

# ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

**Steller advies:**

A. Prins

**Zaaknummer**

2301907

**Afdeling:**

Ruimte

**Datum:**

29-01-2020

**Onderwerp:**

Orlando aan de di Lassostraat te Soest

**Voorstel tot besluit:**

1. De grondexploitatie Orlando vast te stellen;
2. Op de grondexploitatie Orlando ingevolge art. 55 lid 1 en art. 25 lid 2 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen.
3. De raad voor te stellen:
  - a. De grondexploitatie Orlando vast te stellen.
  - b. De door het college ingevolge art.25 lid 2 van de gemeentewet opgelegde geheimhouding op de grondexploitatie Orlando, op grond van art.25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen.
  - c. In te stemmen met de sloop van het Orlando gebouw.

**Advies secretaris:**

Conform advies te besluiten.

**Beslissing**

Conform besloten

Document	Openbaar	Alleen invullen indien geheim				
		reden (art. 10 WOB)	tot hoelang	bekrachtiging raad		
Besluit	Ja	Art 10 lid 2b	Tot en met einde looptijdgrondexploitatie	Ja		
Adviesnota	Ja	Art 10 lid 2b				
Bijlage(n)	Nee	Art 10 lid 2b				

Bijzondere aspecten	Nee	B&W verg.d.d. 2020.02.04	RM	AT	LvA	NK	HD
Portefeuillehouder	Harrie Dijkhuizen	Akkoord					
Overleg met portefeuillehouder	Ja						
Overleg met andere afd. en ext. partners	Ja, Realisatie, communicatie en financiën	Bespreken					
Ter inzage voor beleidsveld	Bestuur						

---

Bijlage(n)

Grondexploitatie Orlando d.d. 29-01-2020, documentnummer 2301914

---

**Voorstel tot besluit**

1. De grondexploitatie Orlando vast te stellen;
2. Op de grondexploitatie Orlando ingevolge art. 55 lid 1 en art. 25 lid 2 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen.
3. De raad voor te stellen:
  - a. De grondexploitatie Orlando vast te stellen.
  - b. De door het college ingevolge art. 25 lid 2 van de gemeentewet opgelegde geheimhouding op de grondexploitatie Orlando, op grond van art. 25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen.
  - c. In te stemmen met de sloop van het Orlando gebouw.

**Inleiding**

Op de locatie Orlando gelegen aan de Di Lassostraat te Soest staat sinds 1975 het voormalige schoolgebouw Orlando. Het gebouw heeft de afgelopen jaren dienst gedaan als huisvesting voor verschillende maatschappelijke instellingen. Tevens is hier een dubbele gymzaal gevestigd waar sportverenigingen en onderwijsinstellingen gebruik van maken.

In het coalitieakkoord is afgesproken dat het gebouw op korte termijn vrijgemaakt wordt en het gebied herbestemd wordt voor huisvesting voor senioren.

Om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken en het gebied vrij te maken moet het oude gebouw gesloopt worden. De dubbele gymzaal is op dit moment nog in gebruik door de scholen en enkele sportverenigingen. Zij kunnen blijven gebruik maken van de gymzaal tot de bouwvakantie van 2020. Hierna zullen zij uitwijken naar de gymzaal in het Willaertgebouw en de gymzaal Smitsweg. De scholen en de sportverenigingen zijn hierover geïnformeerd en vanuit de gemeente lopen nog gesprekken om de overgang zo soepel mogelijk te laten lopen. Het leegstaande deel van het gebouw wordt nu bewoond in het kader van anti-kraak, ook zij zijn op de hoogte gebracht van de beoogde sloop.

De start uitvoering van de sloopwerkzaamheden is gepland eind augustus 2020. Om de planning te halen zijn de interne voorbereidende werkzaamheden en de benodigde onderzoeken reeds in gang gezet. De sloopwerkzaamheden moeten worden aanbesteed en de vergunning moet worden aangevraagd. Parallel aan de voorbereiding voor de sloop zijn wij bezig met de verkenning van de transformatie van het gebied en het overleg met Cocon over de invulling en aankoop van het terrein.

Om de transformatie van het Orlando terrein mogelijk te maken is het noodzakelijk om de Grondexploitatie vast te stellen.

**Beoogd resultaat**

Het beoogde resultaat is de sloop van het Orlandogebouw en de transformatie van het Orlandoterrein naar seniorenhuisvesting.

**Argumenten*****1.1 Een Grex geeft inzicht***

Een grondexploitatie is nodig om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen. De begroting in de Grex dient als kader voor onderhandelingen over mogelijke aan- en verkoop van gronden (en/of opstallen) en wordt als basis gebruikt om een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan op te stellen.

***1.2 De voorliggende ontwikkelingen passen binnen het gemeentelijk beleid***

Om de herontwikkeling van het Orlando terrein mogelijk te maken is het noodzakelijk om het gebied vrij te maken van bebouwing. Vanwege de lange voorbereiding van de aanbestedingsprocedure en de vergunningsaanvraag, is het zaak om vroegtijdig met de procedures te beginnen.

Omdat de sportfaciliteiten nog in gebruik zijn door onderwijs en sportverenigingen is ervoor gekozen om de sloop in het volgende sport/schooljaar te laten plaats vinden. Hierdoor hebben de scholen en de sportverenigingen de tijd om de overgang naar de nieuwe locaties voor te breiden.

Op het Orlando terrein creëren we een waardevolle invulling met realisatie van huisvesting voor senioren.

### *2.1 Geheimhouding is noodzakelijk*

Geheimhouding op de grondexploitatie is van belang, om de financiële belangen van de gemeente in onderhandelingen te borgen.

#### Kanttekeningen/risicobeheersing

Standaard uitvoeringsrisico's ten aanzien van weersomstandigheden, milieu en ondergrondse infrastructuur zijn voor de sloopwerkzaamheden van toepassing.

Om te voorkomen dat er een lange periode een braakliggend terrein in de omgeving ligt willen wij de bouw aansluitend aan de sloop laten starten. Daarom zal er een voorwaardelijkheid voor de sloop worden meegenomen in de aanbesteding.

#### Bestuurlijke vernieuwing

Actieve houding ter voorkoming van overlast in de buurt door tijdig de sloop van het gebouw in te zetten en het terrein netjes achter te laten. Tevens open communicatie met de omgeving over de uit te voeren werkzaamheden, de te verwachten overlast en de nieuwe gebiedsinvulling.

#### Aanpak/uitvoering

Aanvraag van sloopmelding en uitwerken van sloopbestek welke als onderlegger dient voor de aanbesteding van de sloop van het Orlando-gebouw. De gemeente Soest verzorgt het aanbesteden van de sloopwerkzaamheden en het begeleiden van de sloop. De sloop zal op zijn vroegst in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2020 plaats vinden. Omdat we direct na sloop willen starten met de bouw zal met betrekking tot de aanvang sloop in de aanbestedingsprocedure een flexibele startdatum worden ingebouwd.

De verdere ontwikkeling van het Orlando terrein zal parallel aan de voorbereiding van de sloop lopen en de doelstelling is om in het tweede kwartaal 2020 de herbestemming van het Orlando terrein voorgelegd te hebben aan college en raad.

#### Communicatie en participatie

De direct omwonenden, gebruikers vanuit sport en onderwijs, en andere stakeholders zijn ondertussen schriftelijk geïnformeerd over voorgenomen ontwikkeling op het Orlando-terrein. Binnenkort zal er een informatieavond worden gehouden waarbij de sloop- en de ontwikkelplannen toegelicht worden en input van de omgeving gevraagd worden. Naar aanleiding van de eerdere berichtgeving hebben wij al enige input van de omgeving mogen ontvangen. Als er behoefte blijkt aan persoonlijk contact, dan spelen we hier actief op in. Daarnaast zorgen we voor brede berichtgeving op de Informatiepagina in de Soester Courant. Voor de vervolgwerkzaamheden stellen we een communicatieplan op.

#### Evaluatie en verantwoording

De gemeenteraad wordt binnen de reguliere P&C-cyclus op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen en de aspecten die van belang zijn binnen het project.

#### Kosten, baten, dekking

De grondexploitatie bestaat uit grondopbrengsten en kosten voor sloop, bouwrijp maken en planontwikkeling. Het verwachte resultaat van de grondexploitatie komt ten goede aan de Algemene middelen.

Referendabel ja/nee

Nee

Kernboodschap

Het college stelt voor om het voormalig schoolgebouw Orlando aan de Di Lassostraat in Soest zo snel mogelijk te slopen en er daarna nieuwe waardevolle functies te creëren. Het gebouw heeft de afgelopen jaren dienst gedaan als huisvesting voor verschillende maatschappelijke instellingen en er is een dubbele gymzaal gevestigd. In het coalitieakkoord is afgesproken dat het gebouw op korte termijn wordt vrijgemaakt voor huisvesting voor senioren. De dubbele gymzaal blijft tot juli 2020 in gebruik.