

Raadsvoorstel

Documentnummer : 12.0041331	Portefeuillehouder : J.J.M. Polman
	Programma : 3
Steller : M. van Dijk	Raadsvergadering op : 19 december 2012
Afdeling : R&E	Volgnummer : 9
Telefoonnummer : 482415	
Datum aanmaak : 6 november 2012	

Onderwerp

Keuze uit ingediende initiatieven tot herontwikkeling van de voormalige LTS aan de Poststraat te Winschoten

Beslispunten

1. Kiezen voor het plan van Oosterlengte.
2. Besluiten het LTS-gebouw over te dragen aan Oosterlengte

Doel

Herontwikkelen van de voormalige LTS, overeenkomstig de centrumvisie Winschoten 2025, op een wijze die recht doet aan het gebouw.

Inleiding

Voorgeschiedenis

In 2009 heeft het Dollard College het nieuwe schoolgebouw aan de P.C. Hooftlaan in Winschoten in gebruik genomen, en als gevolg daarvan de LTS verlaten. Het gebouw verviel vervolgens aan de gemeente. Om verpaupering te voorkomen is het gebouw meteen in gebruik gegeven bij Carex, waarbij door afgifte van een gebruiksovereenkomst voor gebruik en/of bewoning werd gezorgd. Deze gebruiksovereenkomsten hebben een opzegtermijn van enkele weken. Hierdoor kunnen rechten van huurders, die door huurovereenkomsten ontstaan, worden voorkomen.

Reden tot verkoop van de LTS

Het LTS-gebouw heeft een grootverbruikaansluiting bij Enexis. Hierdoor zijn de maandelijkse energiekosten naar verhouding erg hoog. Onderzoek heeft uitgewezen dat ombouw naar een normale aansluiting een terugverdientijd vergt van minimaal 3 jaar. Omdat de gemeente zelf geen plannen heeft met de LTS, is besloten het gebouw zo snel mogelijk van de hand te doen.

Presentaties 1^e ronde

In februari 2012 hebben enkele partijen hun plannen aan de raadscommissie gepresenteerd. Omdat van de verschillende plannen de financiële onderbouwing niet of niet voldoende uit de verf kwam, is besloten tijd te geven de plannen verder uit te werken en in de 2^e helft van 2012 deze plannen opnieuw te beoordelen.

Randvoorwaarden

De plannenmakers hebben van ons randvoorwaarden meegekregen, waaraan bij de uitwerking van de plannen moest worden voldaan:

- de gemeente zal niet financieel bijdragen in de herontwikkeling van het pand;
- het plan moet passen en een bijdrage leveren aan de door de raad vastgestelde Centrumvisie Winschoten 2025;
- detailhandel is niet toegestaan: het winkelcentrum moet krimpen en niet uitbreiden;
- cultuurfuncties zijn niet toegestaan: geen concurrentie met Cultuurhuis, Boschpoort en Tramwerkplaats.

Presentaties 2^e ronde

In de tussenliggende tijd hebben zich nog meerdere potentiële partijen gemeld, met het verzoek om ook hun plannen te mogen presenteren. Op 4 september 2012 hebben uiteindelijk 6 partijen hun plan gepresenteerd. Meerdere belangstellenden hebben de presentaties gevolgd, waaronder raadsleden, collegeleden, huidige bewoners, en ambtenaren.

Samenvatting van de gepresenteerde plannen

1. De heer **Petiet** (particulier) heeft het "Totaalconcept voor Kunst, Cultuur en Recreatie" gepresenteerd, en gewezen op de kansen hiervan voor onze gemeente wanneer Oost-Groningen en de aangrenzende

Duitse regio als de "cultuurschuur" van Europa gaan fungeren. De voormalige LTS zou volgens hem een goede plaats kunnen zijn van waaruit dit plan vorm gegeven zou kunnen worden. Een goede exploitatieberekening ontbrak.

2. De heer **Rodenhuis** (ontwikkelaar/belegger) heeft het plan om de LTS door de nodige isolatie e.d. aan de bouwvoorschriften te laten voldoen, en in het gebouw ongeveer 80 kleine(re) appartementen te maken. Deze zullen deels verkocht, en deels verhuurd worden. Deze huurappartementen zullen deels gemeubileerd worden aangeboden. De huurprijzen variëren van € 350,- tot € 500,-, en blijven ruimschoots beneden de huursubsidiegrens. De heer Rodenhuis is bereid voor het gebouw € 278.500,- te betalen. De exploitatie van het geheel is geënt op verkoop en verhuur van appartementen.
3. De heer **Kroesen** van **Adelaar Ontwikkeling BV** wil ook appartementen realiseren. Deze zullen iets groter worden dan die de heer Rodenhuis voorstelt. De opzet is om een modelappartement klaar te maken, en vervolgens van hieruit de verkoop te starten. De (ver)bouw van het totale complex zal op de verkoop worden afgestemd. Ook deze exploitatie is gestoeld op de verkoop (en eventueel verhuur) van de te realiseren appartementen.
4. De **Vereniging Oude Ambacht School** presenteerde een plan waarbij "Het Paleis" in Groningen als voorbeeld is gebruikt. Kunst, cultuur, wonen, werken, logies met ontbijt, bioscoop, verhuur van bedrijfsruimte (aan bijv. NOVO), en horeca vormen de ingrediënten van het plan. Daarnaast dient de realisatie en verkoop van appartementen als basis voor de exploitatie.
5. Architect **De Warle** uit Amsterdam heeft samen met zijn compagnon de heer **Kempens** een plan laten zien hoe de school niet alleen van binnenuit, maar ook door het aanbrengen van een glazen wand aan de buitenzijde (aan de minder beeldbepalende zijde) uitstekend kan worden geïsoleerd. Het is een puur architectonisch plan. Er is niet gezocht naar een belegger en/of gebruiker. Er was dan ook geen exploitatie die als onderlegger diende.
6. Zorgketen **Oosterlengte** presenteerde een plan waarbij het huidige LTS-gebouw wordt gesloopt, en ter plaatse een nieuw gebouw wordt neergezet. In dit nieuwe gebouw worden een aantal oude en karakteristieke ornamenten en bouwstijlen van de LTS opgenomen. Er wordt samengewerkt met een aantal andere (zorg)partijen die in hetzelfde pand zullen worden ondergebracht. Er werd aangegeven dat er een belegger is die garant staat voor de financiering.

Vorming en reacties klankbordgroep

Vooruitlopend op de presentaties is een klankbordgroep gevormd, een kleine groep mensen, bestaande uit ondernemers, centrumbewoners en de voorzitters van de beide raadscommissies. Zij kregen de vraag om na de presentaties hun beleving over de gepresenteerde plannen uit te spreken. Doel hiervan was om een breed beeld te vormen, op basis waarvan vervolgens een collegevoorstel zou worden aangeboden.

De presentaties zijn besproken in deze klankbordgroep. Hieruit kwam naar voren:

- de partijen houden zich allemaal aan de gestelde randvoorwaarden;
- de leden van de klankbordgroep vinden het belangrijk dat het LTS-gebouw niet zal worden gesloopt, maar zal worden gerestaureerd;
- uitbreiding van het aantal woonappartementen in Winschoten wordt niet realistisch geacht, gezien de grote leegstand in dit woningsegment;
- de financiële onderbouwing van een aantal plannen ontbrak of was onvoldoende helder.

Presentaties 3^e ronde

Sinds de presentaties op 4 september jl. hebben enkele partijen niet stil gezeten. Enerzijds is er onderling contact gezocht en geweest, waarbij mogelijkheden zijn bekeken hoe plannen van meerdere partijen in elkaar konden worden geschoven. Anderzijds zijn plannen wezenlijk gewijzigd.

Met het oog op een eerlijk en helder proces is er daarom voor gekozen om de partijen opnieuw de gelegenheid te geven de eventueel gewijzigde plannen te presenteren. Op 2 november jl. is alle zes partijen gevraagd of er nog aanpassingen op de respectievelijke plannen hebben plaatsgevonden. Mocht dit het geval zijn, dan is de gelegenheid geboden om op 6 november 2012 mondeling of schriftelijk de aanpassingen kenbaar te maken.

Twee partijen hebben schriftelijk gereageerd met de mededeling dat inhoudelijk geen wijzigingen waren aangebracht.

Vier partijen hebben gehoor gegeven aan de oproep en hebben hun plan mondeling toegelicht. Dat leverde het volgende beeld op:

1. **Dhr. Petiet** heeft contact gehad met de architect De Warle/ Kempers, en gaf aan dat beide plannen goed bij elkaar pasten. Hij gaf echter niet aan waarom dit plan juist in het LTS-gebouw zou moeten plaatsvinden. Een belegger ontbreekt nog, en er was ook nog geen onderbouwing voor een exploitatie aanwezig.
2. **Dhr. Kroesen** van **Adelaar Ontwikkeling BV** bracht enkele kleine wijzigingen naar voren, maar inhoudelijk is het plan niet wezenlijk veranderd.

Hij bracht wel een procedureel bezwaar naar voren. Kroesen stelt dat in de vergadering van de raadscommissie in februari 2012 slechts 4 partijen een presentatie hebben gegeven. Deze vier partijen, waarvan inmiddels een partij zich heeft teruggetrokken, hadden de opdracht gekregen om binnen randvoorwaarden hun plannen verder uit te werken, en zo mogelijk samenwerking te zoeken. Echter in de periode van februari tot september zijn er nog 3 partijen in gelegenheid gesteld mee te dingen naar het LTS-gebouw. De toelating van deze drie partijen is in zijn ogen niet terecht.

3. De **Vereniging Oude Ambacht School** heeft een verder uitgewerkt plan van de Zuidpool getoond. Het plan voor de school zelf was ongewijzigd. De nadere uitwerking bestond uit de invulling van het plein naast de Aldi aan de Vissersdijk, waarbij Oosterlengte haar plannen zou kunnen realiseren op het thans weinig gebruikte parkeerterrein. Ook is gedacht ten gunste van Oosterlengte een deel van het complex van Annexum in te zetten, waardoor winkelruimte wordt ingeleverd. (zie bijlage 2). Hiervan is geen financiële uitwerking gegeven.

Door Oosterlengte werd hierop meegedeeld dat dit geen optie is. Voor hen is haast geboden. En de planontwikkeling zoals door VOAS voorgesteld zal door noodzakelijke aankopen en afhankelijkheid van derden veel tijd vergen. Dit ziet Oosterlengte niet als haalbaar.

4. **Oosterlengte** heeft in eerste instantie gekeken hoe er een locatie zou kunnen worden gevonden naast (en los van) de oude LTS. Dit is de plaats waar de noodgebouwen hebben gestaan en deels op het huidige parkeerterrein. Hierdoor zou het Liefkensplein van een goede omlijsting worden voorzien, en wordt het historisch straatbeeld hersteld.

Vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt is deze nieuwbouw steeds dichterbij de bestaande LTS gesitueerd, en dit heeft uiteindelijk geleid tot een gewijzigd plan. Oosterlengte geeft nu aan een nieuwe vleugel aan het bestaande LTS-gebouw te willen realiseren, en het LTS-gebouw grotendeels in de plannen op te willen nemen, en te renoveren. Dit totaalplan zal worden ontwikkeld tot een nieuw gezondheidscentrum, met eerstelijns (para) medische voorzieningen, thuiszorg-voorzieningen en daarnaast woon- en dagbestedingsfuncties voor mensen met een beperking.

Kort gezegd komt dit eigenlijk neer op het eerder gepresenteerde plan van Oosterlengte, met dien verstande dat het LTS-gebouw niet wordt gesloopt, maar grotendeels wordt gerenoveerd. Het gebouw van de LTS langs de Poststraat en de Burg. Venemastraat blijft gespaard. Wel zal de bestaande vleugel dwars op het LTS-gebouw worden gesloopt. (zie bijlage 1)

Schematisch overzicht van de plannen

In onderstaande tabel is de invulling, zoals de partijen deze voorstellen, beoordeeld. (+ is positief, - is negatief, en ? is onbekend).

strategie	termijn van realisatie	voldoen aan randvoorwaarden *	opbrengst uit verkoop	exploitatie opzet	toevoeging appartementen	totaal score
Petiet	?	+	-	-	?	-
Kroesen	+	+	-	+	-	+
Rodenhuis	+	+	+	+	-	+++
VOAS/CPO	+	+	-	+	-	+
Warle/Kempers	?	+	-	-	-	--
Oosterlengte	+	+	-	+	+	+++

- * - de gemeente zal niet financieel bijdragen in de herontwikkeling van het pand;
- het plan moet passen en een bijdrage leveren aan de door de raad vastgestelde Centrumvisie Winschoten 2025;
- detailhandel is niet toegestaan: het centrum moet krimpen en niet uitbreiden;
- cultuurfuncties zijn niet toegestaan: geen concurrentie met Cultuurhuis, Boschpoort en Tramwerkplaats.

Voorstel

Hoewel Rodenhuis en Oosterlengte een even hoge score hebben, stellen we voor om te kiezen voor Oosterlengte. Hoewel er door Rodenhuis een fors aankoopbedrag wordt geboden, bestaat toch de vrees dat er bij dit plan nog meer leegstand zal ontstaan in de appartementensector. Omdat er gebouwd wordt voor een periode van 40 jaar, en er mogelijk ook lange tijd sprake blijft van leegstand, moeten we ons nu niet laten (mis)leiden door een eenmalig aankoopbedrag.

Alles overwegende, wordt het voorstel gedaan om het plan van Oosterlengte, waarbij het LTS-gebouw wordt gespaard, als meest gewenste plan te laten uitvoeren, en daarom het LTS-gebouw aan Oosterlengte over te dragen.

Brief Bond Heemschut

De Bond Heemschut heeft een brief aan de gemeente Oldambt gezonden met een beoordeling van de school.

Deze brief heeft in de raadsvergadering van juli 2012 ter inzage gelegen. Besloten is de brief in de raad van 26 september te behandelen, in samenhang met het voorstel over vervreemding van de LTS. Dit voorstel is vertraagd en ligt thans voor. De brief ligt bij de griffie ter inzage.

Bond Heemschut pleit ervoor om het pand in het bestemmingsplan op te nemen als beeldbepalend c.q. karakteristiek, en om het pand bij een herbestemming in zijn geheel te behouden. Dit komt overeen met de hierboven genoemde wens van de klankbordgroep, en in het voorstel wordt deze wens ook gehonoreerd.

Brief VCP.

De raadsfractie van de VCP heeft aandacht gevraagd voor de brief van Bond Heemschut om deze in de raad te behandelen. Zoals aangegeven zal de inhoud van de brief Bond Heemschut in onderhavig voorstel worden verwerkt. Ook de brief van de VCP ligt ter inzage.

Argumenten

Kiezen voor het plan van Oosterlengte betekent:

- de komst van eerstelijns zorg voor inwoners van Winschoten vlak bij het centrum;
- meer werkgelegenheid: 25 lokale arbeidsplaatsen tijdens de bouw en na de realisatie van de plannen een uitbreiding van 25 à 30 arbeidsplaatsen (50 à 60 medewerkers) in de zorg;
- spin-off voor andere zorggerelateerde bedrijvigheid;
- bedrijven als NOVO zullen waarschijnlijk in de LTS kunnen blijven gehuisvest;
- een stedenbouwkundige impuls voor de Zuidpool in Winschoten;
- de gevels van de LTS langs de Poststraat en de Burg. Venemastraat blijven gespaard, en worden gerenoveerd;
- de realisatietijd is overzienbaar: Oosterlengte wil in 2015 het gebouw operationeel hebben. Hiervoor wordt ongeveer € 7 miljoen geïnvesteerd.

De gemeente ziet kans om de Zuidpool op te knippen in 2 fasen:

- Op korte termijn fase 1: Dit houdt in dat, na renovatie en nieuwbouw door Oosterlengte c.q. Vastgoudontwikkeling, de routing naar de parkeerterreinen Zuidpool wordt verbeterd, en het parkeerterrein langs de Venne wordt gekanteld en (her)ingericht.
- fase 2 vindt plaats na het verhuizen van de Aldi Vissersdijk, het verwerven en slopen van dit gebouw, alsmede het aanpassen van De Haak. Pas daarna volgt het opwaarderen van het parkeerterrein op het Liefkensplein.

Bij herinrichting van een parkeerterrein kan meteen rekening worden gehouden met de kermis.

Afwijzen presentaties:

In het in de inleiding aangegeven schema is al aangegeven dat de andere plannen op verschillende punten minder scoren:

- Gezien de leegstand van appartementen in Winschoten is uitbreiding hiervan niet wenselijk. Daarom vallen Rodenhuis, Kroesen, en ook de VOAS af.
- De heer Petiet heeft geen financiële onderbouwing gegeven. Ook is zijn plan niet perse gebonden aan het LTS gebouw, maar kan vanuit elk willekeurig gebouw plaatsvinden.
- De Warle en Kempers hebben geen belegger achter zich. Hun plan is daardoor niet realistisch. Ze zouden hun plan eventueel kunnen proberen te verkopen aan de ontwikkelaar.

Kanttekeningen

De VOAS kan niet terecht in de LTS, en zal een andere locatie moeten zoeken. Deze andere locatie zal geen voormalig openbaar gebouw zijn, en daardoor aanmerkelijk duurder in aanschaf dan de LTS. Dit zal (veel) minder aantrekkelijk zijn voor VOAS. Vanuit de gemeente zal dit proces worden gefaciliteerd/begeleid.

Financiële, personele en juridische consequenties

Samenwerkingsovereenkomst

Na de keuze door de raad zal er gewerkt moeten worden aan een samenwerkingsovereenkomst waarin de financiële zaken worden vastgelegd.

Een mogelijkheid is te werken aan een gebiedsontwikkeling, waarbij van beide zijden een investering wordt verwacht. Ook wordt gewerkt aan de inbreng van subsidies. Daarbij wordt zowel in de ruimtelijke - als in de zorgsector gezocht.

Investeringen

De (indicatieve) investeringen voor Oosterlengte bedragen ruim € 10 miljoen.

De inrichting van de openbare ruimte, die voor rekening van de gemeente is, staat los van welk plan ook gekozen wordt: er zal een opwaardering van het gebied moeten plaatsvinden. Deze (forse) investering is echter niet afhankelijk van de voortgang van de bouwplannen. Oosterlengte kan haar plannen realiseren

zonder dat direct ook de openbare ruimte moet worden opgewaardeerd. Dit betekent dat de financiële ruimte voor deze gemeentelijke investering nog enigszins vooruit kan worden geschoven, en eventueel ook over meerdere jaren kan worden verspreid.

Als de samenwerkingsovereenkomst is getekend, en de plannen financieel en technisch verder zijn uitgewerkt, zal te zijner tijd een aparte kredietaanvraag worden voorbereid en aan u voorgelegd.

Energiekosten LTS

De tijdelijke bewoning van de LTS wordt momenteel nog geregeld via Carex. Omdat pas 19 december 2012 bekend wordt of de school zal worden verkocht, en wie de koper zal zijn, moest het contract met Carex twee maanden worden verlengd. We kunnen en mogen namelijk niet het risico lopen dat het gebouw met de jaarwisseling leegstaat. Er is daarom met de energieleverancier overlegd de aansluiting mogelijk met 2 maanden te verlengen tot 1 maart 2013.

Hoewel er voor deze energiekosten geen financiële ruimte is in de begroting 2013, betekent dit dat er toch rekening moet worden gehouden met een kostenpost voor energie over maximaal twee maanden.

Alternatieven

Een alternatief is het niet nemen (of uitstellen) van een besluit, maar dan zullen de (hoge) kosten voor energie nog langere tijd doorlopen, terwijl vooral deze kosten de directe aanleiding zijn om het gebouw op korte termijn van de hand te doen.

Daarnaast zullen de zorgpartijen, waarmee Oosterlengte reeds intentieverklaringen heeft gesloten, afhaken.

Communicatie

Het raadsbesluit meedelen aan de ondernemers en wijkplatform (leden van de klankbordgroep) en aan de andere planindieners.

Aanpak/uitvoering

Planning : 1. Behandelen voorstel in de commissievergadering BMR van 4 december 2012
2. Behandelen voorstel in de raadsvergadering van 19 december 2012
3. Bestemmingsplan wijziging 2013
4. Bouwperiode Oosterlengte 2014, en deels 2015
5. Inrichting openbaar gebied 2015 en 2016

Evaluatie : n.v.t.

Overzicht van de bijlagen

1. Gebiedsindeling met plan Oosterlengte (nieuwbouw aan bestaande LTS)
2. Situatieschets VOAS in LTS met mogelijk Oosterlengte op Liefkensplein en in De Haak

Ter inzage in de leeskamer bij de griffie

1. Plan van de heer Petiet
2. Plan van de heer Kroesen
3. Plan van de heer Rodenhuis
4. Plan van de VOAS

Winschoten, 13 november 2012

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,
secretaris, burgemeester,

Herman Groothuis

Pieter Smit

Raadsbesluit

Documentnummer: 12.0041331

Nr.: 9

De raad van de gemeente Oldambt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 november 2012;

besluit:

1. te kiezen voor het plan van Oosterlengte, en
2. het LTS-gebouw over te dragen aan Oosterlengte.

Winschoten, 19 december 2012

De raad van de gemeente Oldambt,
plv. griffier, voorzitter,

Ine Kramer

Pieter Smit