Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Locatiekeuze Van der Puttschool Geldrop

Beslispunten
1. De locatie Linze aan te wijzen als geschikte locatie voor de Van der Puttschool.
2. Akkoord te gaan met de financiële gevolgen van ontsluitingsvariant B:
• hogere kosten voor de ontwikkeling van de openbare ruimte van € 700.000;
• de besparing van de sloopkosten voor de algemene dienst van € 175.000;
• de besparing van de afwaardering van de bestaande boekwaarde van de huidige v.d. Puttschool voor de algemene dienst van € 270.000.
• voor de extra investering inzake de verkeersontsluiting, groot € 525.000,- wordt een dekkingsreserve gevormd met als voeding de reserve grondexploitatie.
• het opnemen van het extra investeringsbedrag van € 525.000,- vanuit de reserve grondexploitatie in de meerjarenbegroting 2024-2027.

Inleiding
Omdat op de huidige locatie van de Van der Puttschool woningbouw (samen met locatie Centrum-west, Stationsstraat 33 en De Prell) is gedacht (woningbouwimpuls) is onderzocht of de Van der Puttschool verplaatst zou kunnen worden naar een andere locatie. Gezien de 10-jaarstermijn, die verbonden is aan de woningbouwimpuls, is een snelle verplaatsing nodig.

Locaties
Parallelweg 8 Geldrop (huidige locatie)
Op deze locatie is de Van der Puttschool nu gehuisvest. Als er geen geschikte andere locatie is voor deze school dan zou de huidige locatie als alternatief kunnen gelden. Vanwege de gewenste woningbouw op die plek is dit niet gewenst.

Linze Geldrop
Een andere mogelijke geschikte locatie die onderzocht is, is het perceel dat ligt aan de Linze te Geldrop. Om te bepalen of deze locatie geschikt is voor het plaatsen van de Van der Puttschool is er een analyse stedenbouw en een verkeersonderzoek uitgevoerd.

Huidige situatie locatie Linze
De huidige situatie bestaat uit één school en één sporthal die zijn gericht op de wijk. Deze worden op twee manieren ontsloten. De school wordt ontsloten via de wijk de Kievit en de sporthal wordt ontsloten via de wijk de Kievit en industrieterrein de Spaarpot. De twee gebouwen worden gescheiden door een braakliggend terrein, de beoogde locatie. Aan de achterzijde van de twee gebouwen ligt een fietspad parallel aan het Dommeldal. Het fietspad is een belangrijke verbinding voor het sportterrein en de basisschool het Vijfblad. Het Dommeldal en het gebied tot aan het fietspad is aangemerkt als ecologische zone. Wat inhoudt dat het natuur historische waarde heeft voor de gemeente en provincie (zie figuur 1 locatieaanduiding|).



Onderzoeken

Analyse stedenbouw
Uit de eerste verkenning naar de locatie Linze komt het volgende naar voren:

- Sterk: groen | ruim | voorzieningenstrook | ecologische hoofdstructuur
- Zwak: ontsluiting, bereikbaarheid en parkeren
- Kansen: groene setting | grote karakteristieke bomen | verkavelingsrichting | groter gebied dan alleen kadastraal perceel? | schaduw van bomen | verkavelingspatroon | verbetering 't Vijfblad (plein/verkeer) | ontwerp passend in groene omgeving
- Bedreigingen: kunstobject op het perceel? | verharding van ruimte | openbare groenruimte bewoners | bouwmassa (bijv. 1 laag) | beleving ruimte veranderd

Verkeersonderzoek
Het vestigen van de Van der Puttschool zal een toename geven in het aantal vervoersbewegingen in het gebied. Deze vervoersbewegingen kunnen een negatief verkeerseffect hebben op de wijk de Kievit als de school op dezelfde manier wordt ontsloten als het Vijfblad. Om te bepalen of de wijk de verkeerseffecten van de komst van de school kunnen dragen is onderzoek gedaan door bureau Buiten-Ruimte.

De belangrijkste constateringen uit het onderzoek zijn dat er drie varianten zijn voor een ontsluiting van beide scholen (zie figuur 2 varianten):
A. Via de bestaande infrastructuur.
B. Via het fietspad naast de Dommel vanuit Noord of Zuid
C. Via industrieterrein de Spaarpot en het parkeerterrein aan de noordzijde van de sporthal.

Om te oordelen welke van de variant het meest kansrijk is heeft bureau Buiten-Ruimte de drie varianten beoordeeld. Op basis van de drie beoordelingscriteria:

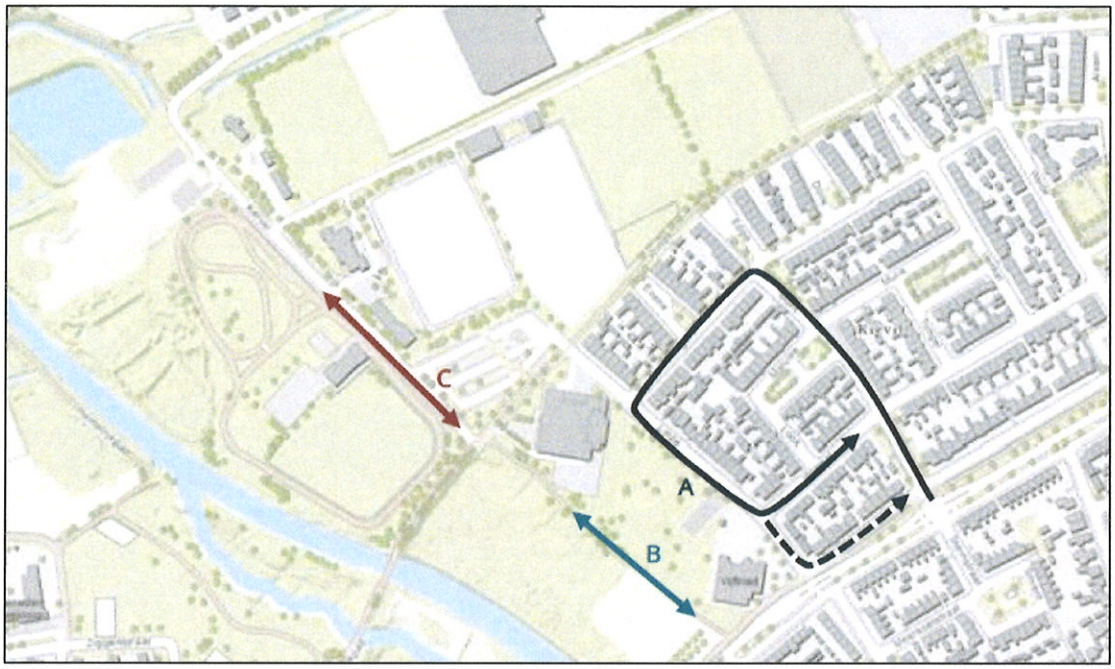
- Verkeersveiligheid
- Omgevingseffect
- Ruimtegebruik

	Variant	Verkeers-veiligheid	Omgevings-effect	Ruimte-gebruik	Kosten	Totaal
A	Via de bestaande infrastructuur	2	1	4	4	11
B	Via het fietspad naast de Dommel vanuit Noord of Zuid	5	5	2	2	14
C	Via de Spaarpot en het parkeerterrein aan de noordzijde van de sporthal	3	3	3	3	12

Uit de bovenstaande tabel is te constateren dat variant B het meest kansrijk is ten opzichte van variant A en C.

Daarnaast biedt variant B ook een kans om het aan te leggen parkeerterrein voor de scholen te verbinden met het parkeerterrein van de sporthal.. Het voordeel is:

- Dubbelgebruik parkeerplaatsen
- Ontlasting van de wijk op gebied van verkeer zowel door schoolverkeer en sportverkeer (momenteel wordt de wijk ook gebruik door sportende uit zuidelijke richting van het dorp.)
- Creëren van ruimte aan de Noordzijde van de sporthal voor extra groen compensatie.



Eerdere besluitvorming

Dit voorstel is een uitwerking van het raadsvoorstel IHP 2021-2025 (zaaknummer 203107).

Wat willen we bereiken

Goede huisvesting voor de Van der Puttschool op een andere geschikte locatie.

Argumenten

1.1. De locatie Linze biedt binnen het geldende bestemmingsplan (maatschappelijke doeleinden) ruime mogelijkheden voor de bouw van een school.

De gronden hebben de bestemming 'Maatschappelijk doeleinden' , waardoor een school qua gebruik passend is binnen deze bestemming. Het bouwvlak mag voor maximaal 70% bebouwd worden (N.B. op dit moment is ca. 11% bebouwd), waarbij een maximale bouwhoogte van 8 meter geldt.
Kortom binnen het geldende bestemmingsplan zijn nog ruime mogelijkheden voor de bouw van een school.

1.2 De Van der Puttschool is niet wijkgebonden.

Aangezien de Van der Puttschool een regionale school is die niet wijkgebonden is, kan een oplossing voor het huisvestingsvraagstuk voor de Van der Puttschool ook gezocht worden op een andere locatie.

1.3 De huidige schoollocatie is sinds 2015 een beoogde woningbouwlocatie

In het bestemmingsplan Inbreidingslocaties is voor de huidige locatie van de v.d. Puttschool reeds een dubbelbestemming opgenomen voor maatschappelijke doeleinden en woningbouw. Daarnaast is deze

locatie onderdeel van de Woningbouwimpuls sinds 2021. Hier zijn momenteel in totaal ruim 90 woningen gepland, om aan de totale woningbouwtaakstelling te voldoen. Gezien de grondpositie is het hier logisch om in te zetten op veel betaalbare woningen.

Mocht de huidige locatie worden ingezet voor vervanging van de v.d. Puttschool, dan kunnen deze (betaalbare) woningen hier niet worden gerealiseerd. Andere locaties zijn nu niet voorhanden. Dit leidt tot financiële risico's ten aanzien van de verkregen subsidie.

2.1.Ontsluitingsvariant B is het meest kansrijk voor het ontsluiten van beide scholen (Vijfblad en Van der Puttschool)
Uit het afwegingskader van bureau Buiten-Ruimte komt duidelijk naar voren dat variant B de meest wenselijke variant is om toe te passen als de van der Puttschool aan de locatie Linze zou worden geplaatst. Variant B scoort het hoogst op alle drie de beoordelingscriteriums, zorgt voor een hoge verkeersveiligheid en voor ontlasting van de aanliggende wijk de Kievit.

Kanttekeningen

1.1. Als de locatie Linze niet de geschikte locatie is dan zal er op de huidige locatie van de Van der Puttschool gezocht moeten worden naar een oplossing voor het gebouw.
Het gebouw van de Van der Puttschool voldoet niet langer aan redelijke eisen in ruimtelijk,bouwkundig, functioneel en technisch opzicht. Daarom is het van belang om binnen de IHP-periode voor de school een oplossing te zoeken.

1.2 De locatie Linze brengt extra kosten met zich mee.
Om deze locatie goed te kunnen ontsluiten en de aanliggende wijk te ontlasten brengt deze locatie hogere kosten (circa € 700.000,-) met zich mee voor verkeersaanpassingen. Anderzijds leidt dit voor de algemene dienst tot een besparing op sloopkosten en afschrijving van de bestaande school van € 445.000.

Wat gaan we daarvoor doen

Het realiseren van een nieuwe school voor de Van der Puttschool aan de Linze en de daarbij behorende infrastructuur

In verband met de kansen die optie B biedt om het gebied opnieuw in te richten wordt geadviseerd om na een positief raadsbesluit samen met het schoolbestuur van de Eenbes een uitgebreid communicatietraject met de omwonenden op te starten.

Wat mag het kosten

Extra investering openbare ruimte
In de begroting is voor aanpassingen in de openbare ruimte voor de Van der Puttschool een bedrag opgenomen van € 520.000. Dit bedrag komt overeen met de genoemde bedragen uit het IHP.

Van der put: totaal opgenomen € 5.027.000,- de verdeling van de investering is als volgt:

	2022	2023	2024
Bouwkosten vb	€ 332.000		
Bouwkosten			€ 4.000.000
Sloopkosten		€ 175.000	
Openbare ruimte vb	€ 20.000		
Openbare ruimte			€ 500.000
Totaal	**€ 352.000**	**€ 175.000**	**€ 4.500.000**

Het huidige plan zal hogere kosten met zich meebrengen op het gebied van verkeer (aanleg infrastructuur) en groen (groencompensatie) dan geraamd in de begroting. Deze extra kosten worden nu geraamd op een bedrag van € 700.000, waardoor de totale kosten voor openbare ruimte € 1.200.000 bedragen in plaats van € 500.000. De geraamde sloopkosten (€ 175.000) komen niet meer ten laste van het investeringskrediet, omdat deze bij een woningbouwontwikkeling op de huidige locatie zullen worden meegenomen in de grondexploitatie voor die locatie. Dat betekent dat het totale investeringsbedrag met € 525.000 wordt opgehoogd naar € 5.552.000 (in plaats van € 5.027.000).

Deze extra investering kan als volgt worden gedekt:
1) het investeringskrediet op te hogen tot € 5.552.000. Dat betekent voor de kapitaalslasten dat deze toenemen met ruim € 27.000 in het eerste jaar;
2) de extra investering van € 525.000 ten laste van de reserve grondexploitatie te brengen. Het nadeel hiervan is een vermindering van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf.

Het college heeft voor optie 2 gekozen.

Huidige boekwaarde
De afwaardering van de huidige boekwaarde van de v.d. Puttschool van € 270.000 zal bij een herontwikkeling naar woningbouw ten laste van de grondexploitatie komen. Dat betekent een besparing van dit bedrag voor de algemene reserve.

Rentelast over boekwaarde grond Linze
De grond aan de Linze is in het verleden voor € 404.302,- overgeboekt naar het grondbedrijf. Sindsdien is de boekwaarde met name als gevolg van rentelasten en plankosten opgelopen naar € 527.911,- per 31 december 2022. Dat betekent dat de grond tegen de oorspronkelijke boekwaarde van €404.302,- teruggeboekt zal worden naar de Algemene Dienst. Het verschil van € 123.609 zal bij de jaarrekening van 2023 ten laste van de Reserve grondexploitatie worden gebracht. Vanaf 2024 komen de rentelasten van € 4.852 ten laste van de Algemene Dienst.

Bouwkosten school prijspeil 2022
In bovenstaande berekeningen is uitgegaan van prijspeil 2022 bouwkosten school wat betekent dat de uiteindelijke investering voor de realisatie van de school als gevolg van actuele prijzen hoger zal zijn. De extra kapitaalslasten daarvan zullen ten laste worden gebracht van de stelpost die daarvoor in de meerjarenbegroting is opgenomen.

Duurzaamheid
Het schoolgebouw zal volgens de afspraken uit het IHP 2021-2025 energieneutraal (ENG) gebouwd gaan worden.

Burgerparticipatie
De omwonenden zullen betrokken worden bij de planvorming nieuwbouw Van der Puttschool.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:
1. Tekening kruispunt
2. Kostenraming

Achtergrondinformatie:
1. Analyse locatie Linze
2. Verkeersrapport bureau Buitenruimte
3.. Memo verkeer afwegingskader
4. Parkeernormering Van der Puttschool ontwikkeling

Geldrop, 15 augustus 2023

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester