix maakt maximaal gebruik van de bestaande gemeentelijke kanalen en mogelijkheden en wordt daarnaast per moment op de kalender nader vormgegeven met extra middelen, kernboodschappen en verdere uitwerking. Onderdeel van het basisplan is ook een concrete actielijst waarin staat wie, wat, wanneer en waarom doet in de communicatie en participatietrajecten.
- "Communicatie en participatie" als vast agendapunt op te voeren voor de vergaderingen van de projectgroep en stuurgroep. Dan wordt de communicatie- en participatiekalender doorgenomen en bekeken of er aanpassingen nodig zijn.
- Uw gemeenteraad zal periodiek geïnformeerd worden over de voortgang.

10. Argumenten, Afweging en advies

Kortheidshalve wordt verwezen naar de vorige paragrafen

11. Draagvlak

Kortheidshalve wordt verwezen naar de vorige paragrafen

12. Risicoparagraaf (financieel, juridisch, milieu)

Het risico van een bodemprocedure

Zoals bekend wordt verondersteld heeft de voorzieningenrechter de vorderingen van de Stichting Agro Leisure Park (ALP) in kort geding afgewezen. Dit betekent niet dat Stichting ALP helemaal uit beeld is. Het risico bestaat nog steeds dat Stichting ALP een bodemprocedure start. Het risico hierop is klein maar is nog steeds aanwezig. ALP had naar aanleiding van de publicatie van de nieuwe ontwikkelingsvisie in de media alsnog een bodemprocedure kunnen starten en, al dan niet daaraan voorafgaand, beslag kunnen leggen. Dat is tot op heden nog niet gebeurd. Deze mogelijkheid doet zich voor ALP opnieuw voor op momenten dat nieuwe ontwikkelingen zich voordoen rondom het voormalige schoolgebouw, zoals bij het openbaar maken van dit voorstel. Gezien de inhoud van het vonnis van de voorzieningenrechter en de stukken die ALP in die procedure in het geding heeft gebracht, schat onze advocaat echter in dat ALP daartoe niet snel zal overgaan.

Het starten van een bodemprocedure is, naast de kosten die hiermee gemoeid zijn, ook niet zonder risico voor de Stichting ALP. Mocht namelijk blijken dat ALP de bodemprocedure niet wint dan staat vast dat de eerdere beslaglegging onrechtmatig was. De Gemeente kan ALP dan aanspreken voor de door haar als gevolg van het beslag geleden schade. Als ALP enige twijfel heeft over haar slagingskansen – waarvoor wel aanleiding bestaat door het vonnis van de voorzieningenrechter – dan zal zij ook rekening moeten houden met de mogelijkheid dat zij door Gemeente wordt aangesproken voor geleden schade.

Uw gemeenteraad geeft geen goedkeuring aan dit voorstel

De vraag die aan uw gemeenteraad wordt voorgelegd is een forse in termen van budget. Het risico bestaat dat de gemeenteraad om de haar moverende redenen hiermee niet instemt. Gevolg hiervan is dat het traject om tot realisatie te komen langer gaat duren en dat druist in tegen de wensen van de inwoners van Nijswiller maar komt ook de staat van het gebouw niet ten goede. Bovendien blijft de gemeente zich voor een langere periode geconfronteerd zien met de exorbitante hoge exploitatielasten om het gebouw in stand te houden.

Verminderd draagvlak, zienswijzen en beroep

Alhoewel op visie niveau breed draagvlak te bespeuren valt, zullen bij de verdere uitwerking van de plannen ook keuzes gemaakt moeten worden. Er is veel mogelijk maar niet alles is mogelijk. Er zullen altijd belangen in het geding komen en er komen momenten voorbij dat niet alle wensen ingevuld kunnen worden. Dit kan leiden tot verminderd draagvlak.

Vanzelfsprekend zal geprobeerd worden het aanwezige draagvlak zoveel als mogelijk te behouden mede door in de verdere uitwerking van de plannen intensief contact te blijven houden met alle betrokkenen partijen.

13. Vervolgprocedure / voortgang / aanpak / realisatie

Kortheidshalve wordt verwezen naar de vorige paragrafen

14. Evaluatie

Niet van toepassing

15. Voorstel / Besluit

De gemeenteraad van Gulpen-Witterm besluit:

1. Een krediet van € 137.000,-- exclusief BTW beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van de ontwikkelingsvisie voormalig Sophianum Nijswiller naar een ontwikkelingsplan
2. In te stemmen met de hiermee samenhangende en bijgevoegde 4e begrotingswijziging 2021.

Bijlagen

1. Raadsbesluit herontwikkeling voormalig Sophianum Nijswiller
2. Begrotingswijziging
3. Raadsmotie M1901: raadsbreed: herbestemming voormalig Sophianum Nijswiller en huisvesting verenigingen Nijswiller
4. Presentatie herontwikkeling voormalig schoolgebouw Sophianum Nijswiller