

TECHNISCHE VRAGEN

Aan Fractie Gemeentebelangen
 Van
 Datum 17 januari 2022
 CC
 Betreft: De Wieken
 Zaaknummer
 Documentnummer

Inleiding

Door de fractie van Gemeentebelangen zijn technische vragen gesteld. Met dit memo geven wij u onze antwoorden.

Vragen

1. Zijn er al plannen voor de toekomstige huisvesting van de Micha de Vriesschool? Zo ja, gaat het dan om nieuwbouw?
Er zijn nog geen concrete nieuwbouwplannen voor de toekomstige huisvesting van de Micha de Vriesschool.
2. Graag ontvangt de fractie de adviezen van de gemeentelijke monumentencommissie inzake de cultuurhistorische waarde van de Lidwinaschool en de Willibrordusschool;
Het volgende advies is gegeven door de monumentencommissie.
“De projectleiders van De Wieken presenteerden hun eerste plannen. Hierbij nitten zij het voornemen om een deel van het huidige ensemble te laten staan en een deel te slopen, om ruimte te maken voor nieuwbouwwoningen.
De commissie juicht het toe dat het complex een nieuwe bestemming krijgt. Zij geeft aan dat met name het oude schoolcomplex cultuurhistorische waarde heeft. De commissie vindt het waardevol als het complex in haar geheel behouden blijft en vraagt de projectleiders de mogelijkheden hiertoe nader te onderzoeken.” (d.d. 3-2-2020).
De offerteaanvraag voor het cultuurhistorisch onderzoek is voorgelegd aan de voorzitter van de monumentencommissie. Het onderzoek is reeds in bezit van de fractie.
3. Als de Lidwinaschool gesloopt is, hoeveel m2 is er dan gereserveerd voor het gezondheidscentrum? M.a.w. resteert er op deze locatie naast de ZOED nog verdere ontwikkelpotentie?
Het perceel heeft een totale grootte van 3344m2. Voor de ZOED wordt nu rekening gehouden met een grondoppervlak van circa 1250m2. Het resterende deel van het perceel wordt ingezet voor het parkeren voor de ZOED en met een buurt-groenvoorziening, passend binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals eerder vastgesteld.

4. Is er ook een inschatting beschikbaar van de financiële opbrengst als het oorspronkelijke programma zou worden uitgevoerd zodat een vergelijking mogelijk is met het voorgestelde programma? Is het mogelijk om de financiële opbrengst/kosten per deelgebied inzichtelijk te maken voor zowel het voorgestelde als het oorspronkelijke programma?

De verwachte opbrengst van het oorspronkelijke programma is destijds (bij de planvoorbereiding) in beeld gebracht, en bedroeg ca. € 2,2 miljoen bij sloop/nieuwbouw en ca € 1,8 miljoen bij renovatie.

De verwachte opbrengst van de nu voorgestelde variant is ook doorgerekend, dit bedraagt € 1,3 miljoen.

Het doel van de doorrekening is enkel geweest om, op het totaal, te bezien:

- *Of sprake is van een haalbaar plan, mede in relatie tot de door de raad meegeven kaders (dotaties, woningbouwprogrammering, Visie 2017);*
- *Hoe diverse varianten zich financieel tot elkaar verhouden.*

Een goede vergelijking tussen beide plannen is moeilijk omdat onder meer:

- *De cijfers van het oorspronkelijke programma zijn verouderd (andere peildatum en daarmee andere uitgangspunten/indexen);*
- *Het plan zoals oorspronkelijk niet haalbaar bleek voor wat betreft parkeren, waardoor er minder uitgeefbare meters zijn;*
- *Veel civieltechnische kosten waren niet in de berekeningen meegenomen;*
- *Het woningprogramma deels is gewijzigd, waaronder het toevoegen van sociale huur in plaats van koop.*

Het enkel vergelijken van het financieel resultaat van beide plannen is daarmee een 'appels met peren'-vergelijking.

Beide plannen zijn, gezien de schetsmatigheid van planvorming, ook op "schetsniveau" berekend.

Dat wil zeggen dat er nog veel uitgangspunten en aannames aan de berekeningen ten grondslag liggen.

En dat maakt dat de berekeningen overwegend op kengetallen zijn gebaseerd.

Ook de ondersplitsing in euro's per deelgebied is op schetsniveau (door middel van een verdeelsleutel na rato m²'s). Alle bedragen, waaronder ook de verdeling, kunnen vertrouwelijk in verband met lopende onderhandelingen en nog te doorlopen aanbesteding(en) worden toegelicht indien gewenst. Bij verdere planuitwerking zullen berekeningen exactere inzichten geven.