

Gemeenteraad

Zitting van 6 maart 2018
Beheer en Realisatie - Omgevingszorg

2018_RAAD_00013 - Herbestemming voormalig schoolgebouw en herinrichting locaties aan de Zeestraat te Blankenham - besluitvormen

Auteur

Alex Dzuba

Overlegd met

Auke Tiersma, Harald Zegeren, Jan Mulder, Jan Schapelhouman, Jenny Botter, Kor van der Velde, Rienk Krist, Sjoerd Hamstra

Portefeuillehouder

O. Akkerman

Samenvatting

Door een woonbestemming voor vijf wooneenheden in het voormalige schoolgebouw, de mogelijkheid van maximaal vier woningen op de locatie van de paardenbak, de afronding van het gebied met de aanleg van een ommetje en het creëren van een rustpunt ontstaat een stukje dorpsvernieuwing in het klein. Echter met een grote betekenis voor een dorp als Blankenham.

Beschrijving

Inleiding

Voor de periode 2014 – 2018 is de toekomstvisie voor Blankenham vastgelegd in een Dorpsplan. Als centraal doel is hierin opgenomen: *het streven om het dorp in alle opzichten te verbeteren om zo de leefbaarheid te waarborgen zodat iedereen, jong en oud, zo lang mogelijk kan blijven wonen.*

Leefbaarheid en sociale samenhang vormen de sleutelwoorden. Dit is de ambitie die het dorp zelf heeft verwoord in hun dorpsplan. Een krachtig thema dat centraal staat in allerlei ontwikkelingen in het dorp.

Al langere tijd is er niet meer bijgebouwd in Blankenham. Vanaf 2007 heeft de gemeente gezocht naar een passende uitbreidingslocatie. Om een aantal redenen is dit niet gelukt. In 2015 heeft u besloten te stoppen met de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie.

Voorstel

Paardenbak

Bij het verkennen van een mogelijke woonfunctie in het voormalig schoolgebouw hebben wij geconstateerd dat de naastgelegen paardenbak een obstakel vormt. Dit vanwege de milieuaspecten. Om de vijf wooneenheden te kunnen ontwikkelen zal de paardenbak op de huidige locatie niet kunnen blijven bestaan.

Hierover zijn wij in gesprek met de Rijvereniging en Ponyclub De Dijkruiters Blankenham.

In 1982 heeft de gemeente namelijk het huidige buitenterrein in gebruik gegeven aan de rijvereniging.

Zoals eerder vermeld onderkennen zij het algemene belang. Wij hebben toegezegd mee te willen denken in hun zoektocht naar een alternatieve locatie.

Door het opheffen van de paardenbak kan deze worden ingericht voor een locatie met maximaal 4 woningen in de koopsector. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat een nieuwe ontsluitingsweg wordt aangelegd tussen het voormalig schoolgebouw en het aan te leggen woningbouwterrein.

Ommetje

In de matrix dorpsplannen 2014 is een dorpsommetje opgenomen. Dit plan kon echter geen doorgang vinden omdat hierover verdeeldheid ontstond in het dorp. In het woningbouwplan is eveneens een klein ommetje opgenomen. Hiermee wordt alsnog invulling gegeven aan een oude wens vanuit het dorp voor een ommetje. Op de hoek nabij het sportveld is plek voor een uitzichtpunt. In overleg met Plaatselijk Belang wordt het ommetje en uitzichtpunt nog verder uitgewerkt. Mogelijk dat hierbij de wens van de "social sofa" zoals genoemd in het Dorpsplan, kan worden betrokken. De gelden die destijds begroot waren voor het ommetje, zijn nog beschikbaar.

Grondopbrengst

De gemeente zal het woningbouwterrein bouwrijp maken. Dit betekent ophoging van het terrein.

De gemiddelde oppervlakte per kavel is 210 m². Wij stellen u voor de grondprijs vast te stellen op € 120,00 per m² exclusief btw (k.k). Deze prijs is vergelijkbaar met de m² prijs voor koopwoningen in Scheerwolde. Wij zijn van mening dat een hogere m² prijs voor Blankenham niet tot verkoop van deze kavels zal leiden.

In de onderhandelingen met Bouw 2000 bv is afgesproken dat zij gedurende een bepaalde periode optie krijgt op deze kavels.

Woonvisie

Blankenham behoort in de Woonvisie tot de noordelijke kernen. In deze kernen neemt de komende tien jaren het aantal huishoudens nog toe met tussen de 10 en 45 huishoudens per kern. Ten opzichte van de overige noordelijke kernen is Blankenham een middenmoter qua groei. De vraag naar tweekappers en vrijstaande koopwoningen is dominant. Daarnaast worden grondgebonden gelijkvloerse koopwoningen en appartementen als enigszins kansrijk gezien.

In 2015 hebben wij de notitie Manifeste lokale woningbehoefte vastgesteld. Hierin wordt de mogelijkheid geboden om kleinschalig particuliere woningen toe te voegen buiten de huidige plancapaciteit op basis van beleidsregels en concrete behoefte.

In Blankenham is nu geen plancapaciteit aanwezig. Het voorliggende plan voor 5 wooneenheden in het voormalig schoolgebouw en maximaal vier kavels voor koopwoningen vereist het nodige maatwerk.

Voor Blankenham zijn op dit moment geen redelijke alternatieve locaties aanwezig. Aangetoond wordt dat de nieuw te bouwen woningen bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Er is geen strijdigheid met andere, hogere wet- en regelgeving en de gemeente vervult geen risicodragende rol. Een positieve bijkomstigheid is dat het leegstaande maatschappelijk vastgoed wordt getransformeerd naar wooneenheden.

Planologische aspecten

Voor de gewenste woonfunctie op beide percelen is een planologische maatregel noodzakelijk.

Het voormalig schoolgebouw wordt getransformeerd naar vijf wooneenheden. Vier wooneenheden liggen binnen de contouren van het voormalig schoolgebouw. Te zijner tijd kan de ondernemer starten met de inplandige verbouwactiviteiten, mits dit past binnen het kader van een vrijstellingsprocedure (B.o.r.). In de loop van 2018 zal de vergunningprocedure worden gestart.

De vijfde wooneenheid ligt buiten de contouren van het voormalig schoolgebouw. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Tegelijkertijd zal middels dit bestemmingsplan ook de aanleg van de ontsluitingsweg en de bestemming voor de vier woningen op de locatie van de huidige paardenbak mogelijk worden gemaakt.

Wij zijn voorstander van deze ontwikkeling omdat dit naast versterking van de leefbaarheid een forse ruimtelijke meerwaarde betekent voor Blankenham. Deze kant van het dorp wordt stedenbouwkundig gezien op een verantwoorde wijze afgerond met functies die het straatbeeld versterken. Het doortrekken van het ommetje inclusief het uitzichtpunt over de polder draagt daarin bij.

Argumenten

De OBS Prins Willem Alexanderschool is vanaf augustus 2011 niet meer als school in gebruik. Het pand staat inmiddels ruim 6 jaar leeg.

Medio 2017 heeft aannemersbedrijf Bouw 2000 bv, met vestigingen in Almere en Blankenham belangstelling getoond voor het voormalig schoolgebouw aan de Zeestraat.

Uitgangspunt is het gebouw volledig te renoveren en geschikt te maken voor een vijftal koop wooneenheden. De initiatiefnemer heeft in de zomer van 2017 in een dorpsbijeenkomst zijn plannen getoond. Het dorp reageerde hier zeer enthousiast op. Zij zien een langzaam verpauperend gebouw een nieuwe functie krijgen dat voldoet aan hun ambitie voor meer woningen in het dorp. Woningen voor Blankenhammers die graag in het dorp willen blijven wonen of hervestiging van naar elders vertrokken dorpsgenoten. Inmiddels is het aannemersbedrijf in gesprek met een viertal serieuze gegadigden.

De afgelopen periode hebben wij dit initiatief met beide handen aangegrepen. Temeer daar toekomstige ontwikkelingen voor Blankenham niet voor het oprapen liggen en het initiatief uit het dorp komt. Wij hebben in principe overeenstemming bereikt over de verkoop van het voormalig schoolgebouw met ondergrond. Bouw 2000 bv zal nu eerst de verkoopplannen alsmede de acquisitie verder uitwerken.

Wij hebben besloten gebruik te maken van deze vraag voor aankoop en hebben inmiddels een concept-verkoopovereenkomst opgesteld. Deze is op basis van de gevoerde gesprekken tot stand gekomen.

Het voormalig schoolgebouw staat inmiddels zes en een half jaar leeg. Gedurende deze periode is er geen enkele serieuze belangstelling voor dit gebouw geweest. Inmiddels leeft de vastgoedsector weer wat op en wij zien dat dit leidt tot concrete plannen zoals op deze locatie. De functie-verandering van maatschappelijk vastgoed speelt op deze locatie een rol.

Bij de functieverandering van maatschappelijk vastgoed speelt ook de vraag hoe een duurzame ontwikkeling tot stand kan komen. Dat kan enerzijds door te kijken naar de structurele vraag, de langjarige gebruiksvraag op lokaal niveau. Anderzijds speelt hierin ook de wijze waarop het bestaande vastgoed de nieuwe functie kan vervullen. Indien hiervoor een renovatie kan worden ingezet, verdient dit vanuit bouwtechnische duurzaamheid de voorkeur. Uiteraard dient het nieuwe vastgoed dan weer te voldoen aan moderne normen (zoals EPC). Voor het cultuurhistorisch besef in een kern, het “dit is onze kern” gevoel kan behoud en renovatie ook een belangrijke rol spelen.

Middels een woonbestemming voor het voormalige schoolgebouw, de mogelijkheid van maximaal 4 woningen op de locatie van de paardenbak, de afronding van het gebied met de aanleg van een ommetje en het creëren van een rustpunt ontstaat een stukje dorpsvernieuwing in het klein. Echter met een grote betekenis voor een dorp als Blankenham.

Ontwikkelingen die ook direct aansluiten bij de uitgangspunten en ambities van het Collegeprogramma 2014-2018 Verantwoord Anders. Zo wordt ingespeeld op:

- Ruimte voor initiatieven en inbreng van inwoners bij beleid en plannen middels bewonersbetrokkenheid;
- Verantwoord en bestendig omgaan met een bestaand gebouw in het kader van duurzaamheid;
- Een aantrekkelijke en levendige woon- en leefomgeving.

Kanttelingen en risico's

De taxatie van het voormalig schoolgebouw met bijbehorende ondergrond bedraagt € 161.000. Op basis van deze taxatie en de te verwachten verbouwings- en herinrichtingskosten is door het aannemersbedrijf een totale kostenopzet opgesteld. Vervolgens is een maximale verkoopprijs voor de vijf wooneenheden opgenomen.

De totale investeringsopzet van het aannemersbedrijf is door ons geanalyseerd en doorgerekend. Wij achten deze reëel en op maat voor de kern. Als gevolg van lange leegstand van het gebouw zijn de verbouwingskosten toegenomen. Daarnaast hebben wij ons afgevraagd of een eventuele neerwaartse bijstelling van de taxatieprijs gerechtvaardigd zou zijn. Hier zijn wij geen voorstander van gelet op de relatie met toekomstige ontwikkelingen elders in de gemeente.

Wij hebben geconstateerd dat de ontwikkeling van de vijf wooneenheden in het schoolgebouw, aan de hand van de investeringsopzet, niet haalbaar is.

Op basis van de investeringsopzet en ons overleg met het aannemersbedrijf stellen wij u voor om voor de herbestemming van het voormalig schoolgebouw aan de Zeestraat in Blankenham een bedrag van € 63.407 als eenmalige bijdrage aan het aannemersbedrijf te verstrekken teneinde de realisatie van het project haalbaar te maken en dit bedrag te dekken door te beschikken over de reserve Volkshuisvesting.

Gelet op deze eenmalige overheidsbijdrage is het noodzakelijk bepalingen op te nemen ter voorkoming van risico's in het kader van staatssteun. Wij hebben dan ook nadere afspraken met het aannemersbedrijf gemaakt over deze eenmalige bijdrage van € 63.407.

In het kader van de staatsteunregelgeving kan door overheden aan een onderneming tot maximaal € 200.000 per 3 belastingjaren aan steun worden verleend, de zogenoemde de-minimis vrijstelling. Er wordt daarbij gekeken naar de steun die is verleend aan de onderneming zelf. De aannemer heeft hiertoe een verklaring ondertekend waaruit blijkt dat hij voldoet aan de de-minimis criteria.

Duurzaamheid en social return

Overeenkomstig gemeentelijk beleid.

Bij de functieverandering van maatschappelijk vastgoed speelt ook de vraag hoe een duurzame ontwikkeling tot stand kan komen. Dat kan enerzijds door te kijken naar de structurele vraag, de langjarige gebruiksvraag op lokaal niveau. Anderzijds speelt hierin ook de wijze waarop het bestaande vastgoed de nieuwe functie kan vervullen. Indien hiervoor een renovatie kan worden ingezet, verdient dit vanuit bouwtechnische duurzaamheid de voorkeur. Uiteraard dient het nieuwe vastgoed dan weer te voldoen aan moderne normen (zoals EPC). Voor het cultuurhistorisch besef in een kern, het “dit is onze kern” gevoel kan behoud en renovatie ook een belangrijke rol spelen. Mocht dit lukken dan is het een mooi voorbeeld van transformatie van maatschappelijk vastgoed naar wonen.

Er is een pilot energieneutraal renoveren waar wij als gemeente aan mee doen. Dat is samen met Saxion en stichting Pioneering. De mogelijkheid om dit gebouw in die pilot onder te brengen wordt nog verder onderzocht.

Financiële toelichting

Per 1 januari 2018 bedraagt de boekwaarde op het voormalig schoolgebouw	€ 104.815
De verkoopprijs bedraagt	<u>€ 161.000</u>
Het batig saldo is	€ 56.185

De verkoopprijs wordt deels ingezet als dekking voor het afwaarderen van de boekwaarde. Voor wat betreft het batig saldo wordt voorgesteld dit te zijner tijd toe te voegen aan het budget voor verkoop onroerende zaken. Dit wordt dan een eenmalig voordeel en zal worden verwerkt in de eerstvolgende tussentijdse rapportage of jaarrekening.

De aanleg van de openbare weg tussen het voormalig schoolgebouw en de nieuwe woningbouwkavels, de aanleg van parkeerplaatsen aan de Zeestraat, het ophogen van de paardenbak inclusief een post onvoorzien, alsmede de planologische procedure zal door de gemeente worden uitgevoerd in de vorm van een project.

De totale kosten voor het project, inclusief de eenmalige bijdrage aan het aannemersbedrijf, worden begroot op € 192.407. Dit bedrag bestaat voor € 77.000 aan uitgaven waarop wordt afgeschreven en € 115.407 aan eenmalige uitgaven.

De eenmalige uitgaven van € 115.407 kunnen ten laste worden gebracht van de reserve Volkshuisvesting. De stand van de reserve Volkshuisvesting bedraagt per 1 januari 2018 € 9.505.000. Normaal gesproken dient er bij onttrekking aan een reserve ook rekening te worden gehouden met rentelasten. Aangezien er echter ook voordelen zijn (batig saldo op de boekwaarde en bij verkoop van woningbouwkavels) die indirect weer naar de reserves zullen terugvloeien wordt voorgesteld in dit geval hier geen rekening mee te houden.

Op een bedrag van € 77.000 aan uitgaven wordt afgeschreven. Op basis van een afschrijftermijn van 20 jaar en een rentepercentage van 2, bedragen de kapitaallasten € 5.390.

Zodra de boekwaarde op het voormalig schoolgebouw wordt afgeboekt ontstaat er een voordeel op de kapitaallasten van € 7.091 en zal worden verwerkt in de PPN 2019-2022.

Bij de verkoop van de vier woningbouwkavels bedraagt de opbrengst € 121.968 exclusief btw, zijnde 840 m² x € 120,00. Te zijner tijd kan deze opbrengst worden toegevoegd aan het budget voor verkoop onroerende zaken. Dit wordt dan een eenmalig voordeel en zal worden verwerkt in de eerstvolgende tussentijdse rapportage of jaarrekening.

Met betrekking tot het zogenoemde dorpsommetje delen wij u het volgende mee. Op 30 mei 2006 heeft u een bedrag van € 195.000 beschikbaar gesteld in het kader van de derde uitvoeringsmodule landinrichting Noordwest-Overijssel; module rond de Weerribben II.

In de vergadering van 7 oktober 2014 heeft u ingestemd met de matrix dorpsplannen 2014. In het raadsvoorstel wordt het dorpsommetje van Blankenham als project omschreven en gemeld wordt dat reeds een bedrag van € 27.016 beschikbaar is. Dit bedrag is thans nog volledig beschikbaar.

Participatie en communicatie

Een lokale ondernemer heeft het plan gesmeed naar aanleiding van de wensen en ambities vanuit het dorp. In het dorpsplan van Blankenham, dat zij zelf hebben opgesteld, wordt de ambitie uitgesproken om het dorp leefbaar te houden. Voor de leefbaarheid is de sociale cohesie het belangrijkste middel. Blankenham ziet zichzelf als een mooi dijkdorpje aan de voormalige Zuiderzeedijk waar het rustig en goed wonen is. Dat blijkt ook uit de behoefte van jongeren om in het dorp te kunnen blijven wonen. Echter de beschikbare woningen zijn veelal te duur voor hen. Maar ook voor Blankenhammers die kleiner willen wonen, zijn er op dit moment geen mogelijkheden.

De ondernemer heeft goed naar het dorp geluisterd. Betaalbare woningen in een pand dat herkenbaar is en blijft en daarmee past binnen het dorp. Daarnaast een kleine uitbreiding die eveneens past in het dorpsbeeld. Voor deze uitbreiding is er gesproken met het bestuur van de Rijvereniging en Ponyclub De Dijkruiters. Zij begrijpen het algemene belang van woningbouw voor Blankenham ook wanneer dit ten koste gaat van hun paardenbak. Wij hebben toegezegd mee te willen denken voor een alternatieve locatie.

Voor dit soort ontwikkelingen is het dorpsbelang een belangrijke gesprekspartner. Voor hen is deze ontwikkeling cruciaal. Plezierig wonen en kunnen blijven wonen is een dominant thema voor het dorpsbelang. Er doet zich nu een mogelijkheid voor om woningbouw te realiseren. Een mogelijkheid die zich naar verwachting maar zelden zal voordoen. Zij realiseren zich ook dat de paardenbak dan opgeofferd moet worden. We spreken uitvoerig met hen over de mogelijkheden en de consequenties. Ook de communicatie met het gehele dorp is een belangrijk gespreksonderwerp waarbij dorpsbelang, initiatiefnemer en gemeente gezamenlijk optrekken en de acties op elkaar afstemmen.

Uitvoering en planning

In goed overleg tussen Plaatselijk Belang Blankenham, het aannemersbedrijf en de gemeente heeft begin 2018 een informatieavond plaatsgevonden voor bewoners, overige betrokkenen en raadsleden.

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit:

- kennis te nemen van de herbestemming voormalig schoolgebouw en herinrichting van de locaties aan de Zeestraat te Blankenham;
- kennis te nemen van de verkoop van het voormalig schoolgebouw aan de Zeestraat 24 te Blankenham;
- kennis te nemen van het opstarten van een planologische procedure voor deze ruimtelijke ontwikkeling middels een wijziging van het bestemmingsplan.

Beslispunt 2

De gemeenteraad besluit:

- voor de aanleg van de weg tussen het voormalig schoolgebouw en de nieuwe woningbouwkavels alsmede de aanleg van parkeerplaatsen aan de Zeestraat een krediet beschikbaar te stellen van € 77.000 en de kapitaallasten van € 5.390 die hierdoor ontstaan te verwerken in de PPN 2019-2022;
- het structurele voordeel op de kapitaallasten van € 7.091 als gevolg van het afboeken van de boekwaarde van het voormalig schoolgebouw te verwerken in de PPN 2019-2022;
- voor het ophogen van de paardenbak, de planologische maatregelen, onvoorzien en de eenmalige bijdrage in het exploitatietekort van het aannemersbedrijf Bouw 2000 bv een krediet beschikbaar te stellen van € 115.407 en deze ten laste te brengen van de reserve Volkshuisvesting;

Beslispunt 3

De gemeenteraad besluit:

- de grondprijs voor de vier nieuwe woningbouwkavels op de locatie paardenbak vast te stellen op € 120 exclusief btw per m² (k.k.).