gemeente
eijsden-margraten

Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Herbestemming voormalig gemeenschapshuis Sint Geertruid

KORTE SAMENVATTING

In de raadsvergadering van 7 november 2023 heeft uw raad unaniem de motie van EML unaniem aangenomen. In deze motie wordt ons college verzocht om te bekijken wat de haalbaarheid is van woonmogelijkheden binnen dit object, ook bestemmingsplan technisch, en de mogelijkheden voor aankoop van dit pand.

Door middel van dit voorstel wordt invulling gegeven aan de aangenomen motie en wordt uw raad gevraagd om in te stemmen met de aankoop van het voormalige gemeenschapshuis voor woningbouw in combinatie met een woningbouwontwikkeling nabij basisschool Sint Gertrudis en hiervoor een investeringskrediet van € 262.500 ex btw beschikbaar te stellen.

TOELICHTING

AANLEIDING

Bij de behandeling van de programmabegroting 2024-2027 op 7 november 2023 heeft uw gemeenteraad de motie van EML aangenomen om te bekijken of er mogelijkheden zijn voor de aankoop van het voormalige gemeenschapshuis in Sint Geertruid ten behoeve van woningbouw.

MOTIVERING

Locatie Gemeenschapshuis

De locatie Gemeenschapshuis heeft thans de bestemming 'Centrum' binnen het geldende bestemmingsplan Sint Geertruid. Binnen deze bestemming zijn diverse functies mogelijk. Ons college heeft bovendien de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van de realisering van meerdere (gestapelde) woningen.

Het perceel dat te koop is, heeft een oppervlakte van circa 996 m² en heeft het adres Schoolstraat 11. Het terras en de bijbehorende parkeerplaatsen zijn gelegen aan Buitenend. Op bijgevoegde situatietekening (bijlage 1) is de ligging van het perceel aangegeven.

Door de inbreng van een stukje gemeentegrond van ca. 130 m² langs Buitend dat thans in gebruik is als parkeerplaats/terras voor het gemeenschapshuis, krijgt de locatie een logische begrenzing.

De koopsom waarvoor de locatie aangekocht kan worden bedraagt € 250.000,-- k.k.
In de gesprekken met de eigenaar is de vraagprijs, vanwege urgente omstandigheden, verlaagd naar bovenstaande koopsom. Deze is nog altijd te hoog voor een individuele herontwikkeling ter plaatse, maar zou anderzijds ook derden de mogelijkheid bieden om binnen het bestaande onroerend goed (vanwege die lage koopsom) ook ongewenste activiteiten te ontplooien. Door de aankoop nemen wij als gemeente de regie over de toekomstige invulling van de locatie.

De koopovereenkomst is bijgevoegd. Zoals u kunt lezen in is e.e.a. onder voorbehoud van goedkeuring door uw raad. Verder blijkt uit artikel 3.3 dat de belangrijkste risico's betreffende de milieu hygiënische bodemkwaliteit en asbest beperkt zijn.
Uit een uitgevoerde variantenstudie blijkt dat de ontwikkelmogelijkheden van de locatie beperkt zijn. De locatie heeft wel een behoorlijke diepte (ruim 60m.), maar slechts een beperkte breedte (ca. 18m.) en ligt bovendien ingesloten tussen bestaande woningen en de gemeentelijke gymzaal. In het verleden hebben zich diverse commerciële partijen gemeld bij de eigenaar, maar tot overeenstemming voor de verkoop is het nooit gekomen, met name vanwege de hoogte van de vraagprijs.

Uit de variantenstudies blijkt dat een (beperkte) ontwikkeling ter plaatse financieel niet haalbaar is, rekening houdend met de aankoopprijs.

Locatie basisschool/peuterspeelzaal

Bij de uitwerking van de varianten waarbij overwogen werd om de bestaande gemeentelijke gymzaal te verplaatsen en de woningbouwlocatie aan de Schoolstaat in combinatie met het gemeenschapshuis verder uit te breiden, kwam de locatie van de voormalige peuterspeelzaal met het schoolterrein van Basisschool Sint Gertrudis aan de Schoolstraat/Tiendstraat in beeld. In de bijlage 2 bij dit raadsvoorstel is de locatie aangegeven.

De locatie aan de Schoolstraat heeft een oppervlakte van bijna 2.800 m² (ca. 1.260m² van de gemeente en 1.500 m² van het schoolbestuur).

Bij brief d.d. 22 mei jl. heeft het college van bestuur van Kom Leren formeel aangegeven dat men open staat voor een verkenning van het aan de onderwijsbestemming onttrekken van een gedeelte van het terrein van basisschool Sint Geertruid. Ter compensatie van het verlies van een groot gedeelte van de speelgelegenheid denkt men aan een nieuw speeltoestel en het herinrichten van het achterste stuk speelterrein in de brief aangegeven. De poort aan de achterzijde zal ook moeten worden verplaatst, dit in verband met de toegankelijkheid van de hulpdiensten.

De overdracht van de betreffende grond van het schoolbestuur naar de gemeente zal op basis van de onderwijswetgeving om niet geschieden. Hier zijn dus geen aankoopkosten etc. aan verbonden.

We gaan er van uit dat de kosten om te voldoen aan de voorwaarden van het schoolbestuur, niet onoverkomelijk zijn. Nadat uw raad met de aanpak heeft ingestemd wordt een en ander in overleg met het schoolbestuur nader uitgewerkt.

De feitelijke overdracht van de grond van het schoolbestuur aan de gemeente zal moeten geschieden voordat de tender wordt uitgeschreven.
De locatie heeft thans de bestemming 'Maatschappelijk' binnen het geldende bestemmingsplan Sint Geertruid. Woningbouw is ter plaatse niet toegestaan, ook niet op basis van een eventuele wijzigingsbevoegdheid voor ons college.

Realisatie van woningbouw ter plaatse blijkt ruimtelijk zeker verantwoord. Om hier een beeld van te schetsen is het complex van de 20 voor zorg geschikte ouderenwoningen die Envida nabij de Sporthal in Gronsveld gebouwd heeft (complex in 3 bouwlagen), op de betreffende locatie geprojecteerd. Er is dan nog voldoende ruimte voor parkeren etc. In de bijlage 3 treft u een impressie hiervan aan.

Tender/koppeling locaties

Wij zien kansen om de locaties te koppelen waardoor er een totaal-project ontstaat en de gemeente al haar kosten naar verwachting kan verhalen.

Wij zijn daarom voornemens om de beide locaties in één tender in de markt te zetten te zetten waarbij wij nog voorwaarden moeten opstellen en uitwerken waar de marktpartijen rekening mee moeten houden. Het betreft dan onder andere:

- Het woningbouwprogramma en de daarmee samenhangende ruimtelijke voorwaarden;
- De sloopkosten van beide locaties;
- De herhuisvesting van de in de peuterspeelzaal gehuisveste statushouders.
- De benodigde ruimtelijke procedures en de kosten daarvan.

Wij zullen uw raad uiteraard op de hoogte houden van de verdere stappen in dit proces.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

Met het voorliggende voorstel wordt invulling gegeven aan de opgave uit Programma 4 van de Meerjarenbegroting 2024-2027: Wonen en Leefomgeving, 4.1 Woningbouw naar behoefte in elke kern.

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

Als uw raad instemt met de aankoop van het voormalige Gemeenschapshuis voor woningbouw in combinatie met de ontwikkeling van woningbouw op de locatie nabij de basisschool, zal invulling gegeven worden aan het proces van burgerparticipatie.

Het ligt voor de hand om tijdens een bijeenkomst met de omwonenden van de beide locaties, de nader te bepalen ruimtelijke randvoorwaarden te verkennen, zodat deze meegenomen kunnen worden in de uit te werken tender.

FINANCIËLE ASPECTEN

Aankoop

Met de aankoop van het voormalige gemeenschapshuis is een bedrag van € 250.000 k.k. gemoeid. Inclusief 5% kosten koper (aanname) bedragen de kosten € 262.500.

Artikel 7.5 van de Financiële Verordening 2023 bepaalt: voor investeringskredieten groter dan € 100.000, waarvoor de raad bij de begroting nog geen budget beschikbaar heeft gesteld, legt het college een voorstel aan de raad voor voordat verplichtingen worden aangegaan.

Derhalve vragen wij uw raad een investeringskrediet van € 262.500 beschikbaar te stellen voor de aankoop van het voormalige gemeenschapshuis in Sint Geertruid.

In lijn met BBV artikel 60 en de nota Waarderen en afschrijven 2023 artikel 2.2 lid b worden de aankoopkosten incl. k.k. geactiveerd omdat het stellig voornemen bestaat om het actief weer te verkopen binnen 5 jaar na datum aanschaf. Er vinden tot die tijd geen afschrijvingen plaats; wel worden vanaf 2025 rentekosten (1,13% per jaar = € 2.966) toegerekend als het pand dan nog niet doorverkocht is.

Overige kosten
De overige mogelijke kosten (o.a. bodem- en asbestonderzoek gemeenschapshuis, kosten aanpassing speelterrein basisschool) dienen nog nader in beeld gebracht te worden.

Daarnaast doet de voormalige peuterspeelzaal thans dienst voor de huisvesting van statushouders. Hierop rust eind 2024 nog een boekwaarde van € 50.000. Daarnaast zal er voor herhuisvesting van de bewoners zorg gedragen moeten worden.

De verwachting is dat bij een tender, alle kosten die door de gemeente gemaakt worden verhaald zullen worden door middel van de verkoopprijs die we als gemeente krijgen voor de beide locaties tezamen.

UITVOERING EN EVALUATIE

Uitvoering geschiedt na besluitvorming door uw raad. Zoals aangegeven moet nog het een en ander uitgewerkt worden alvorens de tender uitgezet kan worden.

Evaluatie kan plaatsvinden in eerste instantie op basis van de uitkomsten van de tender en vervolgens als de te realiseren woningbouwontwikkeling opgeleverd wordt.

Het college van Eijsden-Margraten

De Gemeentesecretaris, De voorzitter,

Drs. J.M.F. Kool Mr. A.P. Krijnen

gemeente
eijsden-margraten

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT

1. Instemmen met de aankoop van het gemeenschapshuis Sint Geertruid, e.e.a. conform de bij dit raadsvoorstel gevoegde koopovereenkomst voor een bedrag van € 250.000 k.k. en hiervoor een investeringskrediet van € 262.500 incl. k.k. en ex btw beschikbaar te stellen.
2. Instemmen met een gecombineerde woningbouwontwikkeling van de locatie van het gemeenschapshuis en de locatie nabij de basisschool door middel van het uitschrijven van een tender.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 juli 2024.

De griffier

Mr. M.G.A.J.T. Verbeet

De voorzitter

Mr. A.P. Krijnen