

De gemeenteraad Gulpen-Witterm
Postbus 56
6271 AB Gulpen

Uw brief van :

Uw kenmerk :

Ons kenmerk: U.24.01473



Behandeld door : J. de Vries

Onderwerp : Raadsinformatiebrief herontwikkeling
voormalig Sophianum Nijswiller

Dossiercode :

Bijlagen :

Verzonden :

Geachte raadsleden,

De leefbaarheid van de kern Nijswiller staat nog steeds onder druk. Hierover bent u geïnformeerd bij de behandeling van het accommodatiebeleid in december. Aan de ene kant is er het verenigingsleven met activiteiten binnen de kern, die momenteel plaatsvinden in de kantine van de voormalige voetbalclub. Aan de andere kant is er een woningbehoefte.

In de raadsvergadering van 31 januari 2019 heeft de raad het college van B&W opdracht gegeven op zoek te gaan naar een duurzame invulling van het voormalige schoolgebouw Sophianum te Nijswiller. Deze opdracht is vertaald in een ontwikkelvisie, die op 22 april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarbij heeft de gemeenteraad ook besloten een krediet beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van die ontwikkelvisie in een ontwikkelingsplan. Dit ontwikkelingsplan is vastgesteld in de raadsvergadering van 23 februari 2022. Ook is besloten hiervoor een investeringskrediet beschikbaar te stellen. In december 2023 bent u geïnformeerd over de laatste stand van zaken.



Luchtfoto plangebied voormalig Sophianum Nijswiller



Plangebied voormalig Sophianum; deelgebied A welke overgedragen wordt aan Porthos B.V.
* Contouren kunnen in de verdere ontwikkeling afwijken van het plaatje



Plangebied voormalig Sophianum opgedeeld in 3 deelgebieden (A, B en C)
* Contouren kunnen in de verdere ontwikkeling afwijken van het plaatje

1. Gemeente Gulpen-Witterm

De rol van de gemeente Gulpen-Witterm is opdrachtgever voor dit project en vindt haar aanleiding in het volledig eigendom van het betreffende pand maar vooral vanuit de impact van de leefbaarheid van/voor Nijswiller. De gemeente wil op termijn haar aandeel in vastgoed vervreemden. In dit kader tekent zich - op hoofdlijnen - een model af waarbij de gemeente het eigendom (vooralsnog Deelgebied A) overdraagt aan Porthos waarvoor het ontwikkelconcept duidelijkheid biedt in relatie tot "hoe wat wanneer op welke wijze!". Voor de Deelgebieden B en C zijn de gesprekken nog lopende. De brandweerkazerne (snelle interventie eenheid SIE) blijft in de huidige vorm en omvang gehandhaafd.

2. Porthos Nijswiller

Met Porthos wordt een intentieovereenkomst (bijlage 1, Intentieovereenkomst Gemeente Gulpen – Porthos "ontwikkeling voormalig Sophianum Deelgebied A") gesloten.

Op basis van voorbereidende werkzaamheden bestaat wederzijds vertrouwen omdat de aanpak volgens Porthos effectief zal zijn voor de aandachtsgroepen binnen het sociale domein. Uiteindelijk zal deze aanpak ook besparingen opleveren voor onder meer onze gemeente, de participerende buurgemeente(n) en de Rijksoverheid. Immers, Porthos werkt onder andere met burgers (cliënten) die een afstand tot de arbeidsmarkt hebben. Door middel van deze samenwerking werkt de gemeente ook op dit gebied aan haar maatschappelijke taakinvulling. Deelgebied A zal "om niet" worden aangeboden aan Porthos. De voornaamste reden om het geheel "om niet" aan te bieden is dat voor de transformatie van het gebouw naar een hedendaagse standaard een grote financiële opgave gepaard zal gaan. Gezien de stijging van de bouwkosten in de afgelopen twee jaar is dit al een uitdaging op zich.

3. Overig deelgebieden voormalig Sophianum (Deelgebied B en C)

Porthos zal binnen de bestaande bebouwing (Deelgebied A) 15 zorgeenheden realiseren.

Voor de overige deelgebieden B en C vindt nader onderzoek plaats voor een juiste invulling op termijn. Bij dit onderzoek gelden een aantal belangrijke uitgangspunten die leidend zijn;

- 15 zorgeenheden ten behoeve van "Wonen fase 3" binnen het Porthos-traject. Voor de volledigheid betreft dit een aanvulling op de 15 zorgeenheden die binnen deelgebied A worden gerealiseerd door Porthos;
- Potentieel voor circa 30 woningen.

Om woningbouw te laten plaatsvinden op het voormalige Sophianum terrein zal een wijziging van het omgevingsplan benodigd zijn. Hiervoor zal een eventuele wijziging van het omgevingsplan ter vaststelling voorgesteld worden aan de gemeenteraad.

Gelet op de omvang en diversiteit van de bestaande woningvoorraad in de dorpskern Nijswiller en de reeds aanwezige voorraad sociale huurwoningen alsmede de actuele woonvisie en het woningbehoefte onderzoek van Stec bestaan ter plekke mogelijkheden voor de realisatie van sociale huurwoningen.

De markttechnische meerwaarde zit in de zorgcomponent welke in het plan is opgenomen. Belangrijk is dan ook dat een stabiele zorgpartij betrokken wordt bij de plantontwikkeling opdat zorg ook in lengte van jaren naar de toekomst geborgd wordt.

Te realiseren vastgoed kent een minimale levensduur van 50 jaar en investeringen zijn anno 2024 fors. Daarnaast geldt dat, gelet op duurzaamheid- en klimaataspecten, nieuw toe te voegen woningen toekomst proof en minimaal BENG (Bijna Energie Neutraal) zijn. In de praktijk blijkt dat kostentechnisch bezien dit bij nieuwbouw veelal interessanter is dan via renovatie/verbouw. 100% Aanpassing van het oude bestaande complex is dan ook niet realistisch, niet verstandig en/of wenselijk.

Beoogd effect

Het project kent een groot aantal kansen, maar ook bedreigingen. Kansen liggen bijvoorbeeld in het verkrijgen van subsidies en bijdragen vanuit rijk en/of provincie. Ook liggen er kansen in het slimmer organiseren van bouwstromen waardoor bouwkosten kunnen worden beperkt. Dergelijke kansen zullen met nadruk worden onderzocht bij de uitwerking van de intentiefase. Met een herontwikkeling van het gehele gebied wordt beoogd (minimaal) de volgende effecten te bereiken:

- Een woonplek te creëren voor verschillende doelgroepen waaronder starters, doorstromers en senioren op de woningmarkt;
- Een centraal punt in te richten voor kleinschalige toeristische en recreatieve activiteiten;
- Het creëren van banen voor inwoners uit de regio met een afstand tot de arbeidsmarkt. De gemeente pakt hierin haar rol om kwetsbare doelgroepen sociaal en maatschappelijk op weg te helpen;
- Het bieden van integrale zorg en ondersteuning aan kwetsbare (jonge) burgers uit de gemeente Gulpen-Witterm en andere regiogemeenten via een concept van wonen-leren-werken met coaching;
- Zorgen dat een duurzaam gebouw wordt gerealiseerd in een duurzaam landschappelijke omgeving, en
- Het herontwikkelen zorgt voor een 'boost' in de gemeenschap Nijswiller en bevordert de lokale economie.

... en aanvullende argumenten:

- Een deel van een markant gebouw voor de omgeving blijft behouden;
- Het woningaanbod wordt vergroot, bevordert de lokale doorstroming en er ontstaan nieuwe kansen voor starters, doorstromers en senioren;
- Het levert een bijdrage aan de realisatie van maatschappelijke doelen van de gemeente door het creëren van werkplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, en
- Het is een ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteitsimpuls voor het totale gebied.

Kosten en dekking

Voor de gemeente is het een uitgangspunt dat haar investering (tot aan de overdracht van het eigendom en andere [historische] ontwikkelkosten) uiteindelijk -bij voorkeur- op € 0,- uitkomt. Dit financieel aspect wordt gedetailleerd uitgewerkt tijdens de intentiefase (ontwerp- en contractfase) en wordt vastgelegd in een overeenkomst. Deelgebied A van het plangebied zal "om niet" worden aangeboden aan Porthos. De voornaamste reden om het geheel "om niet" aan te bieden is dat voor de transformatie van het gebouw naar een hedendaagse standaard een grote financiële opgave gepaard zal gaan. Gezien de stijging van de bouwkosten in de afgelopen twee jaar is dit al een uitdaging op zich.

De financiële gegevens uit eerdere visies, plannen en informatie zijn voor de huidige fase te onduidelijk om op basis hiervan een financiële afweging te (kunnen) maken, ondanks dat er in eerdere 'Businesscases' op hoofdlijnen bepaalde cijfers zijn gepresenteerd met een bandbreedte. Om meer inzicht te krijgen in de (financiële) haalbaarheid, wordt voorgesteld in gezamenlijkheid, te weten gemeente en Porthos, de haalbaarheid te onderzoeken in de intentiefase, ontwerp- en contractfase.

Het beschikbare investeringskrediet is voldoende om met deze 'ontwerp- en contractfase' te starten en de opvolgende besluitvorming voor te bereiden.

Uitvoering en communicatie

Zoals reeds aangegeven is de gemeente met Porthos voor het Deelgebied A zover dat na de ondertekening van de intentieovereenkomst de opvolgende fase gestart kan worden.

In verband met aspecten van ruimtelijke ordening als ook het groot belang van een goede communicatie met de omgeving is het relevant ervoor zorg te dragen dat de omgeving wordt meegenomen in de ontwerpplannen voor het voormalig Sophianumterrein, het betreffende Porthosproject, als ook de uiteindelijke uitvoering van de plannen. Hier wordt dan ook voldoende aandacht aan besteed in het vervolg van dit traject.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Gulpen-Witterm,
de secretaris, de burgemeester,

R.H.M. Sluijsmans

ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens