Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering
12 december 2024

Datum
22 oktober 2024

Zaaknummer
018465808

Portefeuillehouder
W. Foppen

Onderwerp
Voorbereidingskrediet Oude brandweerkazerne

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit
1. In te stemmen met het vaststellen van een voorbereidingskrediet tot een bedrag van € 200.000,-

Inleiding
De Brandweerkazerne aan de Noord 11 op Urk is al enige tijd aan vervanging toe. In november 2024 gaat de brandweerkazerne verhuizen naar hun nieuwe locatie in Lemsterhoek.

In februari 2023 heeft het college een besluit genomen om de ruimtelijke kaders van deze locaties op te stellen. Waarbij de voorkeur is geweest voor de realisatie van woningen met ‘zorg’.

In de visie wonen Urk zijn een aantal uitgangspunten opgenomen over het inrichten van inbreilocaties. Het gaat met name om het behoud van de groenvoorziening en aandacht voor speciale doelgroepen zoals senioren en mensen met een beperking. Onderstaande passage is opgenomen in de “Visie wonen Urk 2021”

“We gaan met de stofkam door de wijken om nieuwe mogelijkheden voor inbreiding te vinden. Echter, dit mag niet ten koste gaan van de groenvoorzienig in de gemeente. Op inbrei locaties geven we waar nodig voorrang aan speciale doelgroepen zoals senioren en mensen met een beperking. Dit helpt bij het creëren van complete wijken in de bestaande gebieden.

Via het sociaal domein heeft de Christelijke GGZ-stichting ‘Eleos” aangegeven dat zij een wachtlijst hebben van (jong) volwassenen die nog thuis wonen en een woonvorm met zorg nodig hebben. Eleos wil graag een vestiging op Urk. Op deze vestiging willen zijn beschermd wonen realiseren. Stichting Eleos heeft vervolgens de samenwerking gezocht met Christelijke Woonstichting Patrimonium (hierna: Patrimonium). Dit initiatief kan landen op de locatie Noord 11. Hiermee wordt rekening gehouden met de beleidsdoeleinden van de gemeente.
In 2025 wil de gemeente verder gaan onderzoeken hoe dit initiatief past op de locatie van de oude brandweerkazerne. Hier worden voorbereidingskosten voor gemaakt.

Beoogd resultaat / effect
Het verkrijgen voor een voorbereidingsbudget. De wens is om de huidige locatie niet te lang leeg te laten staan. Met dit voorbereidingsbudget kan de brandweerkazerne gesloopt worden. Tevens kan met het voorbereidingsbudget verdere stappen worden ondernomen om tot een uitgewerkt ruimtelijk plan te komen.
verdere stappen worden ondernomen om tot een uitgewerkt ruimtelijk plan te maken.

Argumenten

Op de huidige locatie van De Noord 11 worden naar verwachting maximaal 24 zorgappartementen gerealiseerd in een groene omgeving. Zowel de omgeving als de uitstraling van het gebouw zullen aansluiten bij het beschermd dorpsgezicht zoals deze geldt voor de locatie. Dit houdt concreet in dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische situatie en dat tegelijkertijd de fysieke leefomgeving van de locatie wordt verbeterd.

Patrimonium en stichting Eleos hebben middels een globale businesscase aangegeven dat het initiatief financieel haalbaar is bij de realisatie van minimaal 24 (zorg) woningen. Dit betekent dat het volledige bouwvolume benut dient te worden. De haalbaarheidsanalyse wordt verder worden uitgewerkt door Patrimonium.

Vanwege brandgevaar is het advies om het gebouw zo snel mogelijk te slopen. Om de plannen verder uit te werken en de opstallen te slopen is € 200.000,- benodigd. Dit bedrag is verder uitgewerkt onder het kopje financiën. Bij het vaststellen van de grondexploitatie worden de kosten opgenomen in de grondexploitatie. De voorbereidingskosten kunnen maximaal 5 jaar verantwoord worden on de immateriële vast activa.

Afboeking voorbereidingsbudget

Indien binnen 5 jaar geen grondexploitatie wordt vastgesteld, dient de jaarschijf die valt buiten de eerdergenoemde 5 jaartermijn te worden afgeboekt. In dit geval komen de kosten ten laste van het algemeen resultaat van een betreffend jaar.

Alternatieven/scenario's

Het is mogelijk dat het initiatief van stichting Eleos niet doorgaat. Voor het initiatief dient nog een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd te worden. Mocht het initiatief geen doorgang vinden, zal er gezocht worden naar een andere partner die een gelijksoortig programma kan realiseren op deze plek. Er kan dan ook een naar een andere invulling voor deze locatie worden gezocht.

Sloop opstallen

Nog niet alle uitgangspunten voor de sloop van de opstallen zijn bekend. Op dit moment wordt er een QuickScan uitgevoerd om meer duidelijkheid te krijgen over de uitgangspunten waar rekening mee moet worden gehouden. De uitkomst van deze QuickScan kunnen het slooptraject mogelijk vertragen. Dit als er bijvoorbeeld een beschermde diersoort gevonden wordt binnen het gebouw. Uitgangspunt is dat het gebouw medio 2025 gesloopt zal worden.

Kanttekeningen

Afboeking voorbereidingsbudget

Indien binnen 5 jaar geen grondexploitatie wordt vastgesteld, dient de jaarschijf die valt buiten de eerdergenoemde 5 jaartermijn te worden afgeboekt. In dit geval komen de kosten ten laste van het algemeen resultaat van een betreffend jaar.

Alternatieven/scenario's

Het is mogelijk dat het initiatief van stichting Eleos niet doorgaat. Voor het initiatief dient nog een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd te worden. Mocht het initiatief geen doorgang vinden, zal er gezocht worden naar een andere partner die een gelijksoortig programma kan realiseren op deze plek. Er kan dan ook een naar een andere invulling voor deze locatie worden gezocht.

Sloop opstallen

Nog niet alle uitgangspunten voor de sloop van de opstallen zijn bekend. Op dit moment wordt er

een QuickScan uitgevoerd om meer duidelijkheid te krijgen over de uitgangspunten waar rekening mee moet worden gehouden. De uitkomst van deze QuickScan kunnen het slooptraject mogelijk vertragen. Dit als er bijvoorbeeld een beschermde diersoort gevonden wordt binnen het gebouw. Uitgangspunt is dat het gebouw medio 2025 gesloopt zal worden.

Evaluatie

De eerste onderzoeken voor het slopen van het opstal worden in het najaar van 2024 uitgevoerd. Naar verwachting kan in de zomer van 2025 gestart worden met het slopen van de opstallen.

Nadat de resultaten van de QuickScan bekend zijn, wordt een intentieovereenkomst gesloten met Christelijke Woonstichting Patrimonium en Stichting Eleos. Daarna kunnen de bouwplannen verder worden uitgewerkt. De doelstelling is om aan het einde van het jaar 2025 het plan definitief voor te leggen aan de gemeenteraad. Dit zodat aan het einde van het jaar 2025 een functie wijziging van de gronden plaats kan vinden en de vaststelling van de grondexploitatie.

Kosten, baten, dekking

Sloopkosten

Op basis van een eerste raming zijn de sloopkosten geraamd op € 100.000,-. In deze kosten is rekening gehouden met eventuele aanwezigheid van asbest en de mogelijkheid van grondsanering. Dit bedrag is opgebouwd uit de volgende posten:

Omschrijving	Bedrag
Onderzoeken/vergunningen sloop	€ 25.000,-
Daadwerkelijke sloop (incl. risico asbest)	€ 45.000,-
Mogelijk risico sanering	€ 40.000,-
Totaal	€ 100.000,-

Ambtelijke kosten planvoorbereiding

Om te komen tot een grondexploitatie is er een bedrag benodigd van € 100.000,- aan ambtelijke inzet. Deze raming is berekend met behulp van de regeling plankostenscan. Met deze plankostenscan kunnen overheden de plankosten berekenen voor projecten. Deze plankostenscan is als bijlage toegevoegd.

Omschrijving	Bedrag
Grondzaken werkzaamheden	€ 15.000,-
Stedenbouwkundige plannen	€ 20.000,-
Opstellen omgevingsplan	€ 30.000,-
Projectleiding	€ 35.000,-
Totaal	€ 100.000,-

Bijlage

Onderbouwing Kostenraming Herontwikkeling De Noord 11

Burgemeester en Wethouders van Urk,

B. Jaspers Faijer, burgemeester

C.J.M. Swart, gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Zaaknummer
018465808

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk
d.d. 5 november 2024

gezien het advies van Commissie I d.d. 20 november 2024

besluit:

1. In te stemmen met het vaststellen van een voorbereidingskrediet tot een bedrag van € 200.000,-

Urk, 12 december 2024,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier, de voorzitter,