

Scenario's - Kuipenstreek 8 Oosterwolde (aula)

Van : Burgemeester en wethouders
Datum B&W : 19 december 2023
Onderwerp : Nieuwe bestemming voormalige aula - Kuipenstreek 8 in Oosterwolde

Inleiding

Ter uitvoering van de aangenomen motie 044 LSO Aula d.d. 27 juni 2023 (zie bijlage 1) heeft het college in totaal drie scenario's uitgewerkt als mogelijke nieuwe bestemming van de voormalige aula staande en gelegen aan de Kuipenstreek 8 in Oosterwolde. Deze drie scenario's zijn:

1. Het slopen van de voormalige aula en het terrein tijdelijk in te zaaien met een bloemrijk mengsel.
Of
2. Het slopen van de voormalige aula en het terrein in te richtten met halfverharding voor tijdelijk parkeren.
Of
3. Het slopen van de voormalige aula en het terrein definitief in te richtten als parkeerterrein.

Het college heeft hierbij de uitgesproken voorkeur voor optie 2 te weten: 'het slopen van de voormalige aula en het terrein in te richtten met halfverharding voor tijdelijk parkeren'. De reden waarom het college een uitgesproken voorkeur heeft voor optie 2 staat gemotiveerd in het raadsvoorstel. Om uw raad wel een volledig beeld te geven leest u in deze bijlage de onderbouwing van alle drie de scenario's.

Overeenkomsten

Sloop

In alle geboden alternatieven gaat het om het slopen van de (voormalige) aula want:

Dit gebouw verkeert in een slechte staat van onderhoud en voornamelijk de (technische) installaties zijn afgeschreven en aan vervanging toe. Het gebouw is feitelijk niet meer functioneel te gebruiken en dient momenteel uitsluitend als opslag functie van overtalig kantoor meubilair uit het gemeentehuis. Deze opslag kan prima op een andere (gemeentelijke)locatie worden ondergebracht. Om tot een goede en logische nieuwe (gebieds)ontwikkeling te komen van dit totale terrein/gebied is het noodzakelijk om het gebouw te slopen.

Verschillen

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Terrein inrichting	Alleen voorzien van een biodivers mengsel	Gebruik van halfverharding voor tijdelijk parkeren	Het terrein wordt definitief ingericht als parkeerterrein

Inrichting

De wijze waarop het terrein (tijdelijk) zal worden ingericht is van invloed op de directe omgeving want:

Bij de scenario's 1 en 2 is sprake van een tijdelijke voorziening. Hiermee behouden wij de mogelijkheid om de gemeentelijke gronden optimaal in te zetten in relatie tot het grotere geheel voor de locatie 't Oost 13 - 15 waarbij optie 2 al voorziet in een tijdelijke parkeervoorziening en dit bij optie 1 niet het geval is. Ondanks actuele ontwikkelingen (in de media) is op dit moment de planvorming voor 't Oost 13 - 15 nog niet concreet genoeg. In de komende periode zullen deze (voorgenomen) plannen ambtelijk verder worden besproken met

de initiatiefnemer. Indien hieruit blijkt dat het inbrengen van een stuk(je) gemeentegrond er voor zorgt en bijdraagt dat het plan voor 't Oost 13 - 15 beter (en wellicht haalbaar) wordt is het nu niet verstandig om het terrein behorende tot de voormalige aula nu al definitief in te richten. Hiermee valt in de optiek van het college optie 3 af.

Parkeerbehoefte

Ondanks dat de gemeentelijke organisatie het 'Hybride werken' volledig heeft omarmd is het afgelopen jaar de parkeerdruk rondom het gemeentehuis weer behoorlijk toegenomen. Ook zijn de parkeermogelijkheden nabij Rikkingahof afgenomen, nu dit parkeerterrein momenteel volop gebruikt wordt door personeel en bouwvakkers, om Rikkingahof gebruiksklaar te maken voor de opvang van statushouders. Hiermee is de parkeerdruk rondom het gemeentehuis nog verder toegenomen.

De gronden behorende tot de voormalige aula zijn uitermate geschikt en logisch voor het toevoegen van circa 50 extra parkeerplaatsen ten behoeve van eigen gebruik door het personeel van de Gemeente Ooststellingwerf als ook ter openbaar gebruik. Dit alles kan tot een mooi en passend geheel worden ingericht waarbij er aandacht is voor groen als ook een goede (ruimtelijke) inpassing van de locatie 't Oost 13 - 15.

Kosten

Sloopkosten inclusief ecologisch onderzoek

Voor het slopen van de aula hebben wij een offerte uitvraag gedaan. Alvorens er tot sloop over kan en mag worden gegaan dient de locatie ecologisch te worden onderzocht. De gezamenlijke kosten hiervoor worden geraamd op € 55.000,- excl. BTW. Voor dit bedrag wordt het volledige terrein ingezaaid opgeleverd en kan optie 1 worden uitgevoerd.

Halfverharding

De meerkosten voor halfverharding, waarbij we uitgaan van het aanbrengen van een puinlaag, zijn geraamd op € 15.000,- excl. BTW. Hierbij is de verwachting dat de totale sloopkosten iets gunstiger uitvallen aangezien de bestaande buitenverharding dan kan blijven liggen en het terrein niet wordt ingezaaid.

Definitieve parkeerinrichting

De meerkosten voor een definitieve parkeerplaatsinrichting zijn geraamd op € 200.000,- excl. BTW. Bij deze raming is het herstarten en herinrichten van het bestaande parkeerterrein dat grenst aan de aula ook inbegrepen zodat er sprake is van een geheel.

Hieronder staan de globaal geraamde kosten per scenario schematisch weergegeven:

Werkomschrijving	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Ecologisch onderzoek	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Sloop + inzaaien	€ 45.000		
Sloop		€ 40.000	€ 40.000
Halfverharding		€ 15.000	
Realisatie parkeren			€ 200.000
Totaal	€ 55.000	€ 65.000	€ 250.000

Boekwaarde

In 2018 is deze locatie aangekocht tegen een koopsom van € 250.000,- kosten koper. De huidige boekwaarde bedraagt € 210.000,- per ultimo 2023. Deze moet worden afgeboekt. Conform het raadsbesluit d.d. 18 december 2018 wordt de afboeking gedekt uit de reserve kapitaallasten.

Tijdspad

Alvorens er kan worden overgegaan tot uitvoering van een van deze scenario's dient voorafgaand aan de sloop van het gebouw een ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomst van dit onderzoek heeft volop invloed op het tijdsbestek waarop het gebouw wordt 'vrijgegeven' en er tot sloop mag worden overgegaan. Wij zullen zo spoedig als mogelijk opdracht geven voor dit onderzoek, deze opname moet in ieder geval voorafgaand aan de start van het broedseizoen plaatsvinden.

Conclusie

Gelezen de drie mogelijke scenario's en de behoefte aan extra (tijdelijke) parkeerplaatsen heeft het college een uitgesproken voorkeur voor optie 2. Deze optie is nader uitgewerkt in het raadsvoorstel wat ter besluitvorming aan uw raad voorligt.