

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk Zaaknummer: 909857	Bijlage[n] Plan van aanpak
Behandeld door N. Nijboer	Doorkiesnummer 0592-266836	Vries 29 juni 2020	

Aan: Gemeenteraad Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA VRIES

Onderwerp: Actualisatie ontwikkelrichting vrijkomende locaties maatschappelijk vastgoed

Geachte raadsleden,

Op 21 november 2017 hebben wij de Nota Maatschappelijk Vastgoed vastgesteld. Hierin is een ontwikkelrichting aangegeven voor 23 vrijkomende maatschappelijke gebouwen/locaties. De inhoud van de nota is in januari 2018 aan u gepresenteerd. Inmiddels zijn we ingehaald door de tijd. Bepaalde invloeden, met name op het gebied van onderwijs, cultuur en accommodatiebeleid, hebben ervoor gezorgd dat de in 2017 aangegeven ontwikkelrichting voor enkele locaties niet meer overeenstemmen met de huidige ontwikkelgedachten en wensen. Graag informeren wij u daarom over de actuele stand van zaken van deze 23 locaties en de ontwikkelrichting voor de overgebleven 20 locaties. Drie locaties zijn inmiddels afgestoten. Zie voor een uitgebreide toelichting het bijgevoegde plan van aanpak.

Afgestoten locaties

Inmiddels zijn drie locaties afgestoten dan wel anders ingericht. Hiervoor is geen actie meer vereist. Het betreft de volgende locaties:

- OBS De Schuthoek, Hunzeweg 82 in De Groeve
- Gymzaal Tynaarlo, Achterweg 6 in Tynaarlo
- Gymzaal De Fledders, De Fledders 16 in Vries

Het pand in De Groeve is openbaar verkocht en in gebruik als woonhuis met bedrijfsruimte. De gymzaal in Tynaarlo is gesloopt en ingezet als nieuwbouwlocatie voor de school in Tynaarlo. De gymzaal in Vries is gesloopt en het terrein is nu openbaar groen.

Locaties Zuidlaren

Voor Zuidlaren geldt dat de invulling van de locaties afhankelijk is van besluitvorming over het accommodatiebeleid Zuidlaren. In het bijgevoegde plan van aanpak worden daarom nu enkel de huidige denkrichtingen aangegeven. Herziening van het accommodatiebeleid komt uiterlijk in oktober voor besluitvorming naar uw raad.

Locaties Eelde-Paterswolde

Extra onderwijshuisvesting

Sinds de vaststelling van de Nota in 2017 is een nieuw vraagstuk ontstaan omdat er tijdelijk, voor een periode van maximaal 15 jaar, extra huisvesting voor het basisonderwijs in Eelde nodig is. Het aanwezige onderwijshuisvestingsvolume in Groote Veen is onvoldoende gebleken. We hebben onderzocht welke vrijkomende locatie hiervoor geschikt zou zijn. Een beoogde geschikte locatie is 't Punthoes (Wolfhorn 1). Na de sloop van de bibliotheek kan een gedeelte van de locatie ingezet worden voor onderwijs. De rest

<i>Postadres</i>	<i>Bezoekadres</i>	<i>Website</i>	<i>Bankrelaties</i>
Postbus 5, 9480 AA Vries	Kornoeljeplein 1, Vries	www.tynaarlo.nl	IBAN: NL02BNGH0285079050 IBAN: NL05BNGH0285079093 (belastingen en leges)
<i>Telefoonnummer</i>	<i>Faxnummer</i>	<i>E-mail</i>	BIC: BNGHNL2G
[0592] 26 66 62	[085] 20 84 923	info@tynaarlo.nl	



van deze locatie is bestemd voor woningbouw en desgewenst gedeeltelijk voor uitbreiding van het Klompenmuseum.

Openbare verkoop

Er zijn twee locaties/panden bestemd voor openbare verkoop. Dit betreft de voormalige centrumschool en OBS Eelde. Beide scholen zijn nog geschikt voor verkoop. Sloop is daarom niet gewenst. De voormalige Eelderschool wordt voorafgaand aan de verkoop beoogd om te gebruiken als tijdelijke onderwijslocatie tot aan het moment dat de extra huisvesting op locatie 't Punthoes (indien van toepassing) gereed is gekomen.

Inzet voor Cultuur

De vrijkomende locatie De Notenkraker wordt ingezet en in erfpacht overgedragen aan circa 20 cultuurverenigingen.

Woningbouw

De vrijkomende locaties De Kooi en de Bladergroenschool zijn aangewezen voor woningbouw. Net als (het resterende gedeelte van) locatie 't Punthoes.

Ontwikkelvoorwaarden bij woningbouw

De gemeente is zelf geen ontwikkelaar. Er worden, zoals gebruikelijk, zaken gedaan met ontwikkelpartijen. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het vraaggestuurd bouwen, het opstellen van een bestemmingsplan, het bouwrijp maken van het terrein, etc. Dit uiteraard binnen de meegegeven kaders. Het is op voorhand niet aan te geven welke kaders dit zijn. Wel houden we vast aan de gebruikelijke voorwaarden. Zo wordt de grondprijs per ontwikkeling marktconform bepaald. Daarnaast mag de areaaluitbreiding niet leiden tot meer dan gemiddelde lasten voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Ook worden ruimtelijke en stedenbouwkundige voorschriften meegegeven op het moment dat er uitzicht is op contractvorming met een ontwikkelpartij.

Uit het onderzoek van Companen en de vraag uit de markt blijkt dat er op dit moment veel behoefte is aan seniorenwoningen. We willen dan ook een gedeelte van de vrijkomende locaties inzetten voor realisatie van levensloopbestendige-/seniorenwoningen. Welk gedeelte we hiervoor toewijzen is nu nog niet aan te geven. Hiervoor gaan we eerst ook nog in gesprek met woningbouwcorporatie S.E.W. Zij hebben al aangegeven op deze locaties hun areaal uit te willen breiden. Vanwege prestatieafspraken gaan we eerst hun definitieve behoefte afstemmen. De definitieve invulling van de diverse locaties hangt daarnaast ook af van specifieke locatie- en omgevingsfactoren en andere beleidskaders waar we mee te maken hebben.

Diverse mogelijkheden (locatie De Marsch)

Deze locatie kan ingezet worden voor diverse doeleinden. Bijvoorbeeld voor realisatie van extra parkeerplaatsen, verkoop van een gedeelte voor extra functie voor de naastgelegen sportvoorzieningen (realiseren Padelvelden), verkoop groenstroken aan aanwonenden, knelpunt corso-opbouwplek oplossen. Desgewenst zou hier ook nog kleinschalige woningbouw kunnen plaatsvinden. Om een juiste invulling te geven aan het terrein moet nader onderzoek plaats vinden en gaan we in gesprek met omwonenden en de tennisvereniging. Hierover vindt te zijner tijd nog besluitvorming plaats. Wel hebben we de tennisvereniging al de mogelijkheid geboden om op de vrijkomende locatie padelvelden te realiseren.

Locaties dorpshuizen

Met name de huisvesting van de dorpshuisfuncties in Zuidlaren heeft op dit moment onze aandacht. De komende tijd wordt herhuisvesting onderzocht, uiteraard in overleg met de gebruikers. Er is budget voor sloop van het dorpshuis. De keuze rondom de huisvesting van gebruikers heeft voorsnog geen invloed op de voortgang van het accommodatiebeleid.

Voor dorpshuis De Pan trachten we de activiteiten elders te huisvesten (naar De Kamp). Daarna wordt het dorpshuis verkocht. Vanwege een bestaande overeenkomst is concrete actie pas mogelijk vanaf 2023.



Financiële gevolgen

Omdat de basis bij het afstoten van locaties voor herontwikkeling het marktconform verkopen is, is de daadwerkelijke grondopbrengst of het verlies nu nog niet te ramen. Inzet voor sociale huurwoningen geeft bijvoorbeeld een andere opbrengst dan inzet voor vrijstaande woningen of appartementen. De structurele en incidentele opbrengsten zijn daarom sterk afhankelijk van de definitieve besluitvorming per locatie.

Vervolg

In het plan van aanpak voorzien wij ontwikkel- en denkrichtingen welke recht doen aan diverse belangen. Graag geven wij u de gelegenheid om op de ontwikkelrichtingen voor de locaties Eelde-Paterswolde, zoals aangegeven in het plan van aanpak, te reageren. Dit kan uiteraard schriftelijk of tijdens een raadsvergadering. Een reactie of agendaverzoek zien wij graag uiterlijk 15 september 2020 van u tegemoet. Voor de locaties in Zuidlaren vragen wij u uiterlijk in oktober om besluitvorming over herziening van het accommodatiebeleid.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders

mr. J. Th. van Nieukerken
gemeentesecretaris

drs. M.J.F.J. Thijsen
Burgemeester

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.