Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Nieuwbouw Strabrecht College - woningbouwontwikkeling

Beslispunten
1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een bijdrage van € 160.000,-- aan het Strabrecht College voor aanbouw gymzalen als gevolg van gewijzigde planopzet woningbouwontwikkeling op het terrein van het Strabrecht College;
2. De bijdrage van € 160.000,-- ten laste te brengen van de grondexploitatie.

Inleiding
In de besluitvorming met betrekking tot de nieuwbouw van het Strabrecht College, is besloten om als dekking voor het afboeken van de boekwaarde van het hoofdgebouw (€ 1,9 miljoen) de opbrengsten van de woningbouwontwikkeling op het terrein van het Strabrecht College in te zetten. In de afgelopen periode zijn verschillende scenario's onderzocht hoe voldaan kan worden aan de financiële opdracht van de gemeenteraad.

Wat willen we bereiken
Voldoen aan de financiële opdracht van de gemeenteraad om met woningbouw op de locatie van het Strabrecht College minimaal een bedrag van € 1,9 miljoen te genereren.

Gelopen proces
Om te kunnen voldoen aan de financiële opdracht van de gemeenteraad is gekeken naar een tweetal scenario's:

a. Woningbouwontwikkeling op een kleiner gedeelte aan de kant van het Grote Bos en herbestemming Westvleugel (oorspronkelijke opzet);
b. Verplaatsen sportveld naar de locatie van de Westvleugel waardoor er aan de kant van het Grote Bos een groter stuk voor woningbouw ingezet kan worden.

Beide scenario's zijn op basis van stedenbouwkundige en financiële aspecten beoordeeld. Geconcludeerd is dat met het verplaatsen van het sportveld naar de locatie van de Westvleugel aan de kant van het Grote Bos een groter oppervlakte voor woningbouw ontstaat waardoor de gestelde opbrengst gehaald kan worden.

Naast de financiële meerwaarde van deze optie is er ook sprake van een stedenbouwkundige meerwaarde, omdat op deze manier het totale terrein van het Strabrecht College optimaal en ruimtelijk wordt benut en er een logisch geheel ontstaat die qua ontsluiting ook veel praktischer en makkelijker te realiseren is. Dit zowel voor de school als voor de nog te bouwen woningen.
Met deze optie ontstaat bovendien de gelegenheid om een extra woning te realiseren aan de Dwarsstraat, waar nu de ontsluiting voor de Westvleugel is.

Met de optie van woningbouwontwikkeling op een kleiner gedeelte aan de kant van het Grote Bos en herbestemming Westvleugel kan de gestelde opbrengst niet gehaald wordt. Dit in verband met de onlogische ligging van de Westvleugel en de lastige ontsluiting waardoor een herbestemming moeilijk te vinden is.
Aanvullend is het door een veel kleiner woningbouwoppervlakte aan de kant van het Grote Bos lastiger om hiervoor een goede woningbouwinvulling met voldoende financiële opbrengsten te vinden.

Op basis van de inhoudelijke en financiële argumenten is derhalve het verplaatsen van het sportveld naar de locatie van de Westvleugel nader uitgewerkt. Dit in samenwerking met het Strabrecht College.

Verplaatsen sportveld naar de locatie van de Westvleugel en financiële consequenties

Verplaatsen sportveld naar de locatie van de Westvleugel

Omdat het sportveld in de planvorming met betrekking tot de nieuwbouw gesitueerd was aan de kant van het Grote Bos, is in overleg met het Strabrecht College bekeken op welke wijze het sportveld verplaatst kan worden naar de locatie van de Westvleugel en hoe zich dit verhoudt tot de bestaande gymzalen.

Met de variant van het verplaatsen van het sportveld naar de locatie van de Westvleugel blijkt dat het logischer is om de gymzalen 4 en 5 te laten staan in plaats van de gymzalen 1 en 2. Met deze optie ontstaat een samenhangend geheel met de nieuwbouw en wordt het nieuwe terrein van het Strabrecht College optimaal benut. Zowel de gemeente als de school hebben aangegeven een duidelijke voorkeur voor deze optie te hebben. In bijgevoegde bijlage is aangegeven welke gymzalen blijven staan waar de aanbouw gerealiseerd wordt en wat het terrein aan woningbouwontwikkeling is.

Financiële consequenties

Omdat de kleedlokalen en douchegelegenheid van gymzaal 5 opgenomen zijn in de Westvleugel, die gesloopt wordt, is een aanbouw van deze ruimten noodzakelijk.
Omdat op nadrukkelijk verzoek van de gemeente het verplaatsen van het sportveld ter discussie is gesteld, is bekeken op welke wijze gezamenlijk de aanbouw financieel gerealiseerd kan worden. Vanwege de financiële beperktheid van de gemeente is bekeken of in de reserve IHP nog ruimte zit om vanuit de gemeente deze financiële bijdrage te kunnen leveren en is bekeken of deze bijdrage mogelijk gefinancierd kan worden uit de opbrengsten van de woningbouw.

Ruimte IHP

In het huidige IHP is rekening gehouden met een bedrag van € 186.204,-- voor aanpassingen van de Westvleugel indien de Burgemeester V.d. Puttschool naar deze locatie zou verhuizen.
Dit bedrag gaat niet meer ingezet worden aangezien de Burgemeester V.d. Puttschool niet wil verhuizen en de Westvleugel gesloopt gaat worden. Dit bedrag is niet gekoppeld aan de Br. v.d. Puttschool maar aan de aanpassing van de Westvleugel.
Dit bedrag kan in principe worden aangewend voor andere zaken die in het perspectief van de ontwikkelingen op het terrein van het Strabrecht College staan.

Ruimte woningbouwontwikkeling

Als de vergoeding van de gemeente voor de aanbouw van kleedlokalen en douchegelegenheid aanvullend terugverdiend moet worden uit de woningbouwinvulling bij het Strabrecht, dan zet dit meer druk op de ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling van de locatie.
Het verplaatsen van het sportveld en aanbouw van de kleedlokalen en douchegelegenheid bij gymzaal 5 zijn echter noodzakelijk om met de woningbouwontwikkeling te kunnen voldoen aan de financiële opdracht van de gemeenteraad om minimaal een bedrag van € 1,9 miljoen te genereren. Dit maakt dat de kosten die hiervoor gemaakt moeten worden ook gedekt dienen te worden uit deze grondexploitatie.

Hoogte financiële bijdrage gemeente

Ten aanzien van de hoogte van de financiële bijdrage vanuit de gemeente, hebben wij het verantwoord gevonden om een bedrag van € 160.000,-- beschikbaar te stellen voor de aanbouw van de kleedlokalen en douchegelegenheid. De overige kosten worden door het Strabrecht College zelf bijgelegd. Omdat de aanbesteding voor deze aanbouw nog opgestart moet worden,

kan het bedrag dat het Strabrecht College zelf bij legt hier niet genoemd worden. Dit om te voorkomen dat het Strabrecht College niet kan profiteren van een optimale marktwerking als het budget voor de aanbouw reeds bekend is. Het aandeel dat het Strabrecht College zelf bij legt is in elk geval een heel stuk hoger dan de bijdrage van de gemeente.

Het restant van € 26.204,- (€ 186.204,- -/- € 160.000,-) blijft vooralsnog in de reserve IHP zitten.

Behandeling 1e Voortgangsrapportage 3 juni 2020 en voortgang plannen aanbouw gymzaal 5
Bij de behandeling van de 1e Voortgangsrapportage op 3 juni 2020 heeft u aangegeven de kosten van de noodzakelijke aanpassingen aan gymzaal 5 (als gevolg van het verplaatsen van het sportveld) te willen dekken uit de grondexploitatie. Tevens heeft u aangegeven dit middels een raadsvoorstel formeel te willen besluiten.
De eerst volgende raadsvergadering waarin dit voorstel aan de orde kan komen/komt is pas op 21 september 2020. Dit in verband met de zomerperiode waardoor de formele besluitvorming vertraagd is.
Om ervoor te zorgen dat het Strabrecht College zo snel mogelijk weer kan beschikken over een sportveld en de gymzalen 4 en 5 na oplevering van de nieuwbouw, zijn de plannen van de aanbouw en de sloop van de Westvleugel intussen wel gewoon doorgezet.

Argumenten
1.1 Beschikbaar stellen bijdrage van € 160.000,-- aan het Strabrecht College aanbouw gymzalen
Om te kunnen voldoen aan de financiële verplichting van de gemeenteraad om met woningbouw een minimaal bedrag van € 1,9 miljoen te genereren, dient op nadrukkelijk verzoek van de gemeente het sportveld verplaatst te worden waarbij het laten staan van de gymzalen 4 en 5 een logisch vervolg is. Om deze optie mogelijk te maken dient een aanbouw aan de gymzaal 5 gerealiseerd te worden.
2.1 Bijdrage gemeente ten laste van de grondexploitatie
Als gevolg van de financiële opdracht van de gemeenteraad wordt de woningbouwontwikkeling anders ingevuld waardoor verplaatsing van het sportveld en aanbouw van de gymzaal 5 noodzakelijk zijn. Het is daarom legitiem om de kosten van de aanbouw van de gymzaal 5 ten laste te brengen van de grondexploitatie.

Wat gaan we daarvoor doen
Randvoorwaarden
De aanbouw van de gymzaal 5 dient plaats te vinden binnen het gezamenlijke bijdragen van de gemeente en het Strabrecht College.

Planning
Om de aanbouw mogelijk te maken is een eerste schetsontwerp gemaakt dat verder uitgewerkt gaat worden om de aanbesteding op te kunnen starten. Voor de uitvoering van de aanbouw zal eerst de Westvleugel gesloopt moeten worden. Deze aanbesteding is opgestart in juni en de verwachting is dat in september met de sloop begonnen kan worden.
Communicatie
In overleg met het Strabrecht College wordt het proces van de aanbouw van de gymzaal doorlopen.

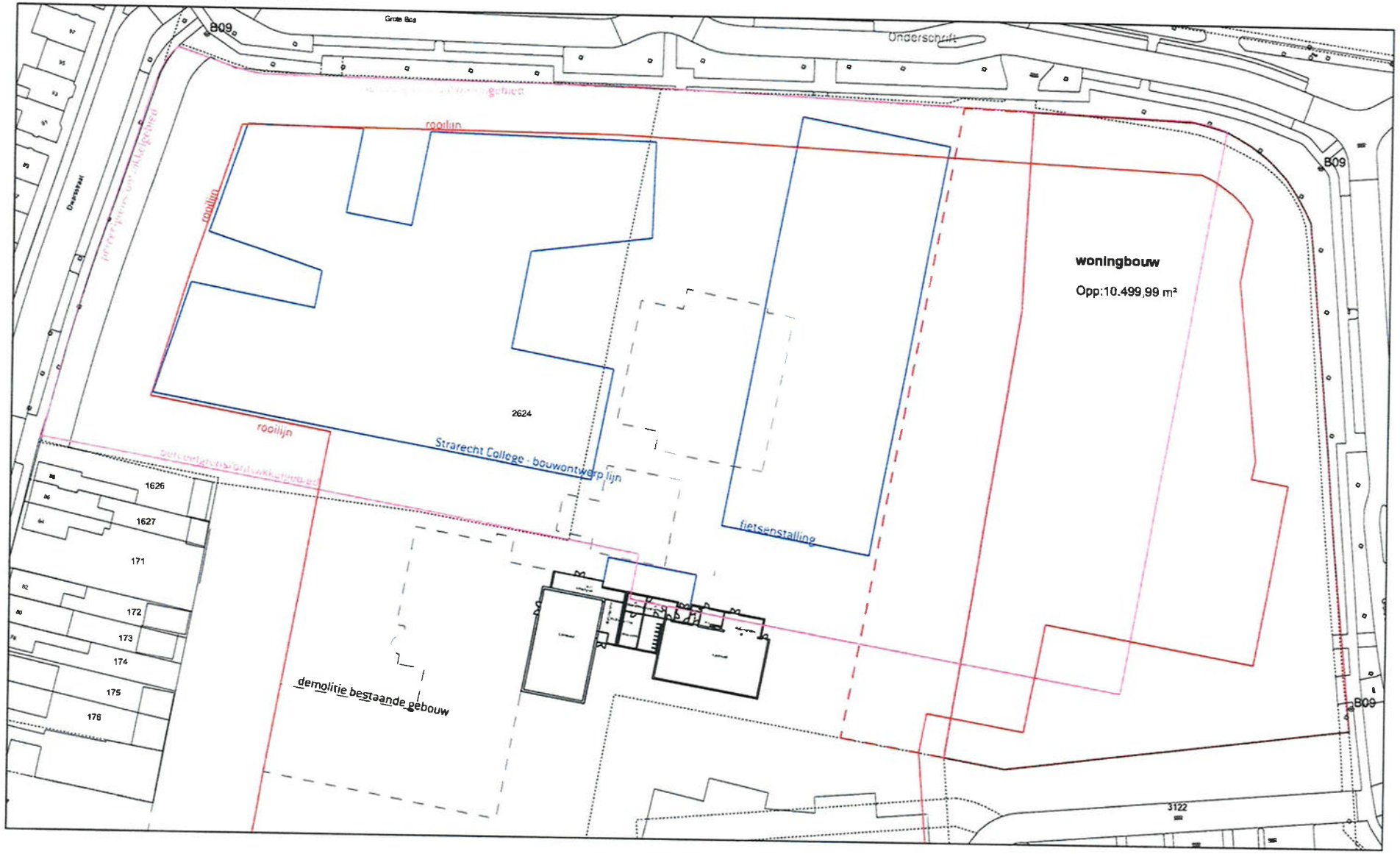
Wat mag het kosten
De bijdrage vanuit de gemeente voor de aanbouw van de kleedlokalen en douchegelegenheid is vastgesteld op € 160.000,--. De dekking hiervan is aangegeven bij de beslispunten 2.

Bijlagen:

1. Situatietekening gymzalen met aanbouw en terrein woningbouwontwikkeling.

Geldrop, 7 juli 2020

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester

BESTAANDE SITUATIE