RAADSVOORSTEL (via commissie)
BIJ ZAAKNUMMER: 2023073509

AGENDANUMMER: 08

Commissie Samenleving en Bestuur op 12 oktober 2023

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Grondexploitatie herontwikkeling Lambertusschool	-2-	31 oktober 2023	23.10.xx	LM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
In 2018 is het Strategisch Huisvestingsplan primair onderwijs gemeente Asten 2018-2028 (hierna: SHP) vastgesteld. Hierin is opgenomen dat er twee nieuwe schoolgebouwen worden gerealiseerd. Zodra deze nieuwe schoolgebouwen in gebruik genomen zijn, komen een aantal bestaande schoolgebouwen vrij. Eén van deze gebouwen is basisschool St. Lambertus.

Inmiddels is het gebruik van dit schoolgebouw beëindigd en heeft de gemeente op grond van de Wet primair onderwijs (Wpo) het eigendom van het schoolgebouw en de ondergrond verkregen.

Aansluitend hieraan is gestart met de planontwikkeling voor de locatie. Met als uitgangspunt de door het college op 20 juni 2023 vastgestelde wijze van gronduitgifte is aan de hand van de eerste massastudie een grondexploitatie opgesteld. Conform het SHP dient de opbrengst van de verkoop van de gronden minimaal de eenmalige kosten voor het afwaarderen van de boekwaarde van de bestaande scholen en de sloopkosten te dekken. Het positieve resultaat van de herontwikkeling van de St. Lambertusschool draagt hieraan bij.

Voorgesteld wordt om de grondexploitatie vast te stellen. In voorliggend voorstel wordt nader ingegaan op de uitgangspunten van de grondexploitatie.

Beslispunten
1. de grondexploitatie die is opgesteld voor de herontwikkeling van basisschool St. Lambertus vast te stellen;
2. de begroting te wijzigen conform advies.

Inleiding
In 2018 is het Strategisch Huisvestingsplan primair onderwijs gemeente Asten 2018-2028 (hierna: SHP) vastgesteld. Hierin is opgenomen dat er twee nieuwe schoolgebouwen worden gerealiseerd. Zodra deze nieuwe schoolgebouwen in gebruik genomen zijn, komen een aantal bestaande schoolgebouwen vrij. Eén van deze gebouwen is basisschool St. Lambertus.

Inmiddels is het gebruik van dit schoolgebouw beëindigd en heeft de gemeente op grond van de Wet primair onderwijs (Wpo) het eigendom van het schoolgebouw en de ondergrond verkregen.

Met betrekking tot de wijze van gronduitgifte heeft het college op 20 juni 2023 jl. het navolgende besloten:
"Het college van burgemeester en wethouders besluit:
1. om voor de herontwikkeling van de ondergronden van de huidige St. Lambertusschool de gehele planontwikkeling en planologische procedure zelf te verzorgen;
2. om de gronden deels uit te geven ten behoeve van zelfbouw en deels aan een marktpartij."

In dit besluit zijn tevens de eerder aan het college voorgelegde voorstellen met betrekking tot de herontwikkeling van deze locatie betrokken.

Wanneer deze wijze van gronduitgifte gehanteerd wordt heeft de gemeente de regie (financieel, planologisch, beeldbepalend en planning technisch) en kan tegelijkertijd een gevarieerd woningaanbod worden aangeboden.

Met deze wijze van gronduitgifte als uitgangspunt is aan de hand van de eerste massastudie een grondexploitatie opgesteld. Conform het SHP dient de opbrengst van de verkoop van de gronden minimaal de eenmalige kosten voor het afwaarderen van de boekwaarde van de bestaande scholen en de sloopkosten te dekken. Het positieve resultaat van de herontwikkeling van de St. Lambertusschool draagt hieraan bij.

Voorgesteld wordt om de grondexploitatie vast te stellen. Onderstaand is een nadere toelichting op de uitgangspunten van deze grondexploitatie gegeven.

<u>Toelichting uitgangspunten grondexploitatie</u>
Een grondexploitatie wordt opgesteld op basis van aannames die afhankelijk zijn van het (op dat moment bekende) ontwerp en de huidige omstandigheden. Naarmate de planontwikkeling verder vordert kunnen deze aannames worden geconcretiseerd. Onderstaand worden de uitgangspunten voor de relevantste onderdelen toegelicht.

Grondprijs:
Uitgangspunt voor de grondexploitatie betreft een grondprijs van € 330,- excl. btw per m2. Residueel en markttechnisch ligt de uiteindelijke verkoopprijs naar verwachting een stuk hoger.

Uitgeefbaarheidspercentage:
Het uitgeefbaarheidspercentage dat als uitgangspunt in de grondexploitatie wordt gehanteerd betreft ca. 49%.

Sloopkosten en onderzoeken:
Doordat het gebouw niet meer in gebruik is ontstaat het risico dat het gebouw met buitenterrein snel verpaupert, kwetsbaar is voor vandalisme en aantrekkelijk wordt voor (beschermde) fauna. Voorstel is daarom om het schoolgebouw zo spoedig mogelijk te slopen. De voorbereidende werkzaamheden voor de sloop zijn al in gang gezet. Concreet betekent dit dat er een offerte opgevraagd is voor de sloopwerkzaamheden, de sloopmelding is gedaan en de onderzoeken die benodigd zijn voor de sloop in gang zijn gezet. Deze kosten zijn meegenomen in de grondexploitatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten kunnen diverse kostenposten in de grondexploitatie worden geconcretiseerd. De onderzoeksresultaten van de quickscan flora en fauna hebben geresulteerd in financiële gevolgen en nader te zetten stappen die onderstaand worden toegelicht.

Nader onderzoek flora en fauna:
In de quickscan flora en fauna is geconcludeerd dat het plangebied een leefgebied betreft voor diverse soorten vleermuizen en dat hiertoe een nader onderzoek benodigd is. Dit nader onderzoek is inmiddels in gang gezet. Uit de eerste resultaten van dit onderzoek kwam naar voren dat de schoorsteen van het schoolgebouw als vestigingsgebied voor een kolonie vleermuizen fungeert. Naar aanleiding van deze onderzoeksresultaten dient een ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming te worden verkregen om het herontwikkelingsproject mogelijk te maken.

Hiertoe is overleg gevoerd met de ecoloog om een mitigatie- en compensatieplan op te stellen dat resulteert in zo min mogelijk vertraging voor het ontwikkeltraject. Om kostentechnisch een uitgangspunt te kunnen hanteren voor in de grondexploitatie heeft de ecoloog een mitigatie- en compensatieplan opgesteld waarin de meest optimale omstandigheden zijn opgenomen. Hiervan is vervolgens een kostenraming gemaakt die is opgenomen in de grondexploitatie. Echter, om met betrekking tot het mitigatie- en compensatieplan een goede afweging te kunnen maken moeten meerdere mogelijkheden afgewogen worden tegen de vigerende wet- en regelgeving voor beschermde fauna. Om dit te kunnen doen moeten de plannen verder uitgewerkt worden. Voor de grondexploitatie is daarom het meest optimale en duurste scenario opgenomen, zodat eventuele alternatieven altijd passend zijn binnen de grondexploitatie.

Bestaand groen
In het plangebied is veel groen en een groot aantal bomen aanwezig. Om het planvoornemen mogelijk te maken dienen een aantal van deze bomen gekapt te worden. Om een goede afweging hierin te maken is door de beleidsmedewerkers groen een categorisatie gemaakt van de aanwezige bomen.

Uitgangspunt van het planvoornemen is om de twee monumentale bomen in ieder geval te behouden. Daarnaast wordt ernaar gestreefd om zoveel mogelijk groen te behouden. Echter, in het kader van de planontwikkeling is het onvermijdelijk om geen bomen te kappen en groen niet te snoeien. Voorstel vanuit de afdeling groen is daarom om twee

waardevolle bomen die naast het schoolgebouw gesitueerd zijn te verplaatsen in plaats van te kappen. Bij het verder uitwerken van het ontwerp zal blijken welke bestaande bomen gekapt moeten worden. Keuzes hieromtrent worden te zijner tijd gemaakt. De kosten voor het verplaatsen van (twee) bomen zijn meegenomen in de grondexploitatie.

Boekwaarden schoollocaties

Conform het SHP dient de opbrengst van de verkoop van de gronden minimaal de eenmalige kosten voor het afwaarderen van de boekwaarde van de bestaande scholen en de sloopkosten te dekken. Onderstaand zijn de boekwaarden van de schoollocaties per 01-01-2024 weergegeven.

	Boekwaarde per 01-01-2024	
Het Lover	€	474.098,75
Het Toverkruid	€	177.623,35
St. Lambertus	€	-
St. Bonifatius	€	106.500,97
Voordeldonk	€	96.652,81
Horizon	€	129.593,93
Onderwijskundige vernieuwingen bijzonder	€	82.692,46
Onderwijskundige vernieuwingen openbaar	€	157.768,37
	€	**1.224.930,64**

De grondexploitatie ten behoeve van de herontwikkeling van basisschool St. Lambertus resulteert in een eindwaarde van € 256.955,-. Dit betekent dat er met de herontwikkeling van de overige schoollocaties nog een bedrag van ca. € 967.975,- aan resultaat behaald moet worden.

Echter, daar de ontwikkeling nog in een dermate vroegtijdig stadium is, moet het resultaat nog verder geoptimaliseerd worden. Hiertoe moeten uitgangspunten worden geconcretiseerd. Pas wanneer deze uitgangspunten geconcretiseerd zijn kan een reëel beeld worden geschetst over de hoogte van de resterende boekwaarde.

Wat willen we bereiken

Met de herontwikkeling wordt gestreefd naar een kwalitatieve herinrichting van een voormalige schoollocatie. Hierbij is het uitgangspunt om levensloopbestendige woningen te realiseren voor senioren, een doelgroep met een grote woningbehoefte in onze gemeente. Door in het plan ruimte te bieden voor zelfbouw en een gedeelte uit te geven aan een marktpartij ontstaat er een gevarieerd woningaanbod. Tegelijkertijd houdt de gemeente de regie bij de planontwikkeling om de kwalitatieve invulling te kunnen waarborgen. De opbrengsten van deze planontwikkeling moeten de boekwaarde van de bestaande schoollocaties gedeeltelijk compenseren.

Wat gaan we daarvoor doen

Indien uw raad instemt met de voorgelegde grondexploitatie wordt de planontwikkeling verder opgepakt. Zoals in voorliggend voorstel toegelicht moet er een ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming worden verkregen om de herontwikkelingsplannen mogelijk te maken. Pas als inzichtelijk is wanneer en of de ontheffing kan worden verkregen kan een (concrete) planning worden gemaakt. Onderstaand is een planning weergegeven met een inschatting van tijdsduur vanaf het moment van het verkrijgen

van een ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming. De genoemde punten worden achtereenvolgend doorlopen.

Activiteit	Tijdsduur
Uitvoeren compensatie- en mitigatieplan	ca. 6 weken
Sloop schoolgebouw (excl. aanwezige schoorsteen)	ca. 6 weken
Planologische procedure	ca. 1 jaar
Bouwrijp maken	ca. 12 weken
Bouwen	ca. 1 jaar

Mogelijke alternatieven
Indien uw raad de voorliggende grondexploitatie niet vaststelt kan de locatie in huidige staat worden verworven aan een marktpartij. De gemeente kan dan faciliterend acteren waarbij de marktpartij als initiatiefnemer de planontwikkeling verzorgd. De gemeente heeft in dit geval minder regie over de plannen. Ook is de opbrengst dan naar verwachting lager.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie
De herontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties levert een bijdrage aan het programma Vitale Kernen.

Risico's
Kosten kunnen stijgen, de vraag naar woningen (en daarmee de afzetmogelijkheden en opbrengst) kan dalen en er kunnen onvoorziene tegenvallers zijn.
Binnen het grondbedrijf hebben we voor dit soort gevallen de reserve grondbedrijf, waarmee deze financiële risico's opgevangen kunnen worden.

Bij het toewijzen van kavels voor woningbouw moet rekening worden gehouden met de eisen uit het Didam-arrest en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De grondexploitatie is bovendien onder meer afhankelijk van de vraag of we een ontheffing krijgen op grond van de Wet Natuurbescherming.

Verder kunnen in diverse stadia van het proces zienswijzen, bezwaar en/of (hoger) beroep worden ingediend door belangstellenden c.q. belanghebbenden. Dat levert een behoorlijke vertraging op. Nog los van de vraag hoe de woningmarkt eruit ziet op het moment dat alle benodigde besluitvorming onherroepelijk is, zijn de financiële consequenties van een eventuele vertraging niet vooraf in beeld te brengen.

Communicatie
N.v.t.

Wat mag het kosten
De begroting zal worden gewijzigd conform de voorliggende grondexploitatie.

Na vaststelling door uw raad vormt de grondexploitatie de verdere financiële basis voor de uitvoering van het project. Omdat de grondexploitatie altijd een momentopname is, zal bewaking en bijstelling gedurende de looptijd van het project steeds nodig zijn. Het is

binnen de grondexploitatie gebruikelijk de budgetten bij vaststelling van de jaarrekening steeds door de raad te laten actualiseren. Mocht hiertoe aanleiding zijn, bijvoorbeeld vanwege onvoorziene omstandigheden met grote financiële gevolgen, dan kan aanpassing meerdere keren per jaar plaats vinden.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. Document-nr)
Bijlage 1 | Raadsbeslui.
Bijlage 2 | Grondexploitatie herontwikkeling St. Lambertusschool

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Grondexploitatie herontwikkeling Lambertusschool	31 oktober 2023	23.10.xx

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 september 2023 met zaaknummer 2023073509;

gehoord het advies van de commissie Samenleving en Bestuur van 12 oktober 2023;

besluit:
1. de grondexploitatie die is opgesteld voor de herontwikkeling van basisschool St. Lambertus vast te stellen;
2. de begroting te wijzigen conform advies.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 31 oktober 2023.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk