

PvdA

Reactie PvdA

De PvdA-fractie herkent zich in het uitgangspunt dat voor de Aloysiusschool gezocht moet worden naar een waardevolle invulling voor dit karakteristieke gebouw welke kan dienen als probleemoplossende locatie voor partijen waarbij de focus moet liggen op maatschappelijke impact.

De PvdA-fractie is het er unaniem over eens dat een grote zaal/theaterzaal onderdeel moet uitmaken van de invulling van de Aloysiusschool. Graag benadrukken wij dat de zaal multifunctioneel moet zijn, d.w.z. ruimte voor repetities, optredens maar bijvoorbeeld ook exposities. Mogelijkheden met betrekking tot schuifwanden en uitschuifbare tribunes zien wij graag worden meegenomen in het vervolgtraject.

Ook zien wij een aanzienlijke meerwaarde in een kringloopwinkel als gedeeltelijke opvulling voor de Aloysiusschool, zowel financieel als sociaal. Deze kringloopwinkel kan voor de gewenste reuring in het dorp zorgen; een plaats waar toeristen en inwoners graag heen gaan om te snuffelen tussen de tweedehands goederen. Daarnaast zou deze kringloopwinkel gedeeltelijk de sociale functie kunnen overnemen welke het Lossers Hoes zou moeten bezitten maar niet bezit, bijvoorbeeld doordat pensionado's er een krantje kunnen lezen en bijpraten met een bakje koffie. Tevens zien wij kansen om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt middels deze kringloopwinkel arbeidsfit te maken. Ook is het niet onbelangrijk om in de overwegingen mee te nemen dat een gedeeltelijke invulling van de Aloysiusschool met een kringloopwinkel financieel het gunstigste scenario oplevert.

Aangezien de Aloysiusschool de Losserse gemeenschap zo optimaal mogelijk moet bedienen zien wij graag dat wordt bekeken in hoeverre scenario 1 en 3 gecombineerd kan worden. Onze voorkeur gaat uit naar een theater zaal en een kringloopwinkel mét de toevoeging van een aantal maatschappelijke functies in de vorm van een jeugdhonk voor Fundament en een creatieve ruimte voor het Lossers Kunstcollectief, wellicht dat hiervoor gebruik kan worden gemaakt van de zolder van de school. Deze mix heeft onze absolute voorkeur. Wel zouden wij als vervolg hierop in navolging een "Integraal Cultureel Huisvestingsplan" willen laten opstellen voor alle bij het proces betrokken sociaal-maatschappelijke organisaties en culturele verenigingen. Dit om waar mogelijk synergie te creëren en deze groepen op een toekomstbestendige wijze te huisvesten.

Mocht onze voorkeursmix niet mogelijk zijn dan zullen wij kiezen voor scenario 3; Een grote zaal met daarnaast ruimte voor maatschappelijke organisaties. Hierbij maken wij wel de kanttekening dat de huisvesting van sociaal-maatschappelijke organisaties en culturele verenigingen integraal bekeken moet worden; d.w.z. wees ervan bewust waar leegstand zal ontstaan en of dat gewenst is.

Reactie college

De combinatie van scenario 1 en 3 is in het haalbaarheidsonderzoek niet onderzocht, omdat de Kringloop heeft aangegeven minimaal 400 m² aan ruimte nodig te hebben. Dit ruimtebeslag is zodanig groot dat er geen ruimte resteert om de maatschappelijke organisaties te huisvesten. De wens ten aanzien van de uitwerking van een "Integraal Cultureel Huisvestingsplan" wordt door het college als goede suggesties opgevat, waarbij de mogelijkheden hiertoe worden verkend in de vervolgfase.

Burgerforum

Reactie Burgerforum

Burgerforum kiest voor een optie waar in ieder geval een grote zaal gerealiseerd wordt en een invulling die ook bestendig is. De voorkeur gaat dan uit naar cultureel maatschappelijke invulling met een commerciële component (bistro, kleine bierbrouwerij of anderszins). Wij zijn geen voorstander van De Beurs als commerciële poot, omdat er al een kringloopbedrijf op het industrieterrein is die veel verenigingen en stichtingen ondersteunt, maar ook vanwege de verrommeling van de locatie (er is dan immers ook extra opslag nodig).

Wij benadrukken het belang van een goed georganiseerde exploitatie onder een beheersstichting (bijv. onder Fundament en in samenwerking met de st. Theater Losser i.v.m. de programmering en afstemming).

Vragen Burgerforum

1. Is al bekend hoe het beheer gaat plaatsvinden en zo ja hoe?

Het beheer is sterk afhankelijk van de keuze voor een variant. Na de keuze voor een variant zal het onderdeel 'beheer' worden vormgegeven.

2. Het opkopen van de vml school door een bedrijf die dit voor haar kantoorfunctie maar deels ook maatschappelijke functie wilde inzetten is in feite op een zijspoor gezet. Is dit met het bedrijf gecommuniceerd en is duidelijk gemaakt waarom? Is meegedacht over een andere locatie voor dit bedrijf?

Deze variant is niet op een zijspoor gezet, maar wordt - beoordeeld vanuit de toegevoegde waarde voor het centrum van Losser – niet als voorkeursvariant door het college gezien. Het bedrijf is gedurende het proces op de hoogte gehouden, waarbij ook op hoofdlijnen is toegelicht waarom het betreffende scenario 4 in de wegingsmatrix als zodanig is beoordeeld. Ook is meegedacht over een andere locatie. Gelet op de locatievereisten is dit geen eenvoudige opgave.

3. De sloop en invulling van het oude postkantoor is niet bij de presentatie van het haalbaarheidsonderzoek meegenomen, we hoorden als antwoord op onze vraag dat duidelijkheid hierover er zit aan te komen. Op welke termijn kunnen we dit verwachten en sluit de invulling aan bij de mogelijke ontwikkeling op de Aloysiuslocatie?

Verwezen wordt naar de presentatie van de conceptvisie op de ruimtelijke aandachtsgebieden centrum Losser van 20 oktober 2020, waarin de raad (vertrouwelijk) is meegenomen in de verschillende keuzes. In deze presentatie is onder andere de ontwikkeling van de oude postkantoorlocatie benoemd. Daarin wordt vooralsnog uitgegaan van herontwikkeling met een commerciële functie op de begane grond en appartementen op de verdiepingen. De raad wordt binnenkort (al dan niet vertrouwelijk) bijgepraat over de stand van zaken.

4. Is/wordt rekening gehouden met voldoende parkeerplekken op of rondom de locatie? Dit omdat er al sprake is van parkeerdruk in het centrum.

Er wordt rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen. In de hiervoor genoemde conceptvisie wordt voorzien in uitbreiding van parkeerplaatsen.

5. Er stond nog steeds een blok voor woningbouw op situatieschets. Gaat er gebouwd worden en zo ja wat? Zo nee, wat gebeurt er dan op die plek?

Verwezen wordt naar de presentatie van de conceptvisie op de ruimtelijke aandachtsgebieden centrum Losser van 20 oktober 2020, waarin de raad (vertrouwelijk) is meegenomen in de verschillende keuzes. In deze presentatie is onder andere de invulling van de Aloysiuslocatie aan de zijde van de Raadhuisstraat toegelicht. Hier wordt voorzien in uitbreiding van het bouwvolume (in dezelfde stijl als de Aloysiusschool) in de vorm van starters- en/of seniorenwoningen.

6. Wij vinden het belangrijk dat ook de huurders betrokken worden bij de exploitatie onder beheer van Fundament of een andere vorm van beheer. Is dat ook de bedoeling?

Zie antwoord onder 1.

CDA

Reactie CDA

De CDA-fractie heeft in 2018 tegen de motie gestemd van BF, VVD en PvdA waarin het college opgedragen wordt om de Aloysiusschool te verbouwen tot 16 schoolwoningen. Dit o.a. omdat dit geen toegevoegde heeft voor het centrum. We willen dat de invulling van de school tot meer reuring in het dorp leidt.

We zijn dan ook blij dat het college o.b.v. signalen uit de Losser gemeenschap een verkenning heeft laten uitvoeren naar een maatschappelijke invulling. Dit zorgt in onze ogen in elk geval voor meer reuring en geeft de school een toegevoegde waarde.

We hebben bij de geschetste scenario's de volgende (algemene) vragen/opmerkingen:

1. Aangegeven wordt dat er zo veel belangstelling is dat de Aloysiusschool wel enkele keren gevuld kan worden. Klopt het dat niet met **alle** belangstellenden het gesprek is gevoerd?

Aangezien de businesscase van de scenario's die uitgaan van de komst van een theaterzaal niet sluitend zijn vraagt de CDA-fractie zich af of er niet met nog meer partijen gesproken moet worden. Wij zien graag **zwarte cijfers**. Er zal strak gestuurd moeten worden op de kosten; we werken immers met gemeenschapsgeld en zijn van mening dat als er een besluit wordt genomen het in elk geval voor de komende 20 jaar ook 'klaar' moet zijn met de school.

Aan de voorkant van het proces is een afkadering van het haalbaarheidsonderzoek uitgewerkt. Binnen die kaders is een lijst met partijen opgesteld waarvan bekend is dat zij een huisvestingsvraagstuk hebben of anderszins interessant zijn om het gesprek mee te voeren in relatie tot het haalbaarheidsonderzoek. Ook is in de gesprekken met partijen regelmatig de vraag gesteld of zij nog op de hoogte zijn van behoeften of opgaven bij andere verenigingen en/of organisaties. Belangstellenden die niet als sociaal-maatschappelijke partij bestempeld kunnen worden zijn inderdaad ook niet benaderd.

2. Uit onderzoek is gebleken dat er behoefte is aan een theaterzaal met podiumfunctie. Prima die wens maar hoe hard zijn de toezeggingen? (40 á 50 avonden per jaar lijkt ons erg veel. Ter vergelijking: stadstheater De Bond in Oldenzaal draait goed maar is van april tot september gesloten!). We stellen het op prijs dat de **mogelijke komst van een theaterzaal met de hele culturele sector van Losser wordt besproken** (cultureel platform?). Hoe kijken andere verenigingen/organisaties hier tegenaan en wordt men geen concurrenten van elkaar? TCC, Brilmansdennen, Fakkels, kerken?;

Het aantal optredens is bepaald op basis van toezeggingen door de betreffende verenigingen. Het betreft hier minimaal de bundeling van optredens en uitvoeringen van onder andere toneelvereniging De Rommelpot en verschillende muziekverenigingen, zoals het accordeonorkest Losser, concertvereniging Sempre Crescendo en Mariavlucht. Aan de gezamenlijke verenigingen is gevraagd om een reële inschatting te maken. Als voorbeeld kunnen we de toneelvereniging nemen die, zowel voor de jeugd als voor volwassenen aan optredens werken. Een voorstelling wordt niet één keer uitgevoerd, maar meerdere keren (bijvoorbeeld in één week) achter elkaar. Dit zorgt ervoor dat het aantal keren dat de zaal gebruikt wordt snel oploopt. Overigens wordt opgemerkt dat in de vervolguutwerking een toezegging niet voldoende zal zijn. In deze fase zal aan de hand van bijvoorbeeld een intentieverklaring de samenwerking middels een overeenkomst worden vastgelegd.

3. Zoals bij de presentatie al aangegeven is de CDA-fractie er **niet** voor om de **Kringloopwinkel** te huisvesten in de school. Dit maakt een rommelige indruk in het centrum. Al helemaal als er aan de

achterkant van de school op de vm speelplaats ook nog opslagcontainers geplaatst worden. Verder hebben we een prachtige kringloopwinkel op De Pol/van Heek die met een deel van de opbrengsten ook nog het verenigingsleven in onze gemeente ondersteunt. Het zou jammer zijn dat zij er een concurrent bij krijgen. Daar is dorp Losser te klein voor. Het CDA zou liever het pand Gronausestraat 9a aankopen, slopen en daar een verbinding maken tussen de Gronausestraat en de Kerkstraat. Raadhuisstraat dan afwaarderen/knippen en verbinding met de Brink/centrum/kernwinkelgebied versterken.

Het pand Gronausestraat 9a is reeds in bezit bij gemeente Losser en in de conceptvisie is daar al een andere ontwikkelingsrichting in voorzien.

4. Op de plattegrond zien we dat er een **bouwblok** is ingetekend. Om hoeveel m² gaat het en wat is de verwachte opbrengst? Wij hebben begrepen dat deze opbrengst nog niet is meegenomen in de uitgewerkte businesscases voor de scenario's ?!;

De relatie/suggestie met wonen langs de Raadhuisstraat vinden wij ongelukkig (tenzij dit appartementen betreffen met daaronder een plint voor commerciële bedrijven of meerdere maatschappelijke functies) zeker met het oog op de beoogde ontwikkelingen op en verbinding met de Brink;

Verwezen wordt naar de presentatie van de conceptvisie op de ruimtelijke aandachtsgebieden centrum Losser van 20 oktober 2020, waarin de raad (vertrouwelijk) is meegenomen in de verschillende keuzes. In deze presentatie is onder andere de invulling van de Aloysiuslocatie aan de zijde van de Raadhuisstraat toegelicht. Stedenbouwkundig voorziet de ontwikkeling van deze woningen de Raadhuisstraat van een aantrekkelijke straatwand, daar waar nu sprake is van een achterkantsituatie.

Hier wordt voorzien in uitbreiding van het bouwvolume (in dezelfde stijl als de Aloysiusschool) in de vorm van starters- en/of seniorenwoningen. Het nieuwbouwprogramma bestaat uit een 8-tal woningen met een bebouwd oppervlak van tussen de 40 en 70 m² per woning. Het gehele blok van 8 woningen is ca 450 m² exclusief buitenruimte. In de conceptvisie heeft dit nieuwbouwdeel een opbrengstpotentieel van ca. 1.2 miljoen euro (prijsspeil 01-01-2020).

5. Een brede visie De Brink /Postkantoor/Jumbo / verschuiven winkels ontbreekt . In die zin is de focus op de gehele locatie en doelgroepen annex functies beperkt;
Een concept met een ruimere invulling door een groter gebouw met behoud van uitsluitend de gevel naar de Kerkstraat in combinatie met een overgang naar de Brink ontbreekt (maar zat ook niet in de opdracht). In die zin dus een beperkt en niet integraal onderzoek passend in het centrumgebied;

Gelet op deze opmerking stelt het college voor om de raad op korte termijn mee te nemen in de stand van zaken aangaande de totale conceptvisie. Er is juist sprake van een breed en integraal onderzoek.

Tot slot:

- Is er gerekend met de inkomsten voor ruimtes die door gesubsidieerde instellingen worden ingevuld en of de betreffende organisaties vervolgens hiervoor een hogere subsidie gaan of zouden moeten gaan aanvragen?;

We hebben in de berekeningen rekening gehouden met een passende huur. Hierbij hebben wij geen rekening gehouden met de wijze waarop de organisaties gefinancierd zijn vanuit subsidies of andere bijdragen aan de jaarlijkse exploitatie.

- Is in de berekeningen ook rekening gehouden met de jaarlijkse exploitatielasten (beheer, onderhoud, energie, huismeester etc)?;

We hebben voor de kostprijs dekkende huurberekening rekening gehouden met de exploitatiekosten op basis van 'kengetallen Benchmark gemeentelijke vastgoed 2019'. Hierin zijn verzekeringskosten, dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud opgenomen. Gezien de verschillen tussen de scenario's zijn de verbruikskosten zoals energie, telefonie en internet niet meegenomen. Beheer is hier inderdaad ook nog niet meegenomen

- Is in de berekeningen ook rekening gehouden met de huidige en toekomstige (exploitatie-)kosten indien er geen ontwikkeling plaatsvindt en de huidige situatie wordt voortgezet?

De berekeningen zijn specifiek per scenario opgesteld. Het 0-scenario waarin er geen verandering is van het huidige gebruik is niet opgenomen in de rapportage. In het onderzoek naar de bouwkundige staat is achterstallig onderhoud geconstateerd. De kosten van het achterstallig onderhoud zijn geraamd op ca. €370.000 euro exclusief btw. Het 0-scenario is niet verder uitgewerkt.