WONEN IN DE OUDE ULO

'Van Norgers, voor Norgers'

Datum; 12 mei 2021

Onderwerp; Herontwikkeling locatie Dr Nassau College Norg

Tav; De raadsfracties van de Gemeente Noordenveld
(ter informatie aan het College van Burgemeester en Wethouders)

Geachte leden van de Raad,

Eind vorig jaar viel het besluit dat de vestiging van het Dr Nassau College in Norg na het schooljaar 2021-2022 haar deuren gaat sluiten. Een besluit wat we betreuren, maar ons ook aan het denken zette. Wij zijn een stel vrienden; bijna allemaal geboren en getogen Norgers en zeer betrokken bij het wel en wee van ons prachtige dorp.

Het plan

Vanuit de genoemde betrokkenheid hebben we ons de afgelopen maanden met veel enthousiasme gestort op een nieuw leven voor de Mavo. Al snel hadden we een plan. In essentie een simpel, maar goed doordacht, plan. Bedacht vanuit de liefde voor het dorp en de nostalgische gedachte dat we die prachtige school kunnen omtoveren tot nieuwe woningen. Woningen waar zeker vraag naar zal zijn en 'onze' inwoners, misschien zelfs oud-leerlingen, jarenlang met zeer veel plezier kunnen wonen.

Nadat de eerste gedachten al snel op papier stonden, hebben we de plannen verder uitgewerkt. Samen met Daad Architecten hebben we (schets)tekeningen gemaakt en investeringsbegrotingen. Vervolgens hebben we 'de markt' gevraagd om prijzen te toetsen. Conclusie; we zijn er van overtuigd dat we met dit plan zeven betaalbare woningen kunnen toevoegen.

Hieronder treft u de hoofdlijnen van het plan aan:

- Herstel/Behoud oude ULO; transformatie naar 7 woningen
  (en dus sloop van aanbouw wat in latere jaren is gerealiseerd)
- Netto vloeroppervlak van 80m2 tot 100m2
- Indeling afhankelijk van de wensen van de (toekomstige) bewoners
- Gasloos en eventueel Nul op de Meter
- Gezamenlijke openbare ruimte, met voldoende parkeerplaatsen
- VON prijs van € 200.000 tot € 250.000 (afhankelijk van grondprijs)

Onderaan dit schrijven hebben we ter verduidelijking / inspiratie een aantal schetsen opgenomen.

Potentiële kopers

Naast de uitwerking van de plannen hebben we heel voorzichtig enkele inwoners uit Norg gepolst of ze interesse zouden hebben in deze woningen. Dit balletje ging snel rollen! Inmiddels hebben we al 5 huishoudens (1- of 2-persoons) gevonden die heel graag op deze plek willen wonen. Het gaat om Norgers in een leeftijd van 52 tot 76 jaar. Ze zijn bereid om hun interesse om te zetten in een intentie en het lijkt hun heel mooi om in gezamenlijkheid verder te werken aan de realisatie van deze

plannen, bijvoorbeeld middels een CPO-traject. Het spreekt voor zich dat wij er van overtuigd zijn dat ook 'de nummers 6 en 7' snel zullen worden gevonden.

Gesprekken met derden

We hebben gesproken met Dorpsbelangen Norg. Zij gaven aan positief te zijn over de plannen en graag samen met ons op te trekken om tot een optimaal resultaat te komen.

Recent spraken we nog met één van de initiatiefnemers van Naoberhof Noordenveld. Zij zien zeker mogelijkheden in Norg, maar gaven aan dat enkel de locatie van het Dr Nassau College voor hen te klein is.

De grote voordelen van het plan

Het spreekt voor zich dat wij erg enthousiast zijn over de plannen. Ook en vooral omdat we er van overtuigd zijn dat het waarde toevoegt aan Norg en Noordenveld en bovendien uitstekend past in het bestaande beleid. Om dit statement kracht bij te zetten, hebben we onderstaande argumenten opgenomen;

- Behoud van een historisch pand met een zeer eigen identiteit
  (er wordt al zo veel gesloopt, zonde)
- Realisatie van unieke woningen in het hart van Norg, waardoor ook doorstroming kan plaatsvinden
- Potentiële kopers zijn gevonden, dus we bouwen naar behoefte
- Aanbod van betaalbare woningen
- Verduurzaming van het pand en circulair gedachtegoed (behoud van het pand)
- Geen langdurige leegstand/verpaupering, omdat we al in het najaar van 2022 tot realisatie kunnen overgaan (opstarten bestemmingsplanprocedure najaar 2021)

Gesprek met de gemeente

Op 22 april jongstleden spraken wij (uiteraard digitaal) met wethouder Kosters en een tweetal ambtenaren. We kregen ruim de tijd om onze plannen toe te lichten, waarna we van gedachten wisselden over de kansen en eventuele struikelblokken. Het gesprek werd afgesloten door de wethouder. Hij complimenteerde ons met de plannen en gaf aan de mogelijkheden te willen onderzoeken of het mogelijk zou zijn om de locatie door ons te laten ontwikkelen.

Afgelopen maandag (10 mei 2021) ontvingen wij een reactie van de gemeente. De hoofdlijnen treft u onderstaand aan:

- De eventuele herbestemming van het Dr Nassau College kan niet los worden gezien van het totale gebied; een bredere kijk is dan ook noodzakelijk. In dit kader wordt vermeld dat OBS De Hekakker mogelijk vrij komt. Dit zou moeten blijken uit het Integraal Huisvestingsplan.
- Conform uw verzoek (motie 13 januari 2021) wordt deze locatie meegenomen in het Dorpsplan (voorheen Dorpsvisie). Verwacht wordt dat dit plan in het najaar van 2020 gereed is, nadat in de zomer een uitgebreide enquete zal worden opgestart

- Parallel aan het traject zal er specifiek aandacht zijn voor de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie. Dit betreft een intern onderzoek. Hierbij wordt aangegeven dat een aantal factoren van belang zijn, zoals de uitkomsten van de enquete, het 'hoe en wat' met de basisschool, de overige gebouwen op de locatie en de inzet van menskracht
- Vanwege de grote belangstelling is het vanuit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur goed om tot openbare verkoop over te gaan. Het ambtelijke advies is om daarbij transparant en op basis van objectieve criteria te werk te gaan.

Hoewel wij uiteraard begrip hebben voor de gemaakte afwegingen, kwam de (voor ons teleurstellende) reactie als een verrassing. Vandaar dat wij u deze brief hebben geschreven. Gelet op het feit dat de locatie van het Dr Nassau College aanstaande maandag door u wordt besproken als mogelijke inbreidingslocatie, willen we u graag een aantal denkrichtingen meegeven die mogelijkerwijs tot andere inzichten zouden kunnen leiden.

Tijd voor een positieve draai en een beetje lef - Het kan nog

Wij hopen u met deze alinea aan het denken te zetten. Natuurlijk omdat we heel graag 7 huishoudens de kans willen bieden om in 'de oude ULO' te wonen, maar ook omdat ons het gevoel bekruipt dat de door u geformuleerde ambities in de praktijk niet altijd tot volle wasdom komen. We zullen trachten dit gevoel netjes onder woorden te brengen, waarbij we ook direct ingaan op de hiervoor geformuleerde reactie.

In de omgevingsvisie heeft u onder andere de volgende ambities geformuleerd:

- Gemeente gaat uit van de kracht van de samenleving, laat los en heeft vertrouwen
- De gemeente streeft naar zo weinig mogelijk regels
- De gemeente is meedenkend en stimulerend. Co-creatie is het uitgangspunt voor processen
- De gemeente heeft een flexibele houding; 'Ja, tenzij' is het uitgangspunt
- We bouwen naar behoefte
- We stimuleren herbestemming
- Verbouw gebeurt duurzaam en milieuvriendelijk

Op basis van deze punten concluderen wij voorzichtig dat onze plannen en de gekozen aanpak uitstekend passen binnen de omgevingsvisie. En helaas constateren we ook dat van 'ja, tenzij' geen sprake lijkt te zijn.

Wat zou het mooi geweest zijn als wij met open armen zouden zijn ontvangen. Door een gemeente die niet bang is om haar nek uit te steken en de daad bij het woord voegt. Een gemeente die;

- Durft te kiezen voor haar inwoners en inderdaad gelooft dat zij in staat zijn om mooie plannen te maken die passen bij het karakter van het dorp
- Had gezegd; 'zullen we samen kijken hoe we dit plan verder kunnen brengen?'
- Net als vele andere gemeenten de keus durft te maken om 1-op-1 te verkopen (indien gewenst voorzien wij u van een juridische onderbouwing) of in dit geval te kiezen voor een CPO-traject
- Vertrouwen heeft in een goede afloop en ook beseft dat een dergelijke opstelling uiteindelijk misschien ook veel voordelen oplevert op het gebied van menskracht. Zodat er tijd vrij kan worden gemaakt voor andere ontwikkeltrajecten
- Ons natuurlijk had gewezen op het feit dat we aandacht moeten hebben voor het participatietraject, er sprake moet zijn van een transparant proces en er marktconform dient te worden gehandeld.

Het spreekt voor zich dat de plannen kunnen worden opgenomen in het dorpsplan en eerst kunnen worden meegenomen in de enquete, maar ook inspraakavonden vinden wij helemaal goed.

Wij begrijpen dat de toekomst van OBS de Hekakker een rol speelt in deze casus. De bouw van een nieuwe basisschool juichen wij van harte toe. Omdat er maar weinig potentiële locaties beschikbaar zijn, kunnen we ons voorstellen dat de locatie van het Dr Nassau College van belang is in geval van nieuwbouw. Mocht dit aan de orde zijn dan zal dit leiden tot uitstel (tijdelijk onderkomen in geval van nieuwbouw op dezelfde locatie) of afstel (nieuwbouw op de locatie van het Dr Nassau College). Gelet op het feit dat u zich al binnenkort over de huisvesting van OBS de Hekakker buigt, heeft dit wat ons betreft geen invloed op onze primaire vraag.

We zijn dan ook erg benieuwd of u tot andere inzichten komt en het College wilt vragen om alsnog de mogelijkheden te verkennen om deze locatie door ons te laten ontwikkelen.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen en/of opmerkingen hebben dan kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen. U zult begrijpen dat wij afhaken bij een eventuele openbare aanbesteding. Wij gaan uw beraadslagingen met veel interesse volgen en zijn zeer benieuwd naar de uitkomsten.

Met vriendelijke groet,

Namens de initiatiefnemers (10 personen) en de potentiële bewoners (5 huishoudens)