

Raadsvoorstel

Onderwerp: Tijdelijk gebruik panden Molensteeg 34 en 36	College Ridderkerk: 16-12-2014	Agendapunt:
Commissie: Samen leven d.d. 05-02-2015	Gemeenteraad Ridderkerk: 19-02-2015	e-mailadres opsteller: h.alefs@ridderkerk.nl
Portefeuillehouder: Smit, V.A.		Openbaar
BBVKenmerk: 122854		

Onderwerp

Tijdelijk gebruik panden Molensteeg 34 en 36

Geadviseerde beslissing raad

1. ten behoeve van de noodzakelijke werkzaamheden voor het tijdelijk gebruik van het pand Molensteeg 34, € 45.000,- aan incidentele kosten te activeren in 2015 en de kapitaallasten te dekken uit het investeringsvolume.

Inleiding

De panden en percelen Molensteeg 34 en 36 maken deel uit van een voormalig boerderijcomplex en zijn in eigendom van de gemeente. Molensteeg 34 werd verhuurd als woning en staat sinds circa twee jaar leeg. Molensteeg 36 wordt verhuurd als woning door de gemeente. Gelet op de leegstand van Molensteeg 34 is de vraag wat er met dit pand moet gebeuren. Mocht Molensteeg 36 op termijn vrijkomen dan zal ook voor dit pand deze vraag beantwoord moeten worden. In de commissie Samen Wonen van 4 september 2014 is aandacht gevraagd voor de toekomst van de panden Molensteeg 34 en 36.

Voorgesteld wordt om een tijdelijk gebruik van Molensteeg 34 en Molensteeg 36 (mocht dit pand vrijkomen) mogelijk te maken omdat:

- de panden cultuurhistorisch waardevol zijn (bijlage 1);
- in de omgeving van de panden mogelijk ingrijpende wijzigingen plaats gaan vinden;
- gelet hierop geen duidelijk beeld bestaat of de panden behouden kunnen blijven;
- er concrete belangstelling is om het pand Molensteeg 34 op basis van een anti-kraakregeling te bewonen.

Wel moeten kosten gemaakt worden om Molensteeg 34 geschikt te maken voor bewoning.

Beoogd effect

Het behouden van de keuzemogelijkheid om, zodra er een duidelijke ruimtelijke visie is, de panden te slopen of te behouden.

Relatie met beleidskaders

In het gemeentelijke erfgoedbeleid (2013) is aangegeven dat de dijklinten, waaronder de Molensteeg, cultuurhistorisch waardevol zijn. Aangegeven is dat langs deze dijklinten cultuurhistorische waarden meegewogen moeten worden bij ruimtelijke ontwikkeling. Voorliggend voorstel voor tijdelijk gebruik past hierin.

Argumenten

- 1.1 Het leeg laten staan van het pand Molensteeg 34 geeft risico's op vandalisme en brandstichting.
- 1.2 Verhuur van Molensteeg 34 als (zelfstandige)woning is niet mogelijk omdat dit strijdig is met het bestemmingsplan.
- 1.3 Omdat een ruimtelijke visie voor de omgeving van de panden nog niet beschikbaar is kan een onderbouwde keuze ten aanzien van sloop of behoud op dit moment nog niet gemaakt worden.
- 1.4 Gelet op onder andere de voorgenomen actualisatie van de gemeentelijke structuurvisie en de in dit kader noodzakelijke verkeerskundige studie naar de ontsluiting van het centrumgebied is het op dit moment nog niet mogelijk een dergelijke visie te maken.
- 1.5 Op het moment dat er een ruimtelijke visie is voor het gebied kan een definitieve keuze gemaakt worden, te zijner tijd zal dan ook een planologische procedure gevoerd moeten worden.

- 1.6 Een burger heeft de wens kenbaar gemaakt om Molensteeg 34 op basis van een anti-kraakregeling te bewonen.
- 1.7 Om het pand Molensteeg 34 geschikt te maken voor tijdelijke bewoning zijn verschillende werkzaamheden noodzakelijk.
- 1.8 De kosten voor de werkzaamheden kunnen niet terugverdiend worden op een tijdelijke gebruiker.

Overleg gevoerd met

Extern is er overleg gevoerd met:

- Stichting Dorp, Stad en Land als adviseur van de gemeente op het gebied van cultuurhistorie en monumenten;
- DCMR, in verband met de mogelijkheid voor een woonfunctie in relatie tot naastgelegen bedrijven (bedrijven en milieuzonering).

Kanttekeningen

Om het pand Molensteeg 34 bewoonbaar te maken moeten kosten gemaakt worden. Deze kosten kunnen niet terugverdiend worden op een tijdelijke gebruiker.

De beoogde gebruiker heeft een persoonlijke band met het pand. Dit kan een vertrek (menselijk gezien) lastig maken wanneer uiteindelijk gekozen wordt het pand toch te slopen, ondanks dat de tijdelijkheid van het gebruik juridisch goed geregeld kan worden.

Op basis van de op te stellen ruimtelijke visie kan besloten worden dat de panden gesloopt worden. De (financiële) inspanning voor behoud zou dan niet beloond worden. Mocht op basis van de ruimtelijke visie besloten worden dat het behoud van de panden wenselijk is dan zal bij verkoop van de panden dit beoogde behoud ook geborgd moeten worden. Onduidelijk is nog of dit, bijvoorbeeld door middel van het aanwijzen van de panden als gemeentelijk monument haalbaar is.

Alternatieven

Als alternatief kan gekozen worden Molensteeg 34 tijdelijk leeg te laten staan. Voordeel is dat er dan geen kosten gemaakt hoeven te worden voor het tijdelijk gebruik. Het pand Molensteeg 34 zal wel wind en waterdicht gehouden moeten worden om verval te voorkomen. Risico's zijn vandalisme en brandstichting waarbij de mogelijkheid bestaat dat de ruimtelijke visie langer op zich laat wachten dan nu voorzien.

Een ander alternatief is het slopen van Molensteeg 34. Voordelen van het slopen van het pand zijn een grotere flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen en het voorkomen van kosten voor tijdelijke bewoning. Sloop zal wel ten koste gaan van de cultuurhistorische waarden.

Uitvoering/vervolgstappen

Wanneer het budget beschikbaar wordt gesteld zullen de noodzakelijke werkzaamheden in opdracht van de gemeente uitgevoerd worden.

Hiernaast zal gesproken worden met de geïnteresseerde. Een gespecialiseerde externe partij zal gevraagd worden de uitvoering van het beheer door middel van een anti-kraakregeling op zich te nemen. Hierbij zal de geïnteresseerde burger als eerste benaderend worden.

Op het moment dat er een ruimtelijke visie voor de omgeving van de panden is zal een besluit moeten worden genomen over de toekomst. Mocht gekozen worden voor het behoud van de panden waarbij de gemeente de panden gaat verkopen dan zal nagedacht moeten worden over de wijze waarop het behoud van de panden geborgd kan worden. Een aanwijzing als gemeentelijk monument is hierbij mogelijk een optie.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

Om het pand Molensteeg 34 geschikt te maken voor anti-kraak is een budget van € 45.000,- noodzakelijk (zie bijlage 2). Deze kosten zijn niet begroot. Binnen het budget van accommodatiebeheer is hier geen ruimte voor.

Hiernaast worden structureel kosten gemaakt. Dit betreft bijvoorbeeld kosten voor belastingen en verzekeringen. Kosten van nutsvoorzieningen zijn bij een anti-kraakregeling voor rekening van de gebruiker.

Dekking

Voorgesteld wordt de € 45.000,- aan incidentele kosten te activeren in 2015 en de kapitaallasten te dekken uit het investeringsvolume.

De overige (structurele) kosten passen binnen de bestaande begroting van accommodatiebeheer.

Kosten alternatieven

Ook wanneer gekozen wordt voor een alternatief moeten er kosten gemaakt worden. Bij het (tijdelijk) leeg laten staan van Molensteeg 34 betreft dit belastingen, verzekeringen en de kosten voor nutsvoorzieningen. Deze laatste kosten kunnen dan niet voor rekening van een gebruiker komen. De kosten voor het wind- en waterdicht houden zijn voor de komende jaren nog zeer beperkt. Kosten voor beveiliging, in verband met het risico op brand en vandalisme zijn, afhankelijk van de intensiteit, aanzienlijk (circa € 21.000,- per jaar, gebaseerd op een inspectie van 4 keer per nacht).

De sloopkosten zijn geraamd op circa € 17.000,- voor de Molensteeg 34 en circa € 10.000,- voor Molensteeg 36 (exclusief enige kosten voor voorbereiding en begeleiding).

Juridische zaken

Een gespecialiseerde externe partij zal het pand beheren. Omdat het anti-kraak betreft kan de gemeente altijd op korte termijn over het pand beschikken. Het gebruik als anti-kraak is niet strijdig met het bestemmingsplan. Wanneer op termijn gekozen wordt voor een permanente woonfunctie is een planologische procedure noodzakelijk.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De beoogde gebruiker zal van het raadsbesluit op de hoogte worden gebracht. Hiernaast worden de directe burens (Molensteeg 36 en Trelleborg) geïnformeerd.

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

1. Cultuurhistorie Molensteeg 34 en 36 (121124)
2. Kostenraming (121892)
3. Concept raadsbesluit (125975)

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema