

Aan de leden van de gemeenteraad

Ons kenmerk 2019-03085 / 18Z.006364
Uw brief van
Uw kenmerk
Bijlagen

Verzonden

28 JAN 2019

Onderwerp
Stand van zaken project centrum Maasland

Datum
23 januari 2019

Geachte raadsleden heer, mevrouw,

Op 25 september 2018 nam u een aantal besluiten over de uitwerking van de koersbepaling voor het centrum van Maasland. In deze brief informeren wij u over de stand van zaken.

Verkoop panden

U stemde in met het voorstel om de panden voormalig gemeentehuis en huis Barendrecht te verkopen. Wij schatten in dat er diverse gegadigden zijn. Omdat de eerdere taxaties uit 2016 dateerden en omdat wij inzicht willen hebben in de mogelijke opbrengstwaarde bij diverse verkoopscenarië's lieten wij opnieuw een taxatie uitvoeren.

We kiezen ervoor om geïnteresseerde kopers zoveel mogelijk ruimte te geven en daarmee zo weinig mogelijk voorwaarden te stellen. Een voorwaarde is wel dat de buitenzijde goed wordt onderhouden en dat de glas in loodramen in het voormalig gemeentehuis behouden blijven. Een wens, maar geen eis is dat het voormalig gemeentehuis een openbare functie krijgt.

Wij schakelden inmiddels een makelaar in die expertise heeft op het gebied van bijzonder vastgoed. Deze makelaar begeleidt de verkoop en brengt advies uit over de inhoud van de binnengekomen voorstellen. Dit doen wij in vervolg op onze opmerkingen in het raadsvoorstel over de relatie tussen een mogelijke nieuwe functie van de panden in relatie tot het zogenoemde "kralensnoer". Wij informeren u daarna over de uitkomst van ons besluit over de ingekomen voorstellen.

Sloop kantoorvleugel

Wij hebben onderzocht of het voordelen biedt om de sloop van de kantoorvleugel door een kopende partij te laten doen en niet door de gemeente. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat het beter is zelf de sloop uit te voeren. De argumenten hiervoor zijn:

- Doelstelling is om de panden voormalig gemeentehuis en huis Barendrecht te verkopen. De kantoorvleugel en de bijbehorende tussenbouw vormen bouwkundig een geheel. Zolang onduidelijk is wanneer en door wie de sloop uitgevoerd gaat worden blijft er onzekerheid. Deze onzekerheid heeft een prijsdrukkend effect.
- Als argument voor het niet door de gemeente slopen van de kantoorvleugel is naar voren gebracht dat slopen door een kopende partij mogelijk tot kostenbesparing leidt. Dat is niet het geval. Een koper kan geen goede bieding doen vanwege onbekende risico's. Pas na sloop kan bijvoorbeeld een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd en ontstaat er duidelijkheid over de noodzaak en omvang van sanering.
- Een koper gaat pas slopen als er voldoende zekerheid bestaat over de mogelijkheden voor het te realiseren woningbouwprogramma. Een nieuw vastgesteld bestemmingsplan biedt die zekerheid. Het traject hiervoor moeten wij nog starten. Gevolg hiervan is dat de kantoorvleugel nog lange tijd blijft staan. Dat is ongewenst.

- Het tegelijk in verkoop brengen van de twee panden en de locatie van de kantoorvleugel leidt tot vertraging van het verkooptraject van het voormalig gemeentehuis en huis Barendrecht.

Op basis van deze argumenten hebben wij besloten zo snel mogelijk over te gaan tot sloop van de kantoorvleugel. Voorafgaand aan het raadsbesluit van 25 september vond er al een asbestinventarisatieonderzoek van het pand plaats. Wij verwachten over te kunnen gaan tot sloop in het eerste kwartaal van 2019.

Aanleg parkeerterrein

Op 19 november is de aanleg van het parkeerterrein op de locatie van de voormalige bibliotheek gestart. Wij passen materialen toe ervoor zorgen dat een klimaatbestendig parkeerterrein tot stand komt. Wij verwachten dat het parkeerterrein inclusief voorzieningen als schuttingen en beplanting eind januari 2019 gereed is. Ahold verwacht dat zij de doorgang vanuit parkeergarage van de Albert Heijn in het eerste kwartaal van 2019 realiseren.

Brandweerkazerne

Het onderzoek naar de mogelijkheden voor een verplaatsing van de brandweerkazerne is nog gaande. Bij de verdere planuitwerking wachten wij hier niet verder op. Wij bereiden de eerste fase voor van het woningbouwplan dat wij u eerder presenteerden.

Participatietraject, gesprekken met ondernemers

Bij de voorbereiding en uitvoering van dit project besteden wij veel aandacht aan de inbreng van omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerde inwoners. Dit doen wij via twee invalshoeken:

- Wij organiseren een maal per kwartaal een algemene informatiebijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomsten lichten wij de stand van zaken toe, is er gelegenheid om vragen te stellen en met elkaar te spreken. De belangstelling voor deze avonden is groot. Op 29 oktober 2018 vond de derde informatiebijeenkomst plaats.
- Voor direct omwonenden in het plangebied stelden wij een klankbordgroep in. Deze is inmiddels meerdere keren bijeen geweest. De klankbordgroep ontwikkelt zelf, binnen de door de raad vastgestelde kaders, ideeën en voorstellen voor de aanpak en de vormgeving van het centrum van Maasland.
- In februari 2019 organiseren wij gesprekken met de ondernemers aan en rond de 's-Herenstraat. Wij willen inzicht krijgen in ideeën en mogelijke plannen van deze ondernemers. Deze ideeën en plannen zijn input voor de verdere uitwerking.

Kralensnoer

Wij werken aan een uitwerking van de visie van het zogenoemde kralensnoer. Daarvoor nemen wij verschillende stappen:

- De 's-Herenstraat vormt een belangrijke verbindende schakel tussen het centrumgebied en de locatie van de oude kerk. De locatie van de oude kerk ontwikkelt zich tot een gebied dat ook overdag aantrekkelijk is om te bezoeken. Verder worden de oude kerk en de omliggende gebouwen de plek waar verenigingen gaan oefenen. Hierdoor ontwikkelt zich een dorpsfunctie, die eerder bedacht was voor het voormalig gemeentehuis en huis Barendrecht. Om de 's-Herenstraat werkelijk een verbindende functie te kunnen laten vervullen zijn maatregelen denkbaar op het gebied van de inrichting van de straat en moeten keuzes gemaakt worden over het verkeer en parkeren. In de huidige situatie is de straat onaantrekkelijk om te wandelen en te fietsen. Wij werken voorstellen de komende tijd verder uit.
- De locatie achter het voormalig gemeentehuis richten wij in samenspraak met de omwonenden opnieuw in. Door de sloop van diverse panden ('s-Herenstraat 1a, blokhut op het terrein van Rob's bikecenter, garage van een particulier) ontstaat hier een klein gebied met specifieke kwaliteiten. Ook komt de door Rob's bikecenter gewenste achteringang van zijn bedrijf tot stand en wordt zijn bedrijf beter bereikbaar. Zodra wij de plannen verder uitgewerkt hebben informeren wij u hierover.

Gesprekken Protestantse Gemeente Maasland(PGM) en verenigingen

Wij hebben samen met de PGM en alle verenigingen een bijeenkomst gehad over de benodigde voorzieningen voor huisvesting in de oude kerk, oude pastorie of het Trefpunt. Wij vertalen nu samen met de PGM de wensen van de verenigingen in concrete voorzieningen. PGM bereikte met nagenoeg alle verenigingen overeenstemming over hun toekomstige huisvesting. PGM stelt een investeringsoverzicht op. Wij meldden u eerder dat wij die huisvesting vanuit de gemeente willen faciliteren. Een adequate huisvesting van de verenigingen levert een goede bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid van het dorp Maasland. Een voorstel voor die investeringen leggen wij in het eerste kwartaal van 2019 aan u voor ter goedkeuring.

Locatie kerk aan de Slot te Houvelaan ("nieuwe kerk")

PGM verkocht het kerkgebouw en het zalencentrum "De Magneet" inclusief de bijbehorende grond aan een ontwikkelende partij. Deze partij gaat de gebouwen slopen en bouwt daarna woningen. Dit plan is ontwikkeld binnen de randvoorwaarden die wij in een eerder stadium vaststelden. De planontwikkeling gebeurt op initiatief de eigenaar(PGM) en heeft een eigen planning.

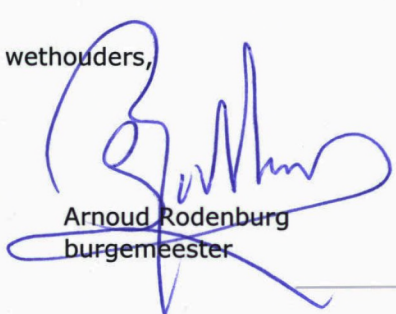
Bestemmingsplan

Nu in grote lijnen duidelijk wordt welke functies in het centrumgebied een bijdrage gaan leveren aan een versterking van de centrumfunctie starten wij met het bestemmingsplantraject. Een nieuw bestemmingsplan brengt een integraal ruimtelijk kader tot stand en maakt toekomstige gewenste ontwikkelingen mogelijk. Wij streven er naar om de nota van uitgangspunten voor dit bestemmingsplan in de eerste helft van 2019 aan u voor te leggen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,



Martien Born
gemeentesecretaris



Arnoud Rodenburg
burgemeester