

Raadsvoorstel

Onderwerp	Uitwerking voorkeursscenario Aloysiuslocatie		
Portefeuillehouder	M. Oosterbroek		
Team	Ontwikkeling en strategie	Datum	11 juni 2024
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer	21Z00327
		Documentnummer	24.0014977

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. In te stemmen met de nadere uitwerking van het voorkeursscenario herinvulling Aloysiuslocatie;
 2. Aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 1.050.000,- voor realisatie van de plannen;
 3. De beheerskosten en kapitaallasten van € 40.089,- te betrekken bij de Voorjaarsnota 2025;
 4. Het college opdracht te geven om over te gaan tot realisatiefase.
-

Inleiding

Aan de Kerkstraat 4 in het centrum van Losser bevindt zich de Aloysiuslocatie. De Aloysiuslocatie bestaat uit een karakteristiek en voormalig schoolgebouw, het voormalige schoolplein en een parkeervoorziening. Sinds beëindiging van de schoolactiviteiten in 2000 zijn de afgelopen jaren verschillende (tijdelijke) functies in de Aloysiusschool gevestigd. Het is gewenst om de Aloysiuslocatie te herontwikkelen met een passende (structurele) vervolgfunctie die een meerwaarde voor het centrum betekent. In de afgelopen jaren zijn diverse ideeën geopperd en uitgewerkt. Variërend van hergebruik tot sloop en nieuwbouw, met als doel ontwikkeling van bijvoorbeeld een supermarkt of schoolwoningen. Mede op basis van sterke signalen uit de Losserse samenleving heeft het college in 2020 opdracht gegeven om te onderzoeken of een sociaal-maatschappelijke invulling ruimtelijk, programmatisch en financieel haalbaar is. De resultaten van dit onderzoek zijn uitgewerkt in het "Haalbaarheidsonderzoek herinvulling Aloysiusschool Losser". Op 1 februari 2022 heeft de raad het besluit (21.0035194) genomen om scenario 3-3a zoals uitgewerkt in het haalbaarheidsonderzoek aan te merken als voorkeursscenario. Dit voorkeursscenario voorziet in een culturele functie (multifunctionele gebruikruimte c.q. theaterzaal), sociaal-maatschappelijke functies en een compact horecapunt. Vervolgens is dit voorkeursscenario samen met betrokken partijen stapsgewijs uitgewerkt naar meer gedetailleerde planvorming die nu ter besluitvorming voorligt. De planvorming bestaat – samengevat – uit het volgende:

- Het bouwkundig uitvoeren van achterstallig onderhoud en verduurzamen van de bestaande Aloysiusschool;
- De ingebruikname van de bestaande Aloysiusschool door de volgende gebruikers en activiteiten:
 - Het Lossers Kunstcollectief – Ingebruikname van twee lokalen ten behoeve van een (open) atelier waar diverse vormen van kunst worden beoefend zoals, fotografie, etsen, glas in lood, keramiek, modeltekenen en schilderen.
 - Stichting Fundament – Ingebruikname van één lokaal ten behoeve van jongerenwerk (Talenthouse), waarbij een creatieve broedplaats wordt opgezet waar jongeren tussen de 10 en 15 jaar de mogelijkheid wordt geboden om hun talenten te ontdekken.
 - Toneelvereniging De Rommelpot - Ingebruikname van één lokaal ten behoeve van vergaderingen en dergelijke.

-



Beoogd effect

Besluitvorming over een passende gebiedsontwikkeling van de Aloysiuslocatie als nadere uitwerking van het eerder gekozen voorkeursscenario, waarmee wordt bijgedragen aan verschillende opgaven. Wij verwijzen daarbij naar 1.6.

Argumenten

1.1 De raad dient uiteindelijk de keuze te maken.

De vervolgitwerking van het gekozen voorkeursscenario is in opdracht van de raad voorbereid door het college. Er is sprake van een project waar politiek veel aandacht voor is vanwege de maatschappelijke impact en financiële consequenties. Daarom is het logisch dat de raad vanuit haar volksvertegenwoordigende, kaderstellende en controlerende rol het uiteindelijke besluit neemt.

1.2 De nadere uitwerking is passend binnen het gekozen voorkeursscenario.

Het gekozen voorkeursscenario vormt het kader waarbinnen uitvoering is gegeven aan de opdracht van de raad. De activiteiten van de toekomstige gebruikers zijn functioneel gezien passend binnen het gekozen voorkeursscenario. Geconcludeerd wordt dat de nadere uitwerking die nu ter besluitvorming voorligt, passend is binnen het gekozen voorkeursscenario.

1.3 De plannen voldoen in grote mate aan de ruimtewensen van toekomstige gebruikers.

De toekomstige gebruikers hebben verschillende ruimtewensen. Denk daarbij aan wensen op het gebied van gebruiksoppervlakte, maar ook wensen op het gebied van gebruiksduur (permanent of variabel). In de vervolgitwerking is beschouwd hoe deze verschillende ruimtewensen zo goed mogelijk ingepast konden worden in een totaalconcept. Daarbij is gekeken naar een invulling waarbij gebruikers de activiteiten toekomstbestendig kunnen uitvoeren, maar ook hoe gebruikers elkaar kunnen versterken. Het semi-commerciële horecaconcept is bijvoorbeeld zodanig gepositioneerd in het gebouw zodat de mogelijkheid voor het creëren van een terras ontstaat en de functie gekoppeld wordt aan de theaterzaal. Met de gekozen invulling is sprake van een gedragen totaalconcept waar alle toekomstige gebruikers zich in kunnen vinden. Dit kan in de toekomst mogelijk verder doorontwikkeld worden met nieuwe partijen indien passend in het concept.

1.4 De karakteristieke hoofdvorm van de bestaande Aloysiusschool blijft behouden.

De bestaande Aloysiusschool is op grond van het omgevingsplan “Losser Centrum 2019” aangeduid als een ‘karakteristiek’ pand. Karakteristieke panden zijn gebouwen die geen monument zijn, maar wel cultuurhistorische waarde hebben. Het instandhouden van de (karakteristieke van) deze panden levert een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het centrum. Door instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de bestaande Aloysiusschool blijft het karakteristieke en dorpse straatbeeld van de Kerkstraat behouden.

1.5 De architectuur van de nieuwbouw sluit aan bij de identiteit van de plek.

De Aloysiuslocatie bevindt zich midden in het centrum van Losser. De identiteit van het centrum wordt op basis van het Parapluplan Centrum Losser omschreven als landelijk, dorps, lommerrijk, warm en Twents. In samenspraak met het QTeam Losser – waar de stadsbouwmeester van Het Oversticht onderdeel van uitmaakt - is de architectuur voor de nieuwbouw uitgewerkt, waarbij rekening is gehouden met de identiteit van de plek en relatie met de bestaande, karakteristieke Aloysiusschool. Er is sprake van een natuurinclusief ontwerp met een dorpse uitstraling en een eigen bouwmassa die visueel losstaat van de karakteristieke Aloysiusschool. Het QTeam adviseert in deze fase positief en kan zich vinden in dit concept en de hoofdopzet van een los gebouw in een parkachtige setting.

1.6 De planontwikkeling draagt bij aan verschillende opgaven.

Gemeente Losser werkt opgavegericht, waarbij nadrukkelijk wordt gekeken wat er nu en in de toekomst speelt. Binnen deze planontwikkeling komen meerdere opgaven samen:

- Er wordt bijgedragen aan de opgave 'Toekomstbestendig sociaal domein' door activiteiten mogelijk te maken die zich richten op het vergroten van zelfredzaamheid, inclusiviteit en het bevorderen van positieve gezondheid door het stimuleren van ontspanning.
- Er wordt bijgedragen aan de opgave 'Toekomstbestendig wonen en leven' door het voorzieningenniveau in het centrum van Losser te versterken door het bundelen van functies die bijdragen aan levendigheid, creatieve ontwikkeling en sociale cohesie.
- De planontwikkeling sluit aan bij de opgave 'Bijdragen aan een beter klimaat' door te investeren in verduurzaming van de bestaande Aloysiusschool en de nieuwbouw natuurinclusief uit te voeren.

1.7 De planontwikkeling is in lijn met het Coalitieakkoord gemeente Losser 2022-2026 "Groeien door ambitie".

In het Coalitieakkoord gemeente Losser 2022-2026 "Groeien door ambitie" is voor wat betreft de Aloysiuslocatie aangegeven dat dit project belangrijk is en dat gemeente Losser bereid is te investeren in een cultureel centrum. In brede zin wordt in het coalitieakkoord ten aanzien van de verdere ontwikkeling van krachtige dorpen geconstateerd dat bij een groei naar 25.000 inwoners het instandhouden en versterken van de voorzieningen van groot belang is. De coalitie wil investeren in het samenleven, omdat een sterk gemeenschapsgevoel veel voordelen kent. De planontwikkeling met een grote maatschappelijke meerwaarde draagt bij aan deze ambitie.

1.8 Het toekomstige dagelijks beheer en toezicht is in principe verzekerd.

Uitgangspunt voor de gemeente Losser is dat zij als eigenaar van het pand voor haar rekening geen menskracht en middelen zal inzetten voor het dagelijks beheer en toezicht. Dit dient door de gezamenlijke gebruikers geregeld te worden. Gedurende het proces is de toekomstig exploitant van het semi-commerciële horecaconcept Labora Quadratum B.V. bereid gevonden om een professioneel beheerder in te zetten. Deze beheerder zal naast het beheer en toezicht van het horecaconcept ook als beheerder van het volledige gebouw gaan functioneren. Hiermee is het toekomstig dagelijks beheer en toezicht in principe verzekerd. Nadere afspraken hierover moeten nader worden uitgewerkt. Wij verwijzen naar kanttekening 1.4.

1.9 De plannen zijn met inachtneming van aandachtspunten akoestisch inpasbaar.

De Aloysiuslocatie bevindt zich in het centrum van Losser. De omgeving van de Aloysiuslocatie wordt gekenmerkt door een mix van functies, waaronder verschillende woningen. Woningen zijn aan te merken als geluidsgevoelige functies. Om te beoordelen of de realisatie van een multifunctionele gebruikruimte en de parkeervoorziening akoestisch haalbaar zijn, is onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat het plan akoestisch inpasbaar te maken is in het kader van de standaardwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (een goede ruimtelijke ordening). Daarbij gelden maatregelen zoals genoemd in het akoestisch onderzoek. Denk daarbij aan benodigde geluidsisolatie van de gevel en het dak van de nieuwbouw. Maar ook eventueel aanbrengen van een geluidsscherm en tijdstip van het laden en lossen.

1.10 Er is sprake van een jaarlijks exploitatietekort.

Om uiteenlopende redenen was de financiële exploitatieberekening gedurende het proces constant aan verandering onderhevig. Aan de investeringskant had dit vooral te maken met de verschillende aanpassingen in het ontwerp, de sterk gestegen bouwkosten, hoge inflatie en de extra investering voor verduurzaming van het pand. Aan de huuropbrengstenkant had dit vooral te maken met aan- en afhakende partijen. Op dit moment is er sprake van een jaarlijks exploitatietekort van € 40.089. De exploitatieberekening is bijgevoegd als bijlage bij dit raadsvoorstel. Dit exploitatietekort wordt acceptabel geacht, gelet op de grote maatschappelijke meerwaarde van de plannen. Verwezen wordt argument 2.2. en de constatering dat het exploitatietekort binnen de bandbreedte van het eerder uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek blijft.

1.11 Samenwerkingsovereenkomsten bieden zekerheid en duidelijkheid naar betrokken partijen.
Gemeente Losser en toekomstige partijen zijn samenwerkingsovereenkomsten aangegaan. De samenwerkingsovereenkomsten zijn opgesteld met als doel om betrokken partijen aan elkaar te committeren. Op deze wijze wordt voor iedere betrokken partij zekerheid geboden. Door aan de ene kant zekerheid te scheppen voor toekomstige gebruikers weten zij waar ze aan toe zijn. Door aan de andere kant zekerheid te scheppen is voor gemeente Losser het vereiste draagvlak ook daadwerkelijk vastgelegd. Daarnaast bieden de verschillende samenwerkingsovereenkomsten duidelijkheid door een beschrijving te geven van bijvoorbeeld huur, gebruik, beheer en ontbindende voorwaarden.

1.12 Voor het aangaan van de samenwerkingsovereenkomsten is afgeweken van de Vastgoednota gemeente Losser

Gemeentelijk vastgoed vervult een belangrijke rol bij de realisatie van maatschappelijke doelstellingen, ruimtelijke ontwikkelingen en gemeentelijke bedrijfsvoering. Vanuit een efficiënte inzet van vastgoed worden ontwikkelingen gestimuleerd en wordt voorzien in huisvestingsbehoefte. Eigendom van vastgoed is daarmee één van de sturingsinstrumenten die ingezet worden om maatschappelijke doelen te bereiken. In de op 21 oktober 2014 vastgestelde 'Vastgoednota gemeente Losser' is dit samengebracht tot de beschrijving van het Losserse vastgoedbeleid en uitwerking daarvan in concrete werkwijzen. In beginsel is het beleid dat alle gemaakte kosten integraal worden doorberekend aan huurders of anders gezegd kostprijsdekkende huurtarieven worden gehanteerd. Voor maatschappelijke partners – waar in dit geval sprake van is - mag hier ingeval van maatschappelijk rendement gemotiveerd van worden afgeweken.

In de Vastgoednota gemeente Losser wordt beschreven dat 'maatschappelijk rendement' of 'maatschappelijke opbrengst' niet eenvoudig te duiden zijn. Pijlers voor dit begrip die worden genoemd in de beleidsnota zijn openbaarheid, toegankelijkheid en het aantal gebruikers van een accommodatie. Hoe meer een accommodatie en haar activiteit(en) de maatschappij bereikt, des te beter het maatschappelijk rendement. Hierdoor ontstaat een groot raakvlak met de beleidsdoelstellingen van de verschillende beleidsvelden waarbinnen de gemeente Losser actief is. In de beoordelingsmemo die als bijlage is opgenomen wordt een nadere onderbouwing gegeven van het maatschappelijk rendement die als gevolg van deze planontwikkeling ontstaat. De memo biedt het college een basis om gemotiveerd af te wijken van de Vastgoednota gemeente Losser.

2.1 Raad is bevoegd gezag voor beschikbaar stellen van krediet.

De kosten voor verbouw en nieuwbouw zullen worden gedekt uit de algemene reserve. Aangezien de raad bevoegd gezag is inzake besluiten met betrekking tot de algemene reserve, wordt de raad voorgesteld het benodigde (aanvullend) krediet beschikbaar te stellen.

2.2 De totale investeringskosten bedragen € 3.750.000,- om de plannen te kunnen uitvoeren.

De totale investeringskosten (ex BTW) ter grootte van € 3.750.000,- bestaan uit een aantal posten. Dit betreft de verwerking van achterstallig onderhoud en verduurzaming van het bestaande pand. Ook zijn investeringen nodig voor verbouwing van de bestaande lokalen. Tevens is een investeringspost opgenomen voor ruwbouw, afbouw en inrichting van de nieuwbouw. Ook is een post opgenomen voor terreininrichting. Tot slot is voor bijkomende kosten een percentage van 20% van de directe bouwkosten opgenomen.

2.3 Er is € 1.050.000,- aanvullend krediet benodigd.

In de Voorjaarsnota 2023 is een investering van € 2,7 miljoen voorzien in de periode 2024-2025. Op basis van de huidige inzichten is een investering van € 3,75 miljoen voorzien. Voor de aanvullende investering is een bedrag van € 1,05 miljoen benodigd. Dekking vindt plaats via de reserve MOP.

3.1 Beheerskosten en kapitaallasten worden betrokken bij de Voorjaarsnota 2025.

Op dit moment is er sprake van een jaarlijks exploitatietekort van € 40.089,-. Deze beheerskosten en kapitaallasten dienen te worden betrokken bij de Voorjaarsnota 2025. De jaarlijkse dekking hiervan vraagt om een apart beslispunt waarvoor de raad bevoegd is.

4.1 Instemming over vervolguutwerking vormt vertrekpunt voor realisatiefase

Met de nadere uitwerking van het voorkeursscenario heeft het college uitvoering gegeven aan de opdracht van de raad. Hiermee is de basis gelegd om over te gaan tot realisatiefase. Voor de realisatiefase zijn in hoofdlijnen een aantal stappen nodig zoals beschreven onder 'Vervolg' in dit raadsvoorstel. Voor dit vervolg richting realisatiefase dient – in lijn met het eerdere raadsbesluit – het college opdracht te krijgen van de raad.

Kanttekeningen

1.1 Een invulling met zowel een multifunctionele gebruikruimte als woningen langs de Raadhuisstraat is akoestisch niet mogelijk

In de ontwerpvisie "Ruimtelijke aandachtsgebieden centrum Losser" en het haalbaarheidsonderzoek zijn langs de Raadhuisstraat een aantal woningen beoogd. Deze visie is ontstaan vanuit de gedachte om de Raadhuisstraat op deze locatie een duidelijk profiel te geven en de straatwand hier stedenbouwkundig af te ronden. Een woning is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. Een theaterzaal betreft een geluidsbelastende functie. Uit de akoestische beoordeling is gebleken dat woningen langs de Raadhuisstraat en een theaterzaal op korte afstand akoestisch gezien niet inpasbaar zijn tot elkaar. Een ruimtelijk-functionele invulling met woningbouw langs de Raadhuisstraat is daarom losgelaten. Deze wijziging leidt er ook toe dat minder parkeerplaatsen op eigen terrein benodigd zijn. Woningen brengen immers een hogere parkeerbehoefte met zich mee dan een volledig sociaal-maatschappelijke en culturele invulling, die deels ook in de avonduren in de blauwe zone kan worden opgevangen.

1.2 De ontwikkeling levert geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van de nabijgelegen slachterij

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

Geluid

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

Geur

Uit de analyse volgt dat de voorgestelde invullingen onder de huidige Omgevingswet in beginsel niet meer als een geurgevoelig object hebben te gelden. Dat is slechts anders als de gemeenteraad dat in het omgevingsplan uitdrukkelijk bepaalt. Dit is nu niet het geval, hetgeen betekent dat er 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.

1.3 De kap van een aantal bomen is noodzakelijk om de plannen te realiseren

Om de theaterzaal c.q. multifunctionele gebruikruimte te kunnen realiseren, is vooralsnog de kap van een vijftal bomen ter plaatse van het voormalige schoolplein noodzakelijk. Deze bomen zijn niet zodanig waardevol dat kap niet mogelijk is, maar het verloren areaal dient wel te worden gecompenseerd. Een deel van de compensatie vindt plaats door natuurinclusief te bouwen. De rest van de compensatie wordt gerealiseerd door in de nadere uitwerking bomen terug te planten op eigen terrein of in de directe omgeving. Dit zal in de gedetailleerde uitwerking vorm krijgen.

1.4 Nadere afspraken over gebruik en beheer van beschikbare ruimten zijn noodzakelijk.

De afgelopen periode zijn tussen toekomstige gebruikers op hoofdlijnen afspraken gemaakt over gebruik en beheer van beschikbare ruimten. Bijvoorbeeld positionering van gebruikers in het gebouw, eventuele gebruikmaking van de horecagelegenheid en gebruiksduur van de ruimtes. Tussen de gemeente, de toekomstige gebruikers en beheerder dient bijvoorbeeld nog een jaaragenda te worden opgesteld. Ook over de wijze waarop de gebruiksruidtes na gebruik achtergelaten dient te worden en het dagelijkse onderhoud moeten nadere afspraken worden gemaakt.

1.5 De investeringskosten zijn zo goed mogelijk ingeschat.

De uitwerking in dit stadium is niet zodanig detaillistisch dat de exacte investeringskosten kunnen worden berekend. De investeringskosten zijn daarom berekend op basis van het bouwkostenkompas. Dit betreft een berekening op basis van kengetallen. Naast deze berekening is door de architect op basis van kennis en ervaring ook nog een inschatting gemaakt. Hiermee is in dit stadium een zo goed mogelijke inschatting van de investeringskosten berekend. Voor een meer exacte berekening is een bouwkundige uitwerking van de bouwplannen noodzakelijk, waarvoor eerst besluitvorming door de raad noodzakelijk is.

1.6 De wijze waarop de gebiedsontwikkeling aansluit op de openbare ruimte wordt nog uitgewerkt.

De Kerkstraat en Raadhuisstraat worden de komende jaren heringericht. De Aloysiuslocatie grenst aan beide straten. Het meest gewenst is de uitwerking van een integraal ontwerp, waarbij de gebiedsontwikkeling en herinrichting openbare ruimte in samenhang zijn ontworpen. Aangezien op dit moment beide ontwerpfasen niet parallel aan elkaar lopen, is de uitwerking van één integraal ontwerp niet mogelijk. Om zowel voortgang te houden en samenhang aan te brengen, zijn ten aanzien van de herinrichting openbare ruimte een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn meegenomen in het huidige ontwerp, zodat voor nu zoveel mogelijk samenhang en integraliteit worden aangebracht.

1.7 Door verplaatsing naar de Aloysiuslocatie komen op andere locaties ruimten vrij.

Voor een deel betekent deze voorgenomen planontwikkeling een oplossing voor een huisvestingsprobleem van toekomstige gebruikers. Gebruikers zoals het Lossers Kunstcollectief en Toneelvereniging de Rommelpot beschikken op dit moment niet over een permanente gebruiksruidte. Voor een aantal gebruikers betekent de voorgenomen verplaatsing naar de Aloysiuslocatie het vrijkomen van de huidige gebruiksruidte(n). In de bijlage bij dit raadsvoorstel is inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn voor een aantal locaties als gevolg van deze planontwikkeling. In voorliggend geval wordt er meer belang toegekend aan de bundeling van sociaal-maatschappelijk en culturele functies op één plek dan verspreid liggende voorzieningen.

Financiële dekking van het voorstel

Voor de totale investeringskosten is in de Voorjaarsnota 2023 een investering van € 2,7 miljoen voorzien in de periode 2024-2025. Op basis van de huidige inzichten is een investering van € 3,75 miljoen voorzien. In de Voorjaarsnota 2024 is reeds voorgesorteerd op deze hogere investering, waarbij valt te lezen dat het reëel te verwachten is dat de investeringslasten hoger zijn dan waar rekening mee gehouden. Voor de aanvullende investering is een bedrag van € 1,05 miljoen benodigd. Dekking vindt plaats via de reserve MOP. De beheerskosten en kapitaallasten worden betrokken bij de Voorjaarsnota 2025. De jaarlijkse dekking hiervan vraagt om een apart beslispoint waarvoor de raad bevoegd is.

Participatie

17 mei 2023

Op deze datum is de eerste gezamenlijke bijeenkomst met de potentiële gebruikers van de Aloysiuslocatie georganiseerd. Doel van die avond was om elkaar te leren kennen, verbindingen te leggen en het proces (inclusief risico's) inzichtelijk te maken. Hoofddoel van die avond was om op

te halen in hoeverre er onder partijen draagvlak bestaat om het beheer gezamenlijk te organiseren. Conclusie van die avond was dat er – een uitzondering daargelaten - voldoende draagvlak lijkt te zijn onder betrokken partijen om het beheer gezamenlijk te organiseren.

12 juli 2023

Op deze datum is de tweede gezamenlijke bijeenkomst georganiseerd. Daarbij is teruggeblikt op de vorige bijeenkomst en de vervolgesprekken die hebben plaatsgevonden. Belangrijke gedeelde conclusie van die avond was dat het gezamenlijk beheer waarschijnlijk alleen zal slagen als dit wordt uitgevoerd door een professionele kracht die het toezicht houdt op de uitvoering van het dagelijks beheersysteem. De mogelijke oplossing ligt in de businesscase van het horecaconcept, waarbij een professioneel beheerder binnen het horecaconcept ook als beheerder van het volledige gebouw kan functioneren.

15 november 2023

Op deze datum is de derde gezamenlijke bijeenkomst georganiseerd. In deze bijeenkomst hebben we de ruimtelijke modellen, de resultaten van de akoestische beoordeling en een toelichting op het aan- en afhaken van partijen gepresenteerd. Ook zijn we ingegaan op de wijze waarop het professioneel beheer geregeld zou kunnen worden. Mondeling heeft iedereen toegezegd in te stemmen met de ontwikkelingsrichting.

19 december 2023

Op deze datum is elke toekomstige gebruikers separaat uitgenodigd voor een persoonlijke (inhoudelijke) toelichting op de samenwerkingsovereenkomst.

3 april 2024

Op deze datum is de vierde en laatste gezamenlijke bijeenkomst georganiseerd voor besluitvorming door de raad. In deze bijeenkomst heeft de architect de laatste versie van het schetsontwerp gepresenteerd, om vervolgens per gebruiker te bespreken of wensen al dan niet gehonoreerd kunnen worden.

Informeren omwonenden

Direct omwonenden hebben direct na het collegebesluit een persoonlijke uitnodiging ontvangen waarin zij worden uitgenodigd voor een inloopmoment. Tijdens dit inloopmoment is de gelegenheid geboden om vragen te stellen. Ook is in de persoonlijke uitnodiging het proces beschreven, waarbij direct omwonenden op de mogelijkheid wordt gewezen om in te spreken.

Vervolg

Na het raadsbesluit worden – samengevat – de volgende stappen genomen:

Fase	Toelichting
Bouwkundige uitwerking	In deze fase wordt het schetsontwerp verder uitgewerkt naar bouwkundige tekeningen die gereed zijn voor de indiening van een vergunningsaanvraag.
Afronding onderzoeken	In deze fase worden de rest van de onderzoeken afgerond die nodig zijn voor een ruimtelijke procedure.
Ruimtelijke procedure	Een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt ingediend en via de reguliere procedure afgehandeld.
Nadere uitwerking van beheer, gebruik en toezicht	In deze fase werken we samen met toekomstige gebruikers alle nadere afspraken over beheer, gebruik en toezicht uit.

Aanbesteding	We dienen een aanbestedingsprocedure te volgen voor contractering van een aannemer conform het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid.
Bouw	In deze fase vindt daadwerkelijke ver- en nieuwbouw plaats.

Bijlagen

01-02-2022	21.0035194	Raadsbesluit voorkeursscenario 1 februari 2022
22-05-2024	24.0014102	Schetsontwerp EVE Architecten
05-06-2024	24.0015183	Akoestische beoordeling
05-06-2024	24.0015223	Exploitatieberekening
13-05-2024	24.0013442	Beoordelingsmemo maatschappelijk rendement
15-12-2021	21.0035195	Juridische analyse geur- en geluidsgevoeligheid
22-05-2024	24.0014101	Memo inzicht in gevolgen planvorming voor huidige locaties gebruikers
05-06-2024	24.0015185	Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 11 juni 2024

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

ir. C.A.M. Kroon