Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : G. Bruijniks
Zaakdossiernummer : **zk21.03076**
Documentnummer : **2021.12631**

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

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

Op de plek van de voormalige basisschool De KlimOp (Kaatsheuvel) wordt een nieuwe school gebouwd: De Berk. Deze wordt met ingang van schooljaar 2021/2022 in gebruik genomen door de leerlingen van de (voormalige) basisscholen De KlimOp en Theresia. Hierdoor komt (school)gebouw Theresia leeg en wordt dit (weer) gemeentelijk eigendom zodat we moeten nadenken over nieuwe functies. Mijzo en Casade hebben belangstelling voor een combinatie van maatschappelijke functies en wonen, maar ook andere functies zijn in beginsel mogelijk. Onderzoek hiernaar vergt meerdere gemeentelijke disciplines en ook is extern advies nodig. Een projectmatige aanpak ligt hiermee voor de hand. Zolang niet duidelijk is wat er in de gebouwen/op de gronden komt, kunnen we nog geen grondexploitatie uitwerken. Daarom stellen wij uw raad voor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen zodat we hiermee de onderzoekskosten kunnen betalen. De kosten brengen we dan naderhand in de grondexploitatie in.

Beslispunten

Een voorbereidingskrediet van € 25.000,- beschikbaar te stellen voor onderzoek naar de herontwikkeling van locatie 'Theresiaschool' in Kaatsheuvel.

Beoogd effect

Met het voorbereidingskrediet kunnen we de herontwikkeling van locatie 'Theresiaschool' onderzoeken. Daarbij kunt u denken aan stedenbouwkundige verkenningen, massastudies en gesprekken met (potentieel) geïnteresseerden. 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 Gebouw Theresiaschool is moeilijk in te vullen.
Het gebouw is als schoolgebouw ontworpen, ingedeeld en gebouwd. Daarmee staat het weinig functievariatie toe. Met bescheiden bouwkundige aanpassingen is (een verbijzonderde vorm van) wonen mogelijk wel een optie. Gezien de ligging van de locatie, direct tegen het centrum van Kaatsheuvel aan, en mede gezien de woonopgave onderzoeken we uiteraard deze optie .

1.2 Mijzo en Casade hebben interesse voor (zorg)wonen.
Mijzo, de fusieopvolger van Schakelring, exploiteert het naastgelegen zorgcentrum Eekhof. Mijzo en woningcorporatie Casade hebben gezamenlijk gemeld interesse te hebben in aankoop om een combinatie van maatschappelijke functies (begane grond/plint) en wonen (verdieping) te realiseren. De haalbaarheid hiervan moet worden onderzocht.

1.3 Parkeeropgave.
Het centrum en de directe omgeving kennen een hoge parkeerdruk. In de gemeentelijke Structuurvisie staat dat we in het zuidoostelijke deel van het centrumgebied moeten zoeken naar een goed 'bronpunt' voor parkeren. Herontwikkeling van de locatie biedt wellicht een (deel)oplossing.

Kanttekeningen

1.1 Gevel Theresiaschool is bijzonder.
Hoewel het gebouw noch de gevel rijks- of gemeentelijk monument zijn, heeft de gevel van de Theresiaschool wel een zekere cultuurhistorische waarde. Sparen van de gevel betekent wellicht wel beperkingen voor herontwikkeling. Het kan dus zijn dat we omwille van financiën, stedenbouw of toekomstig gebruik alsnog kiezen voor sloop van de gevel.

1.2 De locatie is lastig ontsloten.
Het schoolgebouw beslaat vrijwel de gehele voorkant van het perceel. Het gebied achter de gevel is daarmee heel moeilijk vanuit de Gasthuisstraat te benaderen. Het gebouw is aan weerszijden nauw omsloten door bebouwing en aan de achterkant ligt de begraafplaats van de Johannes de Doperkerk. Dit is voor zowel de bouwfase als voor de exploitatie een lastige opgave, zeker als nog een parkeeropgave in het exploitatiegebied moet worden opgelost.

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 € 25.000,-. 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

We informeren de directe omgeving dat de onderwijsfunctie van de Theresiaschool per september 2021 eindigt en dat we onderzoeken welke mogelijke nieuwe functies er in de toekomst mogelijk zijn. Zodra hierover meer bekend is betrekken we de omgeving hierbij. De vorm waarop dat gebeurt werken we later nader uit.

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 3.15

b e s l u i t :

Een voorbereidingskrediet van € 25.000,- beschikbaar te stellen voor onderzoek naar de herontwikkeling van locatie 'Theresiaschool' 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,