

NADERE ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE FINANCIËLE BIJDRAGE NIEUW GEMEENSCHAPSHUIS ASTEN, LOCATIE KLOOSTER

Bijlage behorend bij bestuurlijke besluitvorming mei-juni 2017 (AST 2017009879)

Er wordt een principebesluit gevraagd over een financiële bijdrage van de gemeente, welke is opgebouwd uit de volgende posten:

POST	NADERE OMSCHRIJVING
Subsidie: € 750.000,- (1-malig)	In vergelijkbare projecten in Heusden (BMV) en Ommel (MFA) is door de provincie subsidie verstrekt (respectievelijk €1.000.000,- en € 636.035,-). Deze regeling bestaat niet meer. Andere subsidieregelingen lijken geen oplossing te bieden. Voorgesteld wordt zelf een overheidssubsidie te verstrekken. Het project om een nieuw gemeenschapshuis in Asten te realiseren heeft dan geen onevenredig nadeel ten opzichte van de ontwikkelingen in Heusden en Ommel. Er zijn geen richtlijnen om de hoogte van een dergelijke bijdrage te bepalen. Er kan beslist worden een lagere of hogere bijdrage te verstrekken.
Aankoop deel kloostertuin € 68.700,- (1-malig)	De kloostertuin is waardevol en cultuurhistorisch groen, gelegen in het centrum van Asten. Het is opgenomen als groene long in het gemeentelijk groenbeleidsplan. Om de tuin haar waarde te laten behouden en open te kunnen stellen voor publiek wordt voorgesteld een deel van de tuin over te kopen. Het betreft een oppervlakte van circa 13.740m ² , ruimtelijk afgebakend door de centrale weg over het kloosterperceel en de omliggende straten Wilhelminastraat, Patersweg en Langstraat (zie bijlage 6 behorend bij het bestuurlijk behandelvoorstel). In een recente taxatie (AB&P Vaassen Bedrijfsmakelaardij, Taxatierapport Asten Wilhelminastraat 24, 9 februari 2017) is deze grond gewaardeerd op € 5,-/m ² . De aankoopssom komt daarmee op € 68.700,-.
Aanleg parkeerplaatsen/infiltratievoorziening € 137.500,- (1-malig)	Ten behoeve van de nieuwe functies dient een parkeervoorziening op het terrein van het klooster te worden aangelegd. Uit een voorlopige parkeerbalans van Team Ruimte blijkt er op de piekmomenten (weekdagen/avond) behoefte te zijn aan 79,25 parkeerplaatsen. In het huidige stedenbouwkundig plan (bijlage 2 bij het bestuurlijk behandelvoorstel) zijn 79 parkeerplaatsen ingetekend, waarvan 70 op de grasstrook aan de Wilhelminastraat. Voorgesteld wordt dat de gemeente deze parkeerplaatsen aanlegt en hiermee een publieke parkeervoorziening in het

	<p>centrum van Asten realiseert. Deze parkeerplaatsen zijn gedurende de dag voor een deel vrij en kunnen worden gebruikt om te parkeerdruk in Asten centrum te ontlasten. Hiermee wordt een deeloplossing geboden voor een bestaand probleem en is het publiek belang gediend. Het bedrag voor de aanleg van de parkeerplaatsen en een infiltratievoorziening is gebaseerd op een voorlopige raming van Team Ruimte (AST 2017009174).</p> <p>Ter plaatse van de aan te leggen parkeerplaatsen/infiltratievoorziening is geohydrologisch onderzoek nodig. Hiermee wordt vastgesteld wat de doorlatendheid van de bodem is en wat de grondwaterstanden zijn. Ook is milieutechnisch onderzoek nodig. Dit is van belang voor het infiltreren (eventuele bodemverontreiniging mag niet verspreiden) en voor het afvoeren van de grond na aanleg van de parkeerplaatsen. De onderzoekskosten zijn voorlopig geraamd op € 2.500,- ex BTW en zijn onlosmakelijk verbonden aan het besluit om de parkeerplaatsen/infiltratievoorziening aan te leggen. Het bedrag voor onderzoek en aanleg komt hiermee op € 137.500,-.</p> <p>Er is een mogelijkheid dat de kosten voor de aanleg van deze parkeervoorziening in later stadium gedeeltelijk kunnen worden gecompenseerd uit het mobiliteitsfonds. Initiatiefnemers in het centrum die niet aan de (volledige) parkeernorm kunnen voldoen storten een bijdrage in dit fonds om elders parkeerplaatsen te kunnen laten aanleggen of te gebruiken. Op dit moment is het fonds nog leeg. Mogelijk dat een eerste storting vanuit het project Bartholomeus plaatsvindt (à €7.250,- per niet aangelegde parkeerplaats). Hier is echter nog geen zekerheid of duidelijkheid over.</p> <p>Ten behoeve van een goede ontsluiting van de parkeerplaats dient een extra inrit te worden aangelegd. Onderzocht wordt of deze werkzaamheden gecombineerd kunnen worden met de vervanging van de riolering in de Wilhelminastraat (voorbereiding start in 2018).</p>
<p>Onderhoud kloostertuin</p> <p>Te verrekenen met structurele beheer- en exploitatiesubsidie.</p>	<p>Indien een deel van de kloostertuin wordt aangekocht is er sprake van een onderhoudsopgave. Deze is door Team Ruimte (in overleg met Senzer) voorlopig geraamd op € 9.500,- ex BTW, waarvan € 3.500,- bedoeld is voor specialistisch onderhoud van de bomen (uit te voeren door een gecertificeerd bedrijf, voornamelijk via klimwerk te verrichten).</p> <p>Er zijn verschillende varianten mogelijk, variërend van onderhoud dat geheel door de gemeente wordt uitgevoerd, tot varianten waarbij onderhoudstaken aan vrijwilligers worden overgedragen.</p>

	<p>Team Ruimte adviseert het onderhoud van kloostertuin in eigen regie te houden, gezien dit specialistisch boomonderhoud en de waarde van de tuin. Wel kan de onderhoudspost worden gedrukt indien een deel van het onderhoud door vrijwilligers wordt gedaan (bijvoorbeeld maaien, onderhoud paden, snoeiwerk exclusief bomen). Voorgesteld wordt het onderhoud voor rekening te nemen, met als onderzoeksopdracht aan de initiatiefnemers dat in beeld wordt gebracht welk deel van het onderhoud door vrijwilligers kan worden gedaan. Het overdragen van alle onderhoud aan de initiatiefnemers/vrijwilligers wordt afgeraden door Team Ruimte, omdat dit naar verwachting uiteindelijk tot achterstallig en verkeerd uitgevoerd onderhoud aan de gemeentelijke kloostertuin zal leiden.</p> <p>In het voorstel om een financiële bijdrage te leveren aan het nieuwe gemeenschapshuis is voorgesteld een structurele beheer- en exploitatiesubsidie te verstrekken ter waarde van de huidige bijdragen aan De Klepel en De Beiaard. Deze onderhoudspost wordt hierop in mindering gebracht en zal daarmee geen extra last op de begroting vormen. Zie verderop in deze tabel.</p>
<p>Onderhoud parkeerplaatsen/infiltratievoorziening</p> <p>Te verrekenen met structurele beheer- en exploitatiesubsidie.</p>	<p>Indien een deel van de kloostertuin wordt aangekocht en hier een openbare parkeervoorziening wordt aangelegd is er sprake van een onderhoudsopgave. De structurele beheers- en onderhoudslasten zijn door Team Ruimte voorlopig geraamd op € 580,-/jaar voor beheer en onderhoud van verharding, lichtmasten en riolering/infiltratievoorziening. Daarnaast is er sprake van een jaarlijkse reservering van vervangingskosten voor genoemde voorziening. Deze is geraamd op € 2.138,-. Tezamen vormt dit een post van € 2.718,-.</p> <p>In het voorstel om een financiële bijdrage aan het nieuwe gemeenschapshuis te leveren is voorgesteld een structurele beheer- en exploitatiesubsidie te verstrekken. Deze onderhoudspost wordt hierop in mindering gebracht en vormt daarmee geen extra last voor de begroting. Zie verderop in deze tabel.</p>
<p>In beginsel garant staan planschaderisico</p> <p>Nader te bepalen</p>	<p>U kunt garant staan voor het planschaderisico, zodat dit risico niet drukt op de exploitatie van de initiatiefnemers. In de anterieure overeenkomsten behorend bij MFA Ommel en BMV Heusden hebt u dit ook gedaan. Het planschaderisico voor het nieuwe gemeenschapshuis Asten is door Team Ruimte getoetst en wordt laag ingeschat.</p> <p>Het nieuwe gemeenschapshuis past binnen de bestemming die nu geldt op de locatie van het klooster (maatschappelijk). Wel moet het bouwvlak op 2 plaatsen worden aangepast via een</p>

	<p>bestemmingsplanaanpassing. Dit is nodig om de gewenste aanbouw van een grote zaal (achterzijde klooster) en de bibliotheek (centrumzijde klooster) mogelijk te maken. Dit zijn de voor planschade relevante wijzigingen. De nieuwbouw van de grote zaal levert naar verwachting geen of verwaarloosbaar planschaderisico op. Het naastgelegen bedrijf (Eijsbouts) heeft geen grond om planschade te claimen. Woonbebouwing ligt op grotere afstand en wordt afgeschermd door respectievelijk groen en een grondwal. Wel is sprake van een planschaderisico als gevolg van de aanbouw voor de bibliotheek. Het bouwvlak wordt hier uitgebreid. Dit kan leiden tot planschade bij bijvoorbeeld de naastgelegen woning (Wilhelminastraat 18; bouwvlak nadert tot 3m van de perceelgrens). Indien er daadwerkelijk schade is van planschade wordt het bedrag laag ingeschat. Dit kan door een planschaderisicoanalyse verder in beeld worden gebracht.</p>
<p>Beheer- en exploitatiesubsidie € 18.645,- (structureel)</p>	<p>Bij BMV Heusden en MFA Ommel is sprake van een beheer- en exploitatiesubsidie (respectievelijk € 39.525,- en € 10.000,-). Het is denkbaar dat een dergelijke subsidie ook aan het nieuwe gemeenschapshuis Asten wordt verstrekt.</p> <p>In Heusden en Ommel is gerekend met een bedrag van € 25,-/m² BVO. Uitgangspunt is dat de huidige structurele accommodatiebijdrage van de gemeente aan de Klepel en de Beiaard in de nieuwe situatie niet wordt overschreden. Vooralnog is dit als basis voor het bepalen van deze subsidie genomen.</p> <p>De huidige structurele bijdrage van de gemeente bestaat uit 2 posten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • € 35.000,-/jaar bijdrage aan de Beiaard (structurele tegemoetkoming in de huurlasten). • € 13.615,-/jaar bijdrage aan Jong Nederland (structurele bijdrage ter aflossing van de lening die door Jong Nederland is verstrekt t.b.v. verbouwing van de Beiaard). <p>De huidige structurele accommodatiebijdrage van de gemeente bedraagt daarmee € 48.640,-.</p> <p>Voorgesteld wordt dat dit bedrag gebruikt wordt om nieuwe structurele lasten van de gemeente die gepaard gaan met de realisatie van een nieuw gemeenschapshuis in het klooster te dekken. Het betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • € 17.752,- : extra huurkosten die steunpunt Guido Asten gaat betalen in het nieuwe gemeenschapshuis (er worden meer m² gehuurd tegen een hogere prijs, inclusief schoonmaakkosten); • € 2.718,-: het structurele onderhoud aan de parkeerplaatsen als hierboven beschreven.

- € 9.500,-: het structurele onderhoud aan het door de gemeente over te nemen deel van de kloostertuin als hierboven beschreven.

Het bedrag dat resteert is: € 48.615,- minus € 17.752,- minus € 2.718,- minus € 9.500,- = € 18.645,-

Voorgesteld wordt dit bedrag in de vorm van beheer- en exploitatiesubsidie in te zetten. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat dit niet ten koste gaat van de begroting, omdat het gaat om het opnieuw inzetten van structurele posten uit de huidige begroting.

Team Ruimte en Team Financiën, april 2017