Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : G. Bruijniks
Zaakdossiernummer : **zk21.02677**
Documentnummer : **2021.09329**

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over voorbereidingskrediet herontwikkeling locatie De Westkant**
Beleidsprogramma	:	8. VHROSV

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

Op de plek van de voormalige basisschool De KlimOp, aan de Anjerstraat in Kaatsheuvel bouwen we een nieuwe school: De Berk. Deze school nemen de leerlingen van de (voormalige) basisscholen De KlimOp en Theresia met ingang van schooljaar 2021/2022 in gebruik . De kinderen van De KlimOp zijn tijdelijk ondergebracht in gebouw De Westkant. Met ingebruikname van De Berk 2021 komt dit gebouw leeg en wordt dit (weer) gemeentelijk eigendom. We moeten dus nadenken over nieuwe functies voor het gebouw c.q. voor de grond. Hierbij zijn meerdere gemeentelijke disciplines betrokken en is extern advies nodig. Een projectmatige aanpak ligt hiermee voor de hand. De onderzoekskosten proberen we terug te halen uit de herontwikkeling. Zolang we niet weten wat er in de gebouwen en op de gronden komt, kunnen we nog geen grondexploitatie uitwerken. Daarom stellen wij uw raad voor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen zodat we de onderzoekskosten hieruit kunnen betalen. De kosten brengen we dan naderhand in de grondexploitatie in.

Beslispunten

Wij stellen u voor:
Een voorbereidingskrediet van € 30.000,- beschikbaar te stellen voor onderzoek naar de herontwikkeling van locatie ‘De Westkant’ in Kaatsheuvel.

Beoogd effect

Met het voorbereidingskrediet kunnen we onderzoek doen naar de herontwikkeling van locatie ‘De Westkant’. Denk daarbij aan stedenbouwkundige verkenningen, massastudies en gesprekken met (potentieel) geïnteresseerden. Gezien de zeer beperkte gebruiksmogelijkheden van het schoolgebouw gaan wij ervan uit dat we hierin geen nieuwe functies kunnen onderbrengen en dat we het gebouw spoedig na september 2021 moeten slopen. Daarom moeten we eerst onderzoeken of er asbest aanwezig is. Als dit zo is dan doen we u een apart voorstel voor de dekking van de kosten van sanering, zodra we weten over welk bedrag het gaat. Aan het eind van de definitiefase doen we uw raad een voorstel over een mogelijke herontwikkelingsrichting. Na uw akkoord kan de ontwerpfase starten en bereiden we de benodigde planologische procedure voor.

Argumenten

1.1 Huidige gebouw/locatie De Westkant is moeilijk in te vullen.
De Westkant is geen doorsnee-gebouw: een aantal grotere ruimten in één laag en een aangebouwde hogere gymzaal. Het gebouw staat weinig functievariatie toe. Het is daarom beter uit te gaan van herinvulling van het perceel.

1.2 Leegstand van De Westkant vergt structureel kosten.
Een leegstaand gebouw geeft risico's op vandalisme/vernieling. Bij tijdelijk beheer (anti-kraak) lopen de exploitatielasten door en bovendien is dit slechts uitstel van executie. Het ligt dus voor de hand het gebouw na oplevering te slopen en de locatie onderhoudsarm in te richten om daarmee de kosten te drukken.

1.3 Woningbouw is voor de hand liggend.
De locatie van De Westkant was enkele jaren terug in beeld als plek om de nieuwe school te bouwen. In de toen gevoerde discussie zijn signalen opgepikt dat woningbouw het meeste draagvlak heeft, zodra de locatie vrijkomt. Of woningbouw haalbaar is, ook financieel, moet blijken uit de te starten onderzoeken. Hierop kunnen nu nog geen uitspraken worden gedaan.

1.4 Behoefte aan nieuwe/bijzondere woonvormen.
In december 2020 evalueerden we de gemeentelijke Woonvisie. Een van de aanbevelingen was om te onderzoeken waar nieuwe en bijzondere woonvormen mogelijk zijn. Locatie 'De Westkant' is (straks) volledig gemeentelijk eigendom én beschikbaar. Woningstichting Casade is in beginsel positief.

Kanttekeningen
1.1 Beperkte oppervlakte is een complicerende factor.
Met 3.841 m² is het perceel niet groot. Ook dit beperkt de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden; hierover moet dus goed worden nagedacht. Mogelijk is het betrekken van de locatie van het kinderdagverblijf, zuidelijk van gebouw De Westkant, een interessante optie. We betrekken dit bij het onderzoek.

1.2 Ook na sloop zijn er nog kosten, maar die zijn wel beperkt.
Het gebouw zonder functie in stand houden kost structureel geld: energie, verzekeringen, belastingen, onderhoud/reparaties e.d. Onderhoudsarm inrichten zoals inzaaien met gras is beduidend goedkoper. Dit is uiteraard een tijdelijke situatie.

1.3 Aanwezigheid van asbest onduidelijk.
In 2014 voerden we beperkt onderzoek uit naar de aanwezigheid van asbest. Nader onderzoek is nodig, voorafgaande aan sloop. Saneringskosten kunnen hoog oplopen. Zodra we weten over welk bedrag het gaat, doen we u een apart voorstel voor dekking van de kosten.

1.5 Sociale woningbouw niet op voorhand zeker.
Casade is in beginsel positief over woningbouwontwikkeling op locatie 'De Westkant' maar stelt hierbij wel voorwaarden. Ook los daarvan moet uit onderzoek blijken of sociale woningbouw op deze plek haalbaar en realistisch is.

Financieel
1.1 Exploitatie.
Op voorhand kunnen we niet aangeven of we een positieve grondexploitatie kunnen uitwerken. Het voorbereidingskrediet brengen we ook in de grondexploitatie in. Op dit krediet wordt niet op afgeschreven. Dekking van de kosten vindt plaats doordat het voorbereidingskrediet wordt ingebracht in de uiteindelijke grondexploitatie.

1.2 Uitvoeren onderzoek.
Met het voorbereidingskrediet voeren we in de initiatief- en definitiefase van het project diverse onderzoeken uit. Hiervoor ramen we € 30.000,-. Dit is inclusief ook de ambtelijke kosten. Aan het eind van de definitiefase doen wij een voorstel aan uw raad voor een keuze van nieuwe functies, gebaseerd op een globaal doorgerekende exploitatieopzet.

Voortgang

Na beschikbaarstelling van een voorbereidingskrediet stellen wij nog in de zomerperiode een projectorganisatie in. We verwachten u vervolgens in het eerste kwartaal van 2022 een eerste rapportage te kunnen aanbieden van de onderzoeksresultaten tot dat moment.

Communicatie

Wij informeren de directe omgeving van de locatie over het beëindigen van de schoolfunctie en over het doen van onderzoek naar nieuwe functies. Afhankelijk van de verdere plannen voor herontwikkeling van de locatie stellen we vervolgens een op maat gemaakt communicatieplan op.

Bijlagen

Geen

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 mei 2021, nummer 3.13.

b e s l u i t :

een voorbereidingskrediet van € 30.000,- beschikbaar te stellen voor onderzoek naar de herontwikkeling van locatie ‘De Westkant’ in Kaatsheuvel.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 14 oktober 2021.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,