

\ Raadsvoorstel

Zaak 54143

Onderwerp: Sloop voormalige gymzaal Ubachsberg

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Braun

Datum Raad: 4-7-2019

Nummer:

\ Samenvatting

Het pand (gymzaal) gelegen aan de Bostenstraat 21 in Ubachsberg staat enkele maanden leeg nadat de functie "gymzaal" is geïntegreerd in het MFC in Ubachsberg. Een toekomstige maatschappelijke functie is niet snel te verwachten en het pand verkeert daarnaast in een slechte (bouwkundige) staat. Derhalve wordt voorgesteld om het pand te slopen, de bestemming te wijzigen naar de nog nader te bepalen invulling en het perceel vervolgens als bouwkwavel voor een nog nader te bepalen ontwikkeling te verkopen. De totale kosten (daadwerkelijk slopen inclusief aanverwante onderzoeken, bouwkundige werkzaamheden, directievoering, asbestonderzoek, leges, e.d.) zijn €198.000 (inclusief BTW). De raad wordt middels een raadsvoorstel gevraagd om het genoemde bedrag in de vorm van een krediet beschikbaar te stellen met als dekking de reserve 'ruimtelijke ontwikkelingen'.

\ Conceptbesluit

Het beschikbaar stellen van een krediet ad €198.000 (inclusief BTW) voor het sloopproces van de locatie gymzaal aan de Bostenstraat 21 te Ubachsberg met als dekking de reserve 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Opbrengsten die in een later stadium voortvloeien uit verkoop van dit perceel worden vervolgens weer aan deze reserve toegevoegd.

\ Grondslag

N.v.t.

\ Aanleiding

De voormalige gymzaal gelegen aan de Bostenstraat 21 in Ubachsberg staat een aantal maanden leeg nadat het sinds ca.1969 dienst heeft gedaan als gymzaal. Economisch eigenaar is de gemeente Voerendaal en juridische eigenaar van het perceel is Innovo, Stichting voor Katholiek Onderwijs.

Binnen het huidige bestemmingsplan heeft dit perceel de enkele bestemming "maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde Archeologie". Daarnaast is een beperkende "maatvoering" aan de orde waardoor het perceel een maximumbebouwingspercentage heeft van 35% en de goothoogte maximaal 6 meter bedraagt. Het voorstel is dan ook om het pand te slopen en de onderliggende en bijbehorende grond bouwrijp te verkopen als bouwkwavel voor een nog nader uit te werken herbestemming.

Bouwkundig onderzoek heeft daarnaast uitgewezen dat het pand al enige tijd in een slechte staat verkeert. De huidige leegstand draagt er ook toe bij dat het pand in snel

tempo verslechtert.

Daarnaast heeft een rentmeesterskantoor de marktwaarde van de opstal van deze gymzaal op nihil bepaald.

Met juridisch eigenaar Innovo is overeengekomen dat de exacte bepaling (grenzen) van het over te dragen perceel in overleg zal worden bepaald met de mogelijk nieuwe eigenaar.

\ Doel

Het doel van voorliggend voorstel is om een leegstaand, verouderd en incourant pand te slopen om vervolgens tot een duurzame, breed gedragen en omgevingskwaliteit-bevorderende invulling voor onderhavig perceel te komen.

\ Argumenten

1. Het onderhavig projectgebied heeft voor de gemeente vooralsnog geen strategische en/of functionele waarde, maar brengt wel de nodige onderhoudslasten met zich mee.
2. Het pand verkeert mede door leegstand en achterstallig onderhoud in een slechte staat en begint daarmee een steeds prominentere negatieve impact op de recent opgewaardeerde omgeving (lees: MFC Ubachsberg) uit te stralen. De gemeente is als economisch eigenaar aan zet om hiervoor haar verantwoordelijkheid te nemen.
3. Renovatie blijkt een zeer kostbare (en onzekere) zaak. Temeer omdat het pand een vrij onhandige indeling kent die vanwege de toegepaste bouwtechniek ook niet eenvoudig aan te passen is. Dit uitgangspunt wordt ondersteund door middel van een bouwkundig onderzoek dat in juli 2016 is uitgevoerd.
4. Een rentmeesterkantoor geeft in zijn waardebepaling (d.d. 6 maart 2018) eveneens aan dat gelet op de bouwkundige toestand, alsmede de gebruiksmogelijkheden, een volledige herontwikkeling van de locatie het meest voor de hand ligt.
5. Ondanks bovenstaande zou de gemeente er ook voor kunnen kiezen om het perceel met pand in de huidige staat te verkopen. Wellicht zijn er geïnteresseerden die het pand zelf willen renoveren of slopen. In beide gevallen heeft de gemeente echter geen invloed op de voortgang/uitvoering van de plannen en bestaat het risico dat de daadwerkelijke ontwikkeling lang op zich laat wachten (bijv. wanneer het pand als belegging is gekocht). Bij sloop is de sanering van het vervallen pand in elk geval gegarandeerd en zal het perceel aantrekkelijker worden voor een grotere doelgroep. Gezien de behoefte naar levensloopbestendige woningen en de beperkte bouwlocaties, heeft de gemeente nu de mogelijkheid om op korte termijn zelf de lead te nemen in de herontwikkeling.
6. Het huidige pand is qua hoogte te laag voor de ontwikkeling van appartementen. De ontwikkelkansen zijn op grond van de huidige bestemming beperkt. Een bestemmingswijziging ligt voor de hand maar zal aan de hand van nog nader onderzoek (herontwikkelingsvraag) worden bepaald. Dit zal de afzetbaarheid (en opbrengst) van deze courante locatie zeker doen toenemen. De locatie leent zich echter wel bij uitstek voor woningbouw. De bedoeling is dat direct na de sloop

voorbereidingen worden getroffen om te komen tot ruimtelijke, programmatische en financiële kaders en ontwikkelstrategie.

7. Aan de hand van de nota Grondbeleid wordt voor de uitgifte van bouw kavels op voorhand geen richtprijs gegeven. Deze grondprijs is onder meer afhankelijk van de locatie, alsmede de marktsituatie en zal per casus op basis van een taxatie zodra de herontwikkelingsmogelijkheden onderzocht en duidelijk zijn worden bepaald.

\ Kanttekeningen

Door de situering van de gymzaal op het juridisch eigendom van Innovo bestaat de kans dat er bij de herontwikkeling een spanningsveld ontstaat tussen enerzijds de nieuwe bestemming en anderzijds de speelplaats van de basisschool. Innovo heeft echter ook belang bij de sloop van de gymzaal en herontwikkeling van de locatie en heeft haar medewerking al toegezegd. Duidelijk is dat de kosten in dit geval voor de baten uitgaan. Eventuele beperking kan zijn dat de richtafstand tussen school en eventueel nieuwe woningbouw ca 30 meter moet zijn maar onder bepaalde omstandigheden kan worden verlaagd naar 10 meter. Momenteel is de afstand tussen gevel school en gevel gymzaal ca. 20 meter.

Innovo heeft echter al aangegeven dat er op voorhand geen argumenten zijn om bezwaar te hebben. Als het maar geen activiteiten zijn waar de school bij het uitvoeren van hun primaire taak last van heeft of onmogelijk maakt.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

Woonvisie Voerendaal 2017-2021. "Woningbouw in kleine kernen".

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

In dit voorstel gaat het uitsluitend over de sloop (en aanverwante onderzoeken) van de gymzaal en egaliseren/afwerken van het vrijkomend terrein. Daarnaast zullen bouwkundige aanpassingen moeten plaatsvinden aan het belendende MFC omdat de gymzaal hieraan gekoppeld zit.

De totale kosten zijn €198.000 inclusief BTW. Omdat nog niet geheel duidelijk is hoe het vrijkomende terrein wordt ingevuld, gaan wij er vooralsnog vanuit dat de BTW niet kan worden verrekend. De gymzaal heeft geen boekwaarde meer in de gemeentelijke administratie.

In de meerjarenbegroting 2019-2022 is géén rekening gehouden met bovengenoemde kosten en zijn ook geen financiële dekkingsmiddelen beschikbaar. Voor de financiële dekking wordt voorgesteld de reserve "ruimtelijke ontwikkelingen" aan te wenden. Eventueel in een later stadium te realiseren opbrengsten worden toegevoegd aan genoemde reserve.

In juridische zin zal e.e.a. worden overgedragen van Innovo naar de gemeente Voerendaal of een derde partij zodra de studie naar de herontwikkeling daar aanleiding voor geeft. Dit is als zodanig afgesproken met Innovo. Daarna zal ook de kadastrale wijziging worden doorgevoerd.

\ Uitvoering

Met Innovo is afgesproken dat de sloop van de gymzaal bij voorkeur dient plaats te vinden in een schoolvakantie. Mede gezien de te verwachten trillingen, geluidsoverlast en stofoverlast willen we hier in meegaan. Om met deze vraag van Innovo mee te gaan is het voornemen om, mede gezien de duur van de werkzaamheden, dit komende zomervakantie te doen plaatsvinden. De sloopwerkzaamheden zullen ca. 4 tot 5 weken

in beslag nemen. De bouwkundige werkzaamheden t.b.v. de "aanheling" kunnen dan direct daarna plaatsvinden hetgeen echter nauwelijks overlast veroorzaakt voor de school.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

De secretaris

De burgemeester

H.H.M. Timmermans

W. Houben