

Memo

Aan: Gemeenteraad Kenmerk: 2022-227257

Van: Burgemeester en wethouders Kopie:

Datum: 25 januari 2022 Informatie bij: M.H. Oltvoort
(0573-289361)

Onderwerp: **Tussentijdse resultaten onderzoeksfase herbestemming brandweerkazerne Almen.**

Inleiding

U heeft ons college opdracht gegeven te onderzoeken op welke manier de huidige brandweerkazerne in Almen verkocht kan worden. Hierbij rekening houdend met de reële gebruikelijke marktwaarde, maatschappelijk draagvlak en passend binnen de centrumontwikkeling van Almen. In dit memo informeren wij u over de stand van zaken.

Het onderzoek

Een afgevaardigde van Vereniging Almens Belang (VAB) maakt deel uit van het projectteam. Samen met de VAB is een projectplan opgezet. De omwonenden van de kazerne zijn hierover geïnformeerd en hebben wat aandachtspunten meegegeven. Om informatie op te halen en de behoeften van de inwoners van Almen te peilen is er een vragenlijst uitgezet. De VAB heeft mede gezorgd voor de verspreiding van de vragenlijst. Er zijn 183 inwoners die deze hebben ingevuld. Dat is ongeveer 15% van de Almense bevolking. De uitkomsten uit het onderzoek geven een goed beeld van wat er leeft. Dit nemen we mee als richting en randvoorwaarden voor het vervolg.

Bij het bepalen van een richting voor het vervolgtraject zijn ook het Dorpsplan 2018-2022, de Woonvisie Almen 2020 en de rapportage woonbehoeften van de werkgroep Wonen van de VAB betrokken.

Resultaten samengevat

Uit het onderzoek blijkt dat Almenaren de voorkeur geven aan wonen en horeca op die plek. Een combinatie van deze functies zou een mogelijke invulling kunnen zijn. De mogelijkheid voor een combinatie met andere bedrijvigheid, een multifunctioneel gebouw, is ook vaak genoemd. De relatie met supermarkt de Centerrr wordt genoemd als het gaat om inzet van mensen met afstand tot de arbeidsmarkt bij activiteiten op die plek. Ook komt naar voren dat er behoefte is aan een ontmoetingsplek voor jong en oud. Er zijn veel verschillende ideeën gegeven voor de invulling op de plek van de huidige kazerne. Een overzicht kunt u vinden in de bijlage (factsheet).

Wonen

Zowel in het onderzoek als in het Dorpsplan en de Woonvisie komt naar voren dat bouwen van woningen voor jongeren en starters de voorkeur heeft. Volgens de Woonvisie gaat inbreiding voor uitbreiding. Hierin is de locatie Berkelweg 2a als mogelijke herontwikkelingslocatie voor woningbouw aangemerkt. Het Dorpsplan beschrijft dat nieuw te bouwen woningen het liefst energieneutraal en levensloopbestendig moeten zijn. De woningnood en het gebrek aan betaalbare woningen voor jongeren en starters is een veelvoorkomende reactie. Men wil voorkomen dat jongeren wegtrekken uit het dorp.

Horeca

Een reactie die vaak terugkomt is dat horeca wat meer 'reuring' brengt in het dorp. De plek wordt als geschikt gezien voor een grand café of lunchroom met een terras ervoor. Uit het onderzoek en het Dorpsplan blijkt dat de oudere jeugd maar ook andere leeftijdscategorieën behoefte hebben aan een laagdrempelige ontmoetingsplek. De voorkeur voor horeca als invulling blijkt met name uit het onderzoek. Er zijn echter ook een paar kritische reacties over horeca op die plek waaruit blijkt dat niet iedereen dit een toegevoegde waarde vindt.

Aandachtspunten

Uit meerdere reacties blijkt dat inwoners overlast willen voorkomen. Dit gaat over verkeersdrukte, parkeeroverlast en geluidsoverlast. Dit zijn ook aspecten die naar voren komen in het Dorpsplan. Daarnaast willen inwoners het dorps karakter en de huidige uitstraling van het gebouw behouden. Ook het plein en de ruimtelijkheid worden genoemd als een meerwaarde. Belangrijk is wel dat de nieuwe invulling een toevoeging moet zijn op de bestaande voorzieningen. Waarbij inwoners ook waarde hechten aan het behoud van de omliggende parkeerplekken en weekmarkt.

Een ander aandachtspunt is het recht van overpad van buurpercelen aan de achterzijde van de kazerne. Dat paadje moet behouden blijven omdat ook Liander daar gebruik van maakt voor het transformatorhuisje. In het vervolgtraject houden we zo veel mogelijk rekening met de aandachtspunten van de inwoners.

Vervolgtraject

We gaan een uitvraag aan potentiële ontwikkelaars voorbereiden. We onderzoeken of we vooraf een marktconsultatie gaan houden. Wonen en horeca of een combinatie van functies geven we mee als mogelijke invulling. We stellen (stedenbouwkundige) kaders en randvoorwaarden op die rekening houden met de uitkomsten van het behoefteonderzoek. Ook het bestemmingsplan betrekken we daarbij. De VAB en hun werkgroepen Wonen en Herinrichting dorpsplein denken hierin mee. De resultaten van het grondonderzoek en de asbestinventarisatie nemen we op in de uitvraag. Uit dit onderzoek blijkt dat de grond schoon is en dat er geen asbesthoudende toepassingen en - materialen zijn aangetroffen.

Ons beleid is er op gericht om zo min mogelijk panden in eigendom te hebben. Uit het onderzoek blijkt dat inwoners waarde hechten aan de karakteristieke uitstraling van het object. Het ligt voor de hand om het bestaande object te verkopen zoals het nu is. We bekijken of een erfpachtconstructie interessant kan zijn of dat we de keuze aan de markt overlaten.

De uitvraag wordt openbaar aangekondigd. We hebben hierin rekening te houden met de uitspraak die is gedaan in het 'Didam-arrest' van 26 november 2021. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat overheden bij de verkoop van onroerende zaken gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen.

Communicatie en burgerparticipatie

- Eind januari informeren we de inwoners over de resultaten van het onderzoek. Dit doen we rechtstreeks aan de respondenten en via de Almense informatiekkanalen. De factsheet publiceren we op de website van de gemeente en van de VAB.
- De werkgroepen Wonen en Herinrichting dorpsplein betrekken we bij de vervolgstappen, het formuleren van kaders en randvoorwaarden. Bij een mogelijke invulling houden wij rekening met de dorpspleinontwikkeling, de verkeersstroom, parkeergelegenheid en andere voorzieningen.
- De werkgroepen dienen als klankbord waarin omwonenden kunnen participeren.
- Er zijn zes respondenten die aangeven dat ze zelf een plan willen ontwikkelen of ideeën hebben daartoe. We houden hen op de hoogte van het vervolgtraject. Dat geldt ook voor andere partijen die interesse hebben getoond. Zij kunnen meedoen in de procedure.
- Begin 2^e kwartaal leggen we de uitgangspunten, randvoorwaarden en beoordelingscriteria voor aan het college.
- Marktpartijen worden uitgenodigd hun interesse kenbaar te maken en een plan in te dienen.
- Wij beoordelen de plannen op basis van vooraf meegegeven objectieve, toetsbare en redelijke criteria.
- Eind 2^e kwartaal bespreekt ons college een voorstel met een mogelijk plan voor de herbesteding en verkoop van de huidige brandweerkazerne.