

Raadsvoorstel

Onderwerp : **Haalbaarheidsonderzoek herinvulling Aloysiusschool**

Zaaknr/Documentnr : 21Z00327/21.0028990
Portefeuillehouder : H.J.M. Nijhuis

Losser, 21 december 2021

Voorstel

1. Scenario 3-3a zoals uitgewerkt in het 'Haalbaarheidsonderzoek herinvulling Aloysiusschool' aan te merken als voorkeursscenario;
2. Het college opdracht geven dit scenario verder uit te werken.

Aanleiding

Aan de Kerkstraat 4 te Losser bevindt zich de Aloysiuslocatie. De locatie bestaat uit een karakteristiek schoolgebouw (1930), een schoolplein en een parkeervoorziening. Het onderwijs op deze locatie is in 2000 beëindigd. Sindsdien zijn verschillende andere functies (tijdelijk) in het gebouw gevestigd. Op dit moment wordt de locatie tijdelijk gebruikt als projectbureau voor het centrumplan Losser en het samenwerkingsverband Energie voor Noordoost Twente. Doelstelling is om de Aloysiuslocatie een permanente gebruiksfunctie te geven.

Om die keuze te kunnen maken, is oorspronkelijk de 'Nota met uitgangspunten herontwikkeling locatie Aloysiusschool' vastgesteld door de raad op 10 februari 2009. Binnen deze uitgangspunten is door Ten Brinke Vastgoedontwikkeling eind 2010 een plan gepresenteerd voor herontwikkeling van de Aloysiuslocatie ten behoeve van de realisering van een nieuwe supermarkt, waarbij het karakteristieke schoolgebouw gesloopt zou worden. Omstreeks 2016 heeft BijOnt (Bijzonder Ontwikkelen) een plan ingediend om de voormalige Aloysiusschool als karakteristiek pand te behouden, in de oude staat te herstellen en (intern) te verbouwen ten behoeve van 8 schoolwoningen. Uiteindelijk heeft de raad op 18 december 2018 op basis van een motie het college de opdracht gegeven om onderhandelingen voort te zetten die het doel hebben tot behoud van de Aloysiusschool voor schoolwoningen.

In het college is, ook op basis van signalen uit de samenleving, de behoefte ontstaan om naast wonen ook de haalbaarheid van een sociaal-maatschappelijke invulling van het schoolgebouw te onderzoeken. In en om Losser blijkt namelijk op voorhand een brede interesse te bestaan om de Aloysiuslocatie te benutten. Het college wil verkennen op welke wijze dit kan en hoe haalbaar deze scenario's zijn. Om deze reden is een haalbaarheidsonderzoek door BRDG Advies uitgevoerd. Het haalbaarheidsonderzoek heeft als doel de besluitvorming inzake een ontwikkelingsrichting te ondersteunen door objectief een weging van diverse varianten in kaart te brengen.

Argumenten

1.1 *De raad dient uiteindelijk de keuze te maken*

Het is aan de raad om een definitieve plankeuze te maken. In het coalitieakkoord gemeente Losser 2018-2022 is voor wat betreft de Aloysiuslocatie aangegeven dat iedere coalitiepartij vrij is om zijn eigen afweging te maken.

1.2 *Behoefte, ambitie en bereidheid zijn in beeld gebracht*

In een eerste gespreksronde is in totaal met veertien verschillende partijen gesproken, om te bepalen of, en zo ja welke, ambities zij hebben in de Aloysiusschool. Het overgrote deel van deze partijen bevindt zich in, of is gelieerd aan, de cultureel-maatschappelijke sector. De conclusies uit de eerste gespreksronde waren als volgt:

- Er is een duidelijke behoefte bij verschillende partijen om de Aloysiuslocatie te benutten.
- De door de gesproken organisaties benoemde concepten / ideeën zijn zeer divers. In een aantal gevallen lijken combinaties goed mogelijk en is onderlinge versterking haalbaar, maar in een aantal andere situaties sluiten invullingen elkaar uit.
- De oppervlakte van Aloysius, zowel van het bestaande gebouw als van de totale kavel, is te klein om alle initiatieven te huisvesten.
- De investeringen die noodzakelijk zijn om specifieke concepten te huisvesten, maar ook de potentiële bijdrage in de exploitatie ('huuropbrengst') zijn divers.

1.3 *Behoefte, ambitie en bereidheid zijn vertaald naar realiseerbare scenario's*

De in de eerste gespreksronde opgehaalde input is vertaald naar scenario's door te kijken naar ruimtevraag, uitsluitbaarheid en conceptuele samenhang. Ten aanzien van ruimtevraag is gekeken welke invullingen bij elkaar passen qua maatvoering. Ten aanzien van uitsluitbaarheid zijn onverenigbare initiatieven niet in een variant bijeen gebracht. Ten aanzien van conceptuele samenhang is gekeken hoe initiatieven bijeen kunnen worden gebracht die goed samengaan, omdat ze elkaar goed 'verdragen' of, nog beter, elkaar onderling versterken. De uitgewerkte (realiseerbare) scenario's zijn als volgt:

1. Een culturele functie (theaterzaal) gecombineerd met een compact horecapunt en een semi-commerciële functie (kringloopwinkel);
2. Een semi-commerciële functie (kringloopwinkel), gecombineerd met een compact horecapunt en maatschappelijke functies;
3. Een culturele functie (theaterzaal) gecombineerd met maatschappelijke functies en een compact horecapunt;
 - a. Een variant 3a, met een theaterzaal en maatschappelijke functies met een groter horecapunt inclusief een stadsbrouwerij
4. Een commerciële functie gecombineerd met maatschappelijke functies.

Voor een visuele weergave van deze scenario's, inclusief een uitgebreide toelichting hierop, wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 van het haalbaarheidsonderzoek.

1.4 *Op basis van een afwegingskader kan een gerichte keuze voor een scenario worden gemaakt*

Om de verschillende scenario's op een juiste manier te kunnen beoordelen, is een afwegingsmatrix uitgewerkt. Op basis daarvan is een afweging gemaakt. In de weging zijn de volgende invalshoeken bepaald:

- De financiële consequentie van het scenario, uitgedrukt in een jaarlijks resultaat;
- De mate waarin het scenario huisvestingsproblemen oplost;
- De vraag in hoeverre het scenario ervoor zorgt dat de Aloysiusschool betrokken wordt bij het centrum en een rol speelt in het functioneren van het centrum.
- De mate waarin het scenario ervoor zorgt dat de Aloysiusschool een open karakter krijgt voor inwoners van de gemeente Losser (en omgeving).

De bovengenoemde invalshoeken zijn per scenario via een vijfpuntenschaal uitgedrukt in een waardering (zie ook paragraaf 7.2. van het haalbaarheidsonderzoek). De waardering is nader toegelicht in paragraaf 7.3 van het haalbaarheidsonderzoek. Op basis hiervan kan een zorgvuldige en gemotiveerde (brede) afweging worden gemaakt.

1.5 Scenario 3-3a levert de meeste maatschappelijke waarde op voor het centrum van Losser

Uit het afwegingskader volgt dat dit scenario naar verwachting in brede zin de meeste positieve effecten op het centrum van Losser met zich meebrengt. Dit sluit aan bij de verschuivende focus van centra op bezoekersbeleving; van place to buy naar place to be. Dit hangt samen met een verschuiving van een focus op geld naar aandacht voor maatschappelijke waardecreatie.

2.1 De keuze voor een scenario vormt vertrekpunt voor vervolgitwerking

Het haalbaarheidsonderzoek vormt ondersteunende input voor besluitvorming inzake de strategische ontwikkelingsrichting van de Aloysiussschool. Met de keuze van de raad voor een scenario zijn de belangrijkste kaders voor vervolgitwerking duidelijk. Op basis hiervan kunnen samenwerkende partijen bij elkaar worden gebracht om exact gebruik en invulling uit te werken. Hieruit volgt het exacte eindbeeld.

Kanttekeningen

1.1 De financiële consequenties zijn op hoofdlijnen weergegeven

Hoofdstuk 6 van het haalbaarheidsonderzoek brengt de financiële consequenties in beeld. Het betreft hier geen financiële doorrekening op basis van concrete ontwerpen c.q. bouwplannen, maar een zo goed mogelijke inschatting van de financiële consequenties bij de keuzes voor een nader te kiezen scenario. Voor een meer exacte doorrekening is input benodigd die in dit stadium niet beschikbaar is.

1.2 De voorkeursvariant is niet als geur- geluidsgevoelig aan te merken

Om op voorhand de aanvaardbaarheid van de voorkeursvariant in relatie tot slachterij Luijterink en andere milieubelastende functies te beschouwen, is een juridische analyse uitgevoerd naar de geur- en geluidsgevoeligheid gelet op huidige en toekomstige wettelijke kaders. De analyse is bijgevoegd in de bijlage.

Geluid

Uit de analyse volgt dat de voorgestelde invullingen zowel op basis van het huidige Besluit geluidhinder als het toekomstige Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) niet als geluidgevoelig object hebben te gelden.

Geur

Uit de analyse volgt dat de voorgestelde invullingen onder de huidige wetgeving¹ als geurgevoelig object hebben te gelden. Uit de analyse blijkt ook dat de voorgestelde invullingen onder toekomstige wetgeving in beginsel niet meer als een geurgevoelig object hebben te gelden. Dat is slechts anders als de gemeenteraad dat in het omgevingsplan uitdrukkelijk bepaalt. Naar verwachting heeft dit tot gevolg dat onder de nieuwe wetgeving in beginsel geen onderzoek hoeft te worden verricht naar de geurbelasting van de projectlocatie en dat in beginsel geen verantwoording hoeft te geven van de aanvaardbaarheid daarvan om de herontwikkeling te kunnen toestaan.

¹ art. 1 Wet geurhinder en veehouderij en art. 1.1 lid 1 Activiteitenbesluit milieubeheer

1.3 *In de vervolgitwerking dient specifiek onderzoek te worden verricht naar de milieugevolgen van de verschillende functies die worden toegestaan op het woon- en leefklimaat in de omgeving*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in de nadere uitwerking specifiek onderzoek verricht naar de milieugevolgen van de verschillende functies die worden toegestaan op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de geluidsbelasting vanwege het gebruik van de theaterzaal en de akoestische uitstraling van de eventuele bierbrouwerij en de geurhinder die de eventuele brouwerij veroorzaakt.

Participatie

In totaal is de tijdens de uitwerkingsfase van het haalbaarheidsonderzoek met veertien verschillende partijen gesproken om de behoefte, ambitie en bereidheid op te halen.

Vervolg

Na besluitvorming door de raad worden globaal de volgende stappen genomen:

- Vastleggen samenwerkende partijen;
- Uitwerken ontwerp verbouw/nieuwbouw;
- Voorbereiding, vergunningverlening, aanbesteding;
- Start verbouw/nieuwbouw.

In een plan van aanpak wordt dit nader uitgewerkt en gecommuniceerd met de raad.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris,

burgemeester,