

Informatienota

Datum vergadering	: 28 september 2021
Registratienummer	: GZDGBW/
Informatienotnummer	: 2021/IN083
Portefeuillehouder	: Wethouder Van Bezooijen
Bijlage(n)	: Bijlage 1 – Ruimtelijk kader (juni 2021)
Onderwerp	: Ruimtelijke kader voor verkoop van het voormalig gemeentehuis in Asperen en een reactie op de raadsnotie

Onderwerp

Een ruimtelijke kader voor verkoop van het voormalig gemeentehuis in Asperen en een reactie op de raadsnotie, betreffende de voormalige bestuursvilla.

Kennisnemen van

Het ruimtelijk kader waarin richting wordt gegeven welke andere bestemmingen/functies passend worden gevonden voor het voormalig gemeentehuis na verkoop, naast de huidige maatschappelijke bestemming. Voor die bestemmingen/functies bestaat de bereidheid de bestemming te wijzigen. Daarnaast kennis nemen van de reactie op de aangenomen motie.

Inleiding

Het voormalig gemeentehuis in Asperen wordt niet meer gebruikt. Al eerder is besloten het pand daarom te verkopen. Het pand heeft een maatschappelijke bestemming. Er is vanuit de markt belangstelling voor het pand maar ook om het dan een andere bestemming te geven, zoals een woonbestemming. Op basis van de ruimtelijk verkenning is het ruimtelijk kader geformuleerd dat omschrijft welke andere bestemmingen/functies passen en welke ontwikkelruimte er is. Aan de hand van het ruimtelijk kader kunnen belangstellende kopers zich een beeld vormen van de ontwikkelpotentie en op basis daarvan een bod uitbrengen op het voormalig gemeentehuis.

Kernboodschap

Ruimtelijk kader

Nog steeds is het de bedoeling het gehele gemeentehuis te verkopen met een klein stuk terrein en een deel van de aanwezige parkeerplaats. Het ruimtelijk kader schetst dus welke functies en ruimtelijke ontwikkeling passend worden gevonden en geeft ook waarden aan die bewaard moeten worden.

De hoofdpunten uit het ruimtelijk kader zijn:

- de monumentale villa blijft behouden onder het huidige regime als gemeentelijk monument;
- naast maatschappelijke bestemming kan gedacht worden aan een woonbestemming passend voor doelgroepen genoemd in de Woonvisie. Voor Asperen zijn dat starters en senioren;
- andere functies kunnen ook als die geen verkeersaantrekkende werking hebben en geen grote publieks- of vrachtwagenaantrekking hebben;
- het relatieve nieuwe kantoordeel mag worden gesloopt en op de voetprint mag nieuwbouw komen;

- vervangende nieuwbouw (dit geldt dus alleen voor het nieuwe kantoordeel) moet in hoogte maximaal gelijk zijn aan de bestuursvilla en maximaal gelijk aan de huidige bouwmassa;
- het park, met de muziektent en monument, blijft van de gemeente en openbaar;
- het bos- en speelgebied moeten bereikbaar blijven.

Wij hebben besloten op de volgende manier invulling te geven aan de aangenomen motie. Wij hebben het ruimtelijk kader vastgesteld, waarin is opgenomen dat de stadsvilla moet worden behouden. En wij hebben geconcludeerd dat het behoud in eigendom van de stadsvilla niet past.

- *Lagere verkoopopbrengst.*
Als de bestuursvilla niet (mee-)verkocht wordt, wordt een essentieel lagere opbrengst verwacht;
- *Bezuinigingen.*
Er ligt op gebied van vastgoed een taakstellende bezuinigingsopgave (West Betuwe Financieel in Evenwicht (hierna: WB FIE) van in totaal 2,9 miljoen euro uitgesmeerd over 4 jaar te halen uit verkoop van vastgoed. Het in eigendom houden van de bestuursvilla past niet binnen de bezuinigingsopgave van de raad;
- *Nota Vastgoed.*
Mei jl. is de nota Vastgoed vastgesteld. Daarin is vastgelegd dat bezit van vastgoed voor de gemeente geen doel op zich is. Bezit van vastgoed staat ten dienste van voornamelijk maatschappelijke doelen. De gemeente heeft geen concreet maatschappelijk doel voor dit pand. Er ligt ook geen vraag en/of opgave waarvan is gezegd dat de gemeente daarvoor een huisvestingsplicht en/of -zorg heeft. Er is geen noodzaak noch een concreet huisvestingsdoel om het pand in eigendom te houden;
- *Exploitatie.*
Voor verhuur dient de gemeente minimaal de integrale kosten van het object in de huurprijs door te rekenen. Als wordt verhuurd aan commerciële partij, is verhuur voor de marktprijs vanzelfsprekend leidend. Die prijs ligt tussen de 50.000 en 60.000 euro.
De kosten voor behoud van de stadsvilla bedragen ca. 60.000 euro. Daarbij zijn niet meegerekend de kosten voor personele inzet of inhuur om het pand te verhuren.
De maatschappelijke bestemming geeft een beperking in toegestane functies en daarmee in de exploitatiemogelijkheden.
Verhuur van het gebouw brengt risico's met zich mee; risico voor leegstand, gederfde huurinkomsten, doorlopende beheer- en onderhoudskosten, kosten voor verduurzaming en kapitaallasten. De gemeente is geen zakelijke, commerciële verhuurorganisatie. Los van het feit dat het exploiteren van panden voor de gemeente geen doel op zich is, is een rendabele exploitatie van het pand met maatschappelijke bestemming vol risico.
- *Bouwkundig verbinding oud en nieuw.*
De stadsvilla is via een luchtbrug met 'nieuwe' kantoordeel verbonden. Als de oude villa niet wordt verkocht moet deze van het overige kantoordeel worden gescheiden. Een investering in de orde van grootte tussen de 60.000 en 75.000 euro, die uit verhuur terugverdiend moeten worden.
- *Gemeentelijke monumentenstatus voldoende bescherming.*

Het doel van de bescherming is het pand zo gaaf mogelijk te bewaren. Dit betekent dat voor een wijziging in of aan het pand een vergunning aangevraagd moet worden waarbij dan gekeken wordt of de monumentale waarden in stand blijven of dat een eventuele aantasting aanvaardbaar is. Verondersteld mag worden dat deze status voldoende zekerheid biedt dat het monument als zodanig beschermd is.

– *Contractuele afspraken.*

Het privaatrechtelijk stellen van voorwaarden is een beproefde methode om voorwaarden voor de toekomst vast te leggen. In dit geval de voorwaarde dat de bestuursvilla behouden moet worden. Uit de praktijk blijkt voldoende dat privaatrechtelijke afspraken goed werken, de gemeente heeft zelden een geschil of twist over de naleving van privaatrechtelijke afspraken;

– *Eén van de argumenten die is aangevoerd voor de motie verwijst naar het Bidbook waarin zou zijn te lezen dat inwoners van Asperen willen dat de bestuursvilla eigendom van de gemeente blijft.*

In het Bidbook is sprake van behoud van de villa, bijvoorbeeld als trouwlocatie. Dat de villa moet worden behouden heeft het college al besloten. En een trouwlocatie kan in particuliere handen zijn.

– *Huisvesting voor gemeentelijke organisatie, diensten en culturele activiteiten*

Het pand inzetten voor gemeentelijke diensten past niet in het (T)huivestingsconcept zoals dat is vastgesteld en zou bovendien kosten verhogend werken; Culturele activiteiten vinden nu onderdak in ruimtes die al in Asperen aanwezig zijn. Het is niet wenselijk dat de gemeente voor die functies een concurrerend pand op de markt brengt;

– *Behoud van de villa, behoud van de trouwzaal;*

De locatie kan als het is particuliere handen een trouwlocatie blijven. Het hangt van een koper of die een dergelijke functie wil blijven geven aan de oude bestuursvilla.

Proces

Er wordt nog een geur- en geluidsonderzoek uitgevoerd om na te gaan of bedrijventerrein De Oven een belemmering vormt voor verandering van de maatschappelijke bestemming in een woonbestemming. We vinden het nodig de onzekerheid die er nu is, zo veel mogelijk uit te sluiten.

Als het onderzoeksresultaat positief is kan de ruimtelijke visie worden aangevuld. Het pand wordt daarna op de markt aangeboden via de makelaar die is ingeschakeld. Als de onderzoeken niet positief uitpakken wordt gekeken wat het gevolg is.

Consequenties

Als het pand wordt verkocht voor bewoning of nieuwbouw (uitsluitend op de voetprint van het nieuwe kantoordeel) moet daarvoor de bestemming worden gewijzigd. Die planologische stap is niet meer vrijblijvend maar moet de gemeente zetten omdat het pand onder perspectief van de mogelijkheden als omschreven in het ruimtelijk kader, op de markt komt.

Financiën

De opbrengst uit de verkoop wordt ingezet om de taakstellende besparing in het kader van WB FIE te behalen en de kosten uit dit verkooptraject af te dekken (onderzoekskosten, kosten makelaar).

Communicatie

Het ruimtelijk kader wordt openbaar gemaakt en inwoners worden uitgenodigd te reageren op de visie. Daar kunnen punten naar voren komen die aanleiding geven het ruimtelijk kader aan te passen.

Vervolg

Over het vervolg van de verkoop zal u worden geïnformeerd.

Bijlage(n)

1. Ruimtelijk Kader, Stedenbouwkundige verkenning Raadhuisplein 3 Asperen van juni 2021;

Suggestie ter afhandeling

Voor kennisgeving aannemen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,
de secretaris, de burgemeester,
Karen Coesmans Servaas Stoop