



Raadsinformatiebrief

Onderwerp:	Stand van zaken en proces uitwerking voorkeursvariant Aloysiuslocatie		
Portefeuillehouder:	M. Oosterbroek		
Behandelend ambtenaar:	J.B.H. ter Avest		
Zaaknummer:	21Z00327		
Documentnummer:	22.0031333		
Datum:	28 februari 2023		

Geachte leden van de gemeenteraad,

Eind september 2022 heeft u een raadsinformatiebrief ontvangen, waarin een update is gegeven over de herinvulling van de Aloysiuslocatie. In deze raadsinformatiebrief hebben we de huidige stand van zaken toegelicht en een doorkijk gegeven naar het vervolgproces. Daarbij is toegelicht hoe het vervolgproces wordt benaderd en hoe de totale gebiedsontwikkeling van de Aloysiuslocatie in breed perspectief wordt beschouwd. In voorliggende raadsinformatiebrief geven we u wederom een update en doorkijk naar de komende maanden.

Terugblik op de afgelopen maanden

Gespreksfase

De afgelopen maanden zijn ten eerste benut om de gespreksfase af te ronden. In deze fase zijn vervolgesprekken gevoerd met de verschillende partijen die qua functie passend zijn binnen het gekozen voorkeursscenario. Met in totaal elf partijen zijn gesprekken gevoerd. Een weergave van deze partijen is opgenomen in bijlage 1 van deze raadsinformatiebrief. Daarbij is in de bijlage ook aangegeven welke wensen de verschillende partijen hebben ten aanzien van de invulling. Samengevat kan worden dat:

- Onder alle partijen nog steeds de bereidheid bestaat om een passende herinvulling te realiseren binnen het gekozen voorkeursscenario vanwege uiteenlopende redenen. Deze herbevestiging maakt ook dat er – na afronding van actualisatie van de financiële consequenties – een basis ligt om partijen via een intentieovereenkomst daadwerkelijk te gaan binden;
- De meerwaarde van een kleinschalige stadsbierbrouwerij is dusdanig gering gebleken dat daarvoor geen extra uitbreiding gerechtvaardigd is. Een dergelijke voorziening zou ook goed elders in Losser kunnen worden gevestigd;
- De gebruikers van de theaterzaal vaste repetitie-/oefenmomenten en lesuren hebben. De uitvoeringen en exposities vinden op variabele momenten plaats. Voor het gebruik van de theaterzaal dient een strakke (jaar)agenda gehanteerd te worden, die beheerd dient te worden door de toekomstige beheerder van de locatie. Het toekomstige beheer is een aspect waar de komende tijd nadrukkelijk aandacht aan wordt besteed. Zie ook onder 'Vooruitblik op de komende maanden';
- Er veel verschil zit tussen mogelijkheden qua huurpotentie onder de verschillende partijen;
- Er de mogelijkheid is om, vanwege de complementariteit van verschillende partijen, te komen tot gezamenlijk gebruik van ruimten.

Eerder hebben we u gemeld dat parallel aan de gespreksfase ook een actualisatie plaatsvindt van de financiële consequenties. Ook hier is aan gewerkt de afgelopen periode. Hierna volgt een toelichting op de actuele exploitatieberekening.

Actualisering exploitatieberekening

Investeringskosten

De geschatte investeringskosten ten tijde van het haalbaarheidsonderzoek (september 2021) bedroegen €1.750.000. De geschatte investeringskosten nu bedragen €2.638.200. Dit heeft te maken met de sterk gestegen bouwkosten, de hoge inflatie en de extra investering voor verduurzaming van het pand.

Huuropbrengsten

De geschatte huuropbrengst van scenario 3 ten tijde van het haalbaarheidsonderzoek (september 2021) bedroeg €28.200 per jaar. De geschatte huuropbrengst nu bedraagt maximaal €37.545 per jaar, door toevoeging van enkele geïnteresseerde gebruikers. De berekende kostprijsdekkende huuropbrengst is op basis van de huidige bouwkosten en aangepaste inflatiecijfers €99.550 per jaar. In september 2021 is deze huur op €87.476 per jaar berekend.

Conclusie

Door de hogere investering bedraagt het exploitatietekort €62.005 per jaar. In september 2021 is dit exploitatietekort op €59.276 per jaar berekend. Daarbij wordt opgemerkt dat door de verduurzaming van het pand de energielasten naar verwachting veel lager zullen zijn.

Ruimtelijke aanvaardbaarheidsfase

Ook is de afgelopen tijd de ruimtelijke aanvaardbaarheidsfase afgerond. In deze fase is inzichtelijk gemaakt welke ruimtelijke procedure van toepassing is en welke milieuonderzoeken noodzakelijk zijn. De uitvoering van de noodzakelijke milieuonderzoeken vindt plaats in de 'onderzoeksfase' zoals hierna toegelicht.

Onderzoeksfase

De onderzoeksfase vindt op dit moment plaats. Een geuronderzoek, akoestisch onderzoek, verkennend bodemonderzoek, een quickscan flora en fauna en stikstofberekening worden uitgevoerd.

Vooruitblik op de komende maanden

De komende maanden staat ten eerste in het teken van het bij elkaar brengen van alle partijen en concrete binding via een intentieovereenkomst. Ook het toekomstige beheer zal een belangrijk bespreekpunt zijn. Tevens staat de komende maanden voor een belangrijk deel in het teken van de ontwerpfase. In deze fase vindt een uitwerking plaats van het ontwerp verbouw/nieuwbouw van de Aloysiusschool, aangrenzende nieuwe woningen en aansluitende openbare ruimte. Dit doen we samen met de toekomstige gebruikers. Eindresultaat is een voorlopige ontwerpschets.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Bijlage 1

Partij	Wensen voor invulling
Toneelvereniging Rommelpot	Gebruik maken van theaterzaal t.b.v. repetities en uitvoeringen. Gebruik maken van een oefen- en vergaderruimte (lokaal). Een opslagruimte (ca 60 m ²) voor rekwisieten.
Martinikoor Losser	Gebruik maken van theaterzaal t.b.v. repetities en uitvoeringen.
Concertvereniging Sempre Crescendo	Gebruik maken van theaterzaal t.b.v. repetities en uitvoeringen. Gebruik maken van een repetitieruimte (lokaal). Gebruik maken van de horecagelegenheid.
Dance Studio Juf ¹	Gebruik maken van theaterzaal t.b.v. het geven van danslessen.
Stichting Fundament	Meerdere lokalen t.b.v. Talent house activiteiten en een apart kantoortje voor één op één gesprekken. Tevens gebruik keuken voor kookactiviteiten voor kinderen of jongeren.
Historische Kring Losser	1 lokaal (vast lokaal) en een opslagruimte van ca 20 m ² (droog, verwarmd en afsluitbaar). Gebruik maken van de theaterzaal voor ledenavonden en presentaties (6 tot 8x per jaar).
Confidencus	Ontwikkeling horecaconcept voor inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.
Atelier Manon Leeflang ²	1 groot lokaal t.b.v. schilderen en les. Te delen met Lossers Kunst Collectief.
Lossers Kunstcollectief	1 groot lokaal te delen met anderen. 1 lokaal voor keramiek bewerking. Niet te delen met anderen. Een aparte kleine ruimte voor de keramiekoven en zuurkast.
Dinkelbieren ³	Vestiging bierbrouwerij.
RTV Losser ⁴	Geluidsdichte ruimte voor het maken van opnames ter grootte van 30-50 m ² nabij de grote zaal.

¹ Deze partij heeft zich na het raadsbesluit gemeld bij de gemeente Losser. Om te beschouwen of de wensen eventueel te verenigen zijn met het gekozen voorkeursscenario is de betreffende partij uitgenodigd voor een gesprek.

² Zie onder 1.

³ Zie onder 1.

⁴ Zie onder 1.