
Aan	:	de gemeenteraad
Van	:	het college
Behandeld in de collegevergadering d.d.	:	26 mei 2020
Bijlagen	:	1
Onderwerp	:	kaders voor verkoop voormalige basisschool aan de Bosstraat in Moergestel
Datum	:	26 mei 2020
Contactpersoon	:	Stan van der Schoot

Onderwerp:

kaders voor verkoop voormalige basisschool aan de Bosstraat in Moergestel.

Inleiding

De voormalige basisschool aan de Bosstraat 1 in Moergestel is op 1 januari 2018 door stichting Opmaat overgedragen aan de gemeente. Hiermee heeft het gebouw haar functie als onderwijshuisvesting verloren. In 2018 is besloten de locatie te verkopen. De hierop volgende verkoopprocedure waarvoor 5 professionele partijen zijn uitgenodigd heeft niet geleid tot verkoop. De voorgestelde kaders voor verkoop bleken niet haalbaar.

In de raadsontmoeting van 30 januari 2020 zijn drie scenario's voor herontwikkeling van de locatie voorgelegd en bediscussieerd, te weten: twee varianten voor sloop/nieuwbouw en één variant voor alsnog behoud van het gebouw. Een meerderheid van de aanwezige sprekers en raadsleden gaf te kennen een voorkeur te hebben voor dat laatste, waarbij een mix van starters- en seniorenwoningen moet worden nagestreefd. De uitkomsten van de raadsontmoeting zijn vertaald in nieuwe kaders voor verkoop van de voormalige basisschool met bijbehorend buitenterrein.

Kennisnemen van

Het besluit van het college van 26 mei 2020 om aan de verkoop van de locatie van de voormalige basisschool aan Bosstraat 1 in Moergestel de volgende kaders te verbinden:

- *Voor de woningen geldt dat zowel starterswoningen als seniorenwoningen gerealiseerd moeten worden op de locatie van de voormalige school. Hiervoor geldt:*
 - *Starterwoningen: ten minste 50 m2. Met een huurprijs tot 620 euro of een verkoopprijs tot 200.000 euro VON.*

- *Seniorenwoningen: moeten voldoen aan het woonkeur-plus rollatorgeschikt keurmerk.*
- *Voor de 2 woningen op het schoolplein geldt geen verplichting ten aanzien van de doelgroepen starters of senioren.*
- Het voormalige schoolgebouw is decentraal op het perceel gepositioneerd. Om de privacy van de aangrenzende percelen te waarborgen en een stedenbouwkundig verantwoorde herontwikkeling van het bestaande gebouw dient:
 - Het éénlaagse kleutergedeelte (kleuterlokalen + gemeenschappelijke ruimte) te worden gesloopt.
 - De achtervleugel van het oorspronkelijke hoofdgebouw te worden ingericht met bergingen of een ruimte voor een ondergeschikte nevenfunctie.
- Uitgangspunt is behoud van het karakteristiek van het voormalige schoolgebouw. Het in stand houden van de karakteristieke voorgevel om daarachter efficiënt nieuw te bouwen in dezelfde architectuurstijl als het huidige schoolgebouw is ook acceptabel.
- Op het voormalige schoolplein bestaat de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 2 grondgebonden woningen.
- Parkeren wordt opgelost binnen het plangebied, bij voorkeur aan de achterzijde.
- De ontwikkeling moet voldoen aan de relevante (bouw)wet- en regelgeving, waaronder het bouwbesluit en het gemeentelijke waterbeleid. Er worden geen bovenwettelijke eisen gesteld aan duurzaamheid.
- De verkoop van de locatie is openbaar. Dit betekent dat iedere partij welke binnen de gestelde kaders wil ontwikkelen welkom is een bieding uit te brengen.
- De locatie wordt gegund aan de hoogst biedende partij op voorwaarde dat deze de locatie ontwikkeld binnen de gestelde kaders en de bieding niet lager uitvalt dan een nog nader door het college vast te stellen minimale opbrengst. De afspraken met de kopende partij worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
- Ingeval de verkoopprocedure niet leidt tot verkoop zal alsnog worden overgegaan tot sloop/nieuwbouw zoals bedoeld in scenario 1 (7 grondgebonden starterwoningen in combinatie met 3 dure woningen), dat is voorgelegd in de raadsontmoeting van 30 januari 2020.

Vervolg

Binnenkort zal de verkoopprocedure voor de verkoop van de locatie worden opgestart. E.e.a. afhankelijk van de ontwikkelingen omtrent de Corona-crisis.

Communicatie

De omwonenden zijn uitgenodigd voor de raadsontmoeting en hebben daar een positieve bijdrage aan geleverd. De omwonenden en partijen welke interesse kenbaar hebben gemaakt voor ontwikkeling van de locatie worden op de hoogte gesteld van de voorgenomen kaders voor de verkoop. In het vervolgtraject zullen de omwonenden middels de omgevingsdialoog betrokken worden bij het concreet vormgeven van de plannen.

Bijlagen

- Luchtfoto's onderhavige locatie.

