

Raadsvoorstel

Opsteller

Barelds, Albert

Vergadering van

19 april 2022

Kenmerk

Z/22/042907 / D/22/056331

Portefeuillehouder

Ad de Regt

Portefeuille

Financiën

Onderwerp

Actualisering Grex Centrumgebied Bredius

Samenvatting

Afgelopen jaar is de Hofstede Batestein volledig hersteld en zeer binnenkort gaat ook de horeca open. Het is nu ook zaak om het gebied eromheen opnieuw in te richten. Daar zijn al concrete plannen voor. De laatste stap om dit mogelijk te maken is een laatste aanpassing in de Grondexploitatie voor het landgoed (Brediuspark). In dit voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd om deze aanpassing door te voeren en extra onderhoudsbudget vrij te maken.

Gevraagd besluit

1. de Grondexploitatie Brediuspark gewijzigd vast te stellen met een verschil in eindwaarde van €81.400,- conform bijlage D/22/058180 (verschillenverklaring Brediuspark)
2. de wijzigingen in de Grondexploitatie Brediuspark te verwerken bij de volgende reguliere herzieningscyclus van de Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG 2022);
3. in te stemmen met een verhoging van de structurele onderhoudskosten ad € 15.408,- per jaar als gevolg van de herinrichting van het deel van de openbare ruimte, waar deze grondexploitatie op ziet;

Inleiding

Door een aantal ontwikkelingen is het noodzakelijk om de grondexploitatie (Grex) van het Brediuspark aan te passen en te actualiseren. Dit betreft zowel de hoogte van de kosten, als de planning van de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken. Aanleidingen hiervoor zijn:

- het gereedkomen van het bestek en de bijhorende bestekraming;
- Voor de uitstraling van de herstelde hofstede met de aldaar startende horeca en om deze een goede start te geven zonder al te veel overlast gevende werkzaamheden is het van groot belang om de aanlegwerkzaamheden zo snel mogelijk af te ronden;
- Een aantal praktische zaken die nu al naar voren getrokken zijn om de Hofstede open te kunnen laten gaan zoals een brandblusvoorziening en een verbreding van het pad vanaf de Kievitstraat om de hofstede goed bereikbaar te maken voor de brandweer;

- de sterk toegenomen bouw- en aanlegkosten.

Met dit voorstel zijn de financiën van het project weer op orde.

Participatieproces

De voorgestelde inrichting van het gebied is tot stand gekomen naar ideeën van de Stichting Landgoed Bredius. Deze stichting vertegenwoordigt alle in het Landgoed Bredius aanwezige stichtingen en verenigingen. Het bestemmingsplan dat dit mogelijk maakt heeft eveneens het formele en informele inspraaktraject doorlopen.

Wat willen we bereiken

- Het behouden en herstellen van de cultuurhistorische waarden van het Landgoed Bredius in het algemeen en in het bijzonder het gebied direct rond het rijksmonument Hofstede Batenstein (Inclusief Brediusshuur);
 - Een goede exploitatie mogelijk maken van de horeca in de Hofstede Batenstein;
 - De bouw van zes woningen. Vier aan de Veste en twee aan de Van Kempensingel.
-

Wat gaan we daarvoor doen

Het herinrichten van het gebied rond de Hofstede Batenstein met een nieuw toegangspad, een speeltuin voor kinderen, goede zichtlijnen op het rijksmonument vanaf onder meer de Parijse brug en het verleggen van de dierenweide van de stichting Kukele-boe.

Argumenten

1.1 Alle werkzaamheden en kosten in 2022

Het is de nadrukkelijke wens van het college, de stichting Landgoed Bredius, de stichting Hofstede Batenstein, de stichting Dierenweide Kukeleboe en de toekomstige uitbaters van de horeca in de vernieuwde hofstede om de herinrichting van gebied zo snel mogelijk uit te voeren. Hierdoor is het noodzakelijk om alle daarmee gemoeide werkzaamheden nog dit jaar uit te voeren en het uitvoeringsbudget beschikbaar te hebben. Dit is mogelijk omdat het om een relatief klein project gaat. We gaan uit van een uitvoeringsperiode (na aanbesteding) van circa 100 dagen. De voordelen hiervan zijn dat:

- de omwonenden minder lang in de (aanleg)werkzaamheden zitten;
- de dieren van de dierenweide minder lang overlast hebben van de werkzaamheden hebben;
- de uitbaters van de horeca zo snel mogelijk in een aantrekkelijke omgeving zitten en korter overlast hebben van overlast gevende werkzaamheden;
- de aannemer in een keer alles kan uitvoeren en zodoende de totale werkzaamheden goedkoper kunnen worden uitgevoerd.

1.2 Actualisering Grex (in 2022)

In de huidige grondexploitatie per 01-01-2021, zoals opgenomen in MPG 2021, is een bedrag á € 422.000 opgenomen voor herinrichting van het Centrumgebied Landgoed Bredius. In de grondexploitatie is een eerste raming opgenomen op basis van een voorlopig ontwerp van het inrichtingsplan. De totale kosten zijn geraamd op € 422.000, gefaseerd over 3 jaren; € 190.000 in 2022, € 190.000 in 2023 en € 42.000 in 2024. Inmiddels is het inrichtingsplan verder uitgewerkt tot een bestek, waarvan de kosten hoger zijn dan in eerste instantie verwacht. Hiervoor zijn de volgende redenen te noemen.

- Er is aanvullend bodemonderzoek nodig om grond te kunnen hergebruiken;
- De materiaalkosten zijn gestegen;
- Er was nader onderzoek naar de constructie van de bruggen noodzakelijk;
- De Hofstede Batenstein gaat in maart/april al open en om deze tijdens de werkzaamheden van de herinrichting open te laten zijn, zijn een aantal werkzaamheden naar voren getrokken;
- Het pad naar en op de (deels verplaatste) dierenweide wordt verbeterd;

De nieuwe raming op basis van het bestek bedraagt €493.562,-. In de geactualiseerde grondexploitatie per 01-01-2022 is

de nieuwe raming verwerkt, waarvan tevens de fasering is aangepast naar volledige realisatie in 2022. Dit zorgt voor verhoging van de kosten van circa € 65.000. Verder zijn de benodigde plankosten herzien, deze zijn met c.a. € 23.000 verhoogd. Tevens zijn de rentelasten toegenomen als gevolg van de boekwaarde, dit bedraagt c.a. € 13.000. De totale kosten zijn toegenomen met c.a. € 104.000. Aanpassing van de fasering van de werkzaamheden betekent ook dat de verwachte einddatum van het project (eindwaarde) met 1 jaar is vervoegd, van 2025 naar 2024. Dit heeft tot gevolg dat de faseringsinvloeden (rente-, opbrengsten- en kostenstijgingen) een voordeel laten zien van c.a. € 23.000. Voor de grondexploitatie betekent dit dat het verwachte eindresultaat verslechtert met c.a. € 81.000. Desondanks blijft de grondexploitatie wel een positief resultaat laten zien, het resultaat is verslechterd van € 314.847 naar € 232.447. Voor het complete overzicht zie de excelsheet in bijlage D/22/058180.

1.2 MPG 2022

De herziene berekening van de grondexploitatie Brediuspark wordt opgenomen in MPG 2022. De MPG 2022 wordt tegelijkertijd aangeboden aan uw gemeenteraad met de jaarrekening 2021.

2.1 zie argumenten beslispunt 1.

3.1 Structurele onderhoudskosten

Zie onderstaande financiële paragraaf

4.1 Geheimhouding

De geheimhouding wordt opgelegd omdat de kavels nog moeten worden verkocht het werk nog wordt aanbesteed en het niet wenselijk is dat de gemeentelijke financiën daarbij openbaar zijn.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Als gevolg van deze ontwikkeling verandert de inrichting van het gebied. Een deel komt in gebruik bij Dierenweide Kukele-boe en de uitbater(s) van de boerderij. Wat overblijft wordt openbare ruimte. De initiële aanlegkosten worden betaald uit de Grex. Dit geldt niet voor de onderhoudskosten, deze mogen daar niet uit betaald worden. De wijziging in omvang en inrichting maken het onderhoud duurder. De meerjarenbegroting 2022 voorziet op dit moment nog niet in de structureel stijgende onderhoudskosten van het landgoed die als gevolg van deze herinrichting toenemen. Van grasland en bosschages met een laag onderhoudsniveau, naar een nieuwe sloot, een aangepaste dierenweide een speeltuin en een toegangspad, betekent meer onderhoudskosten. Ook is er op een aantal punten afgeweken van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). De reden hiervoor is dat dit elders in het landgoed Bredius ook is gebeurd bij bijvoorbeeld bruggen en beschoeiingen omdat het landgoed in het geheel en de hofstede en bijbehorende schuur in het bijzonder cultuurhistorisch waardevol zijn. Deze laatste twee zijn zelfs rijksmonumenten en staan in het gebied waar we nu mee aan de slag gaan. Hiervoor is een structurele verhoging van de onderhoudsmiddelen nodig. Het betreft op jaarbasis, vanaf 2023, € 15.408. Het college zal dit opnemen in de herziening van de kadernota 2023.

Communicatie

Vervolgproces

- Indien uw raad positief besluit, kan worden aangevangen met de herinrichting van het gebied.
- Indien uw raad akkoord gaat met beslispoint 3, zal dit punt meegenomen worden bij de kadernota 2023.
- *De herziene berekening van de grondexploitatie Brediuspark wordt opgenomen in MPG 2022. De MPG 2022 wordt tegelijkertijd aangeboden aan uw gemeenteraad met de jaarrekening 2021.*

Bevoegdheid raad

Artikel 6.12 en verder van de Wet ruimtelijke ordening

Bijlagen

Verschillenverklaring (D/22/058180) GEHEIM
Grex Brediuspark per 01/01/2022 (D/22/058179) GEHEIM
Kosten overzicht IBOR-gelden (D/22/058196) GEHEIM
(concept) raadsbesluit (D/22/058651)

RAADSBESLUIT

D/22/058651

Z/22/042907



Onderwerp: Actualisering Grondexploitatie en aanpassing structurele onderhoudskosten Bredius

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 14 april 2022 van:

- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

.

b e s l u i t:

1. De grondexploitatie Brediuspark gewijzigd vast te stellen met een verschil in eindwaarde van €81.400,- conform bijlage D/22/058180 (verschillenverklaring Brediuspark)
2. de wijzigingen in de Grondexploitatie Brediuspark te verwerken bij de volgende reguliere herzieningscyclus van de Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG 2022);
3. in te stemmen met een verhoging van de structurele onderhoudskosten ad € 15.408,- per jaar als gevolg van de herinrichting van het deel van de openbare ruimte, waar deze grondexploitatie op ziet.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn openbare vergadering, gehouden op

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer
