Startnotitie Schoolmeestershuis Rijsoord

Versie 4 Datum 14 april 2009

wat willen we bereiken? (doel)

Het behouden van de historische schoolmeesterswoning voor de wijk Rijsoord. De ambitie is het ontwikkelen van een door de wijk gedragen nieuwe invulling (functie) van het schoolmeestershuis Rijsoord. Belangrijkste uitgangspunt is dat het een cultureel/maatschappelijke functie voor de wijk gaat vervullen.

wat gaan we daarvoor doen? (resultaat)

Het verkennen van de verschillende mogelijkheden om de gestelde doelstelling te kunnen verwezenlijken. Het resultaat is een concreet, door de wijk gedragen plan voor de invulling van het schoolmeestershuis. Middels een participatief traject worden de verschillende mogelijkheden in beeld gebracht. Dit proces mondt uit in een advies aan het college en de raad met een uitgewerkt programma van eisen.

waarom is het nodig? (probleem)

Het schoolmeestershuis heeft zijn oude functie verloren door de verhuizing van OBS de Piramide. Het historische gebouw staat nu leeg en begint in verval te raken. Om dit pand in het historisch dorpsgezicht van Rijsoord te behouden, zal het pand gerestaureerd moeten worden en een nieuwe functie moeten krijgen.

De visie van het college is om hier een cultureel/maatschappelijke functie aan toe te kennen. Met het restaureren van de Schoolmeesterwoning krijgt de wijk Rijsoord een bijzondere locatie die recht doet aan het verleden van het dorp.

waarom moet het juist <u>nu</u>? (aanleiding)

Roos bouwbedrijven heeft in eerste instantie de mogelijkheid gekregen om deze locatie te ontwikkelen. Roos zou de schoolmeesterswoning voor de taxatiewaarde kopen en restaureren als woning en daarnaast mocht Roos drie extra woningen bouwen op het perceel. Roos bouwbedrijven is nu failliet. Daarnaast heeft het college aangegeven graag samen met de wijk een cultureel/maatschappelijke invulling van de locatie te willen ontwikkelen. Het is noodzakelijk nu tot actie over te gaan omdat de bouwkundige staat van de woning slecht is. Langer wachten brengt aanzienlijke risico's met zich mee. Ook voor het draagvlak in de wijk zelf is het van belang nu stappen te zetten.

waar moeten we op letten? (risico's en neveneffecten)

<u>Afsluiting grondbedrijf complex Piramide</u>
Het schoolmeestershuis zit nu nog in het grondbedrijfcomplex Piramide. Dit complex bestaat uit vier deelprojecten waarbij de locatie Schoolmeesterwoning het vierde en laatste project is. De eerste drie projecten zijn met verlies afgesloten en met het vierde project zou de exploitatie van het complex Piramide op nul uitkomen.

De huidige visie van het college ten aanzien van het schoolmeestershuis is op het eerste gezicht geen kostendekkende. Dat betekent dat het grondbedrijfcomplex Piramide met een verlies zou moeten worden afgesloten.

<u>Juridische claim Roos vastgoed</u>
De advocaat van Roos heeft de gemeente gevraagd om in gesprek te gaan met Roos (Elan Projectontwikkeling) over voortzetting van het project. Zou de gemeente hiertoe niet bereid zijn, dan zou de gemeente worden gedagvaard. Op advies van de stadsadvocaat is hier niet op ingegaan en is het verzoek om een gesprek afgewezen. De stadsadvocaat is van mening dat er bij een eventuele procesgang een grote kans is dat de gemeente in het gelijk wordt gesteld. Het is mogelijk dat Roos de gemeente alsnog dagvaardt. De curator van de failliete B.V.'s van Roos heeft aangegeven dat het

project ingebracht zou moeten worden in het faillissement. Ook dit is op advies van de stadsadvocaat afgewezen, maar zou nog een vervolg kunnen krijgen.

Bouwkundige staat van de woning
Een ander risico is de bouwkundige staat van de woning. Er is in december 2008 een rapport opgesteld over de bouwkundige staat. De constructeur en de buiteninspecteur van de afdeling VVH konden helaas op basis van dat rapport geen goede beoordeling geven voor een constructief veilig en onderhoudsarm bouwwerk. Er kon ook niet beoordeeld worden of er stabilisatie-maatregelen nodig zijn. Tevens is de verwachting dat wanneer er wordt begonnen met de uitvoering door een aannemer dat er dan meer problemen / gebreken worden geconstateerd, die niet zijn begroot en een hoge post meerwerk (tienduizenden euro's) zal opleveren.

Om die reden zal er een aanvullend bouwkundige rapportage worden opgesteld, zodat alles goed in beeld wordt gebracht. De informatie, die uit dat onderzoek komt, kan altijd worden gebruikt welke functie het schoolmeestershuis ook zal krijgen.

Grondpositie
De gemeente heeft niet alle grond in eigendom. De naastgelegen kerk heeft nog een klein stukje grond in eigendom. Deze grond was met de 'oude' woningbouwplannen nodig vanwege de ontsluiting van het perceel. De onderhandelingen hierover zijn in het verleden stroef verlopen. Wellicht dat hier verandering in komt door de nieuwe visie op het schoolmeestershuis. Het is in ieder geval van belang heldere afspraken te maken over de erfafscheiding.

wat hoort niet bij dit project?
(afbakening)

Bij dit project hoort niet de juridische afhandeling met Roos. De juridische afwikkeling staat los van de nieuwe planontwikkeling. Wel moet afstemming plaats blijven vinden met degene, die deze afhandeling doet.

Daarnaast moet het project uit het grondbedrijfcomplex van de Piramide worden gehaald. Het kan dan als eigenstandig project worden opgepakt en uitgewerkt.

planning

Fase 0: Startnotitie en vervolgonderzoek bouwkundige staat
21 april: startnotitie naar het college
Mei: terugkoppeling college resultaten bouwkundig onderzoek en collegebesluit over aanvullende informatie aan de gemeenteraad.
28 mei: behandeling startnotitie in gemeenteraad.

Afhankelijk van het raadsbesluit:

Wijkbezoek 2 juni 2009:
Ideeën over invulling presenteren aan wijkbewoners. Wijkbewoners stemmen.

Juni-augustus 2009:
Plan met meeste stemmen ook financieel uitwerken.

September/Oktober 2009
College en raad
Besluit over de invulling met een financiële uitvoeringsparagraaf.

wie doet er mee? (participatie)	<u>De wijk Rijsoord</u> - Kerngroep Rijsoord - Wijkoverleg en wijkbewoners Rijsoord. <u>De gemeente</u> - College/raad - VVH i.v.m. vergunningverlening & toetsen bouwkundig rapport - Collega's 'proces Beheer & Uitvoering' in verband met aandachtspunten bij de uitvoering - Adviseur RO voor planologische procedure - Adviseur F&C. - Adviseur grondbedrijf voor afwikkeling complex Piramide en juridische afwikkeling Roos
communicatie	Tijdens de collegebehandeling van de startnotitie en de resultaten van het bouwkundig onderzoek zal het college een keuze maken uit de verschillende mogelijkheden en de volgorde waarin een en ander moet plaatsvinden. Partijen zijn: wijkbestuurder en portefeuillehouder RO, Kerngroep wijkoverleg Rijsoord, Wijkoverleg Rijsoord, bewoners Rijsoord, Gemeenteraad, betrokken ambtenaren gemeente en eventuele partners voor het meedenken met de invulling van het gebouw.
evaluatie	Evaluatie met kerngroep bewoners, betrokken college-leden en nauw betrokken ambtenaren.
wat hebben we voor het project nodig? (randvoorwaarden)	**I.v.m. de raadsbehandeling van 28 mei 2009** - Draagvlak in de wijk en in de raad voor de nieuwe visie. - Ambtelijke inzet van de verschillende afdelingen. - Aanvullend bouwkundig onderzoek. **I.v.m. de raadsbehandeling in september/oktober 2009** - Draagvlak in de wijk en in de raad - Uitgewerkt programma van eisen met financiële onderbouwing - Een krediet voor het opknappen\aanpassen pand en terreininrichting op basis van het nog uit te werken Programma van Eisen. Daarbij hoort ook het eventueel afdekken van een jaarlijks exploitatietekort - Medewerking van een commerciële partij voor (een deel van) de exploitatie. - Planologische toets - Toets bouwregelgeving.
heeft het project draagvlak? (haalbaarheid)	Na een eerste aftasting met de kerngroep Rijsoord is gebleken dat de visie van het college door deze sleutelfiguren omarmd is. Het is zaak om dit draagvlak in de wijk verder uit te bouwen. Daarnaast is het cruciaal om draagvlak in de raad te creëren. De bewoners moeten hierbij betrokken worden zodat duidelijk is dat het om een breed gedragen plan gaat. Dit kan door middel van het wijkbezoek.

Proces: Wijkontwikkeling
Ambtena(a)r(en): J. Bos en H.T. van Bochove
Datum: 14 april 2009

Wijkbeheer

Opdrachtgever: (beslisser-s):	Het college en raad