

Onderwerp: Uitvoeringskrediet De Gyselaar fase 2
Raadsvoorstel

Vergaderdatum:	26 september 2023	Registratienr:	Z/23/189014 336787
Portefeuillehouder:	P. Janssen	Steller:	Pilipiec, Mark

Aan de Raad

Voorstel:

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet van € 511.600, - voor fase 2 van de gebiedsontwikkeling De Gyselaar Amstenrade;
2. In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging 2023/7.3.

Inleiding:

Wat is de aanleiding?

In de kern Amstenrade wordt momenteel gebiedsontwikkeling De Gyselaar gerealiseerd. De gebiedsontwikkeling kenmerkt zich door de grote diversiteit aan deelprojecten:

Fase 1:

- 1) Het opwaarderen van gemeenschapshuis de Koeteleboet
- 2) De huisvesting van de voetbalvereniging Amstenrade (VVA)
- 3) Realisatie van een trainingsveld voor openbaar gebruik en VVA
- 4) Het inrichten van de openbare ruimte
- 5) De realisatie van een Kindcentrum

Fase 2:

- 6) Het slopen van de oude kantine en basisschool om ruimte te maken voor woningbouw.

Nadat in voormalig gemeente Schinnen in maart 2018 het krediet voor de bouw van het kindcentrum al was vastgesteld (zie bijlage 210925) heeft in november 2020 uw raad het benodigde voorbereidingskrediet gevoteerd (zie bijlage Z-19-135217-242870) waarmee het stedenbouwkundige concept ontwerp voor de gehele gebiedsontwikkeling is geoptimaliseerd en uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Aansluitend is in juli 2021 het uitvoeringskrediet vastgesteld (zie bijlage Z-19-135217-267606). In december 2022 is het benodigde aanvullende krediet door uw raad gevoteerd (zie bijlage Z-22-171176-323544).

Voor deelprojecten 1 t/m 5 (fase 1) zijn hiermee de uitvoeringskredieten beschikbaar gesteld. De uitwerking en uitvoering hiervan is in volle gang. Over de voortgang wordt uw raad via de hiervoor bestemde gemeentelijke cycli structureel geïnformeerd.

Voor de laatste fase, fase 2 van deze gebiedsontwikkeling, dient nog uitvoeringskrediet te worden gevoteerd. E.e.a. zoals aangekondigd in het hierboven benoemde raadsbesluit 'Uitvoeringskrediet 4-tal deelprojecten gebiedsontwikkeling de Gyselaar' met zaaknummer Z/19/135217/267606 d.d. 13 juli 2021.

Fase 2 omhelst de volgende onderdelen:

- a) Sloop oude voetbalkantine VVA

- b) Sloop oude basisschool De Verrekijker
- c) Grondtransactie bouwrijpe grond op locatie oude basisschool t.b.v. woningbouw
- d) Realisatie 'fase 2' Koeteleboet

- a) Sloop oude voetbalkantine VV Amstenrade

Op dit moment wordt de nieuwe voetbalkantine voor VVA gerealiseerd. Deze zal, naar verwachting, eind 2023 gereed zijn. De oude voetbalkantine kan vervolgens worden gesloopt. Zodat plaats wordt gemaakt voor de benodigde herinrichting en uitbreiding van de openbare ruimte. Waaronder de parkeerplaats voor VVA en het nieuwe Kindcentrum.

- b) Sloop oude basisschool De Verrekijker

Momenteel loopt de aanbesteding voor de bouw van het nieuwe Kindcentrum op de al bouwrijp gemaakte locatie van het oude hoofdveld van VVA. Naar verwachting zal het Kindcentrum eind 2024 worden opgeleverd. Medio Q1 2025 kan aansluitend de bestaande basisschool verhuizen naar het nieuwe Kindcentrum en komt de huidige basisschool vrij/leeg.

De huidige basisschool wordt vervolgens gesloopt om plaats te maken voor het laatste deel van de uitbreiding van de openbare ruimte, waaronder de aanleg van een fietsstraat.

- c) Grondtransactie bouwrijpe grond op locatie oude basisschool t.b.v. woningbouw

De huidige basisschool wordt gesloopt om plaats te maken voor het afronden van het laatste deel van de openbare ruimte. Daarnaast komt een deel van de locatie beschikbaar voor een nieuwe ontwikkeling. In overeenstemming met het herziene vigerende bestemmingsplan is het mogelijk hier 18 woningen te realiseren. De hiermee gemoeide inkomsten dekken de te maken kosten. De grondtransitie kan pas plaats vinden nadat de gemeente het juridische eigendom heeft verkregen (medio 2025).

- d) Realisatie 'fase 2' Koeteleboet

Binnen het nieuwe Kindcentrum wordt, naast de basisschool, ook kinderopvang voor 0 tot 13-jarigen voorzien. Tot de oplevering van het Kindcentrum is de peuterspeelzaal nog gehuisvest in de onlangs deels gerenoveerde Koeteleboet (fase 1). Deze ruimte komt bij ingebruikname van het nieuwe Kindcentrum vrij. De tweede fase van de renovatie behelst het renoveren en toevoegen van de huidige peuterspeelzaal aan de Koeteleboet. Medio Q2 2025 zal dan ook deze laatste fase uitgevoerd kunnen worden.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

De leefbaarheid en het welzijn binnen de kern Amstenrade wordt door deze gebiedsontwikkeling bevorderd, hierdoor sluit dit voorstel aan op Global Goal 11 'duurzame steden en gemeenschappen'.

Door de samenwerking tussen de maatschappelijke organisaties, (onderwijs)instellingen en inwoners wordt voldaan aan Global Goal 17 'partnerschap om doelstellingen te bereiken'.

Argumenten:

- *De gehele gebiedsontwikkeling, waaronder dus ook de sloop en nieuwbouw, zorgt voor een duurzame herinrichting en bebouwing van het gebied waardoor de leefbaarheid in deze Beekdaelense kern wordt versterkt en gewaarborgd.* Zowel de Koeteleboet (al deels gerenoveerd), de bestaande kantine VVA (nieuwe kantine in aanbouw) en de bestaande basisschool (aanbesteding opgestart) zijn sterk verouderd.
- *Na beschikbaar stellen van het krediet kunnen de twee sloopp projecten en de 2^{de} renovatie fase worden aanbesteed en aansluitend worden uitgevoerd.* Voor de sloop en renovatie is het gevraagde krediet nodig. Daar tegenover staat dat, na afronding van de sloop van de oude basisschool en het bouwrijp opleveren van de grond, voldoende inkomsten worden gegenereerd. De gemeente is met Zowonen in gesprek over een grondruil. Mocht dit niet doorgaan, kan het benodigde krediet te allen tijde gedekt worden door andere exploitatie van de (voor verkoop beschikbare) gronden.
- *Deze laatste fase van de gebiedsontwikkeling heeft invloed op de fasering en realisatie van de gehele gebiedsontwikkeling.* Er bestaat een directe relatie tussen de beide sloop projecten en het completeren van de gebiedsontwikkeling. Zonder sloop kunnen parkeerplaats en toegang naar Kindcentrum en VVA clubgebouw fysiek niet conform huidige ontwerp worden uitgevoerd.
- *Door de sloop komen gronden beschikbaar voor de Beekdaelense woning uitbreiding/opgave.* Het vigerende bestemmingplan is gebaseerd op de gebiedsontwikkeling, inclusief woningbouw op de locatie van de oude basisschool.

Kanttekeningen en risico's:

Wat zijn de risico's?

- *Votering van het krediet leidt tot een verslechtering van het begrotingsresultaat van de gemeente.*
De extra belasting voor het begrotingsresultaat bedraagt jaarlijks ruim € 11.000 en dit betreft de kapitaallasten over de investering. Het betreffende beleidsinitiatief is als 'nuttig' gecategoriseerd in de kadernota 2024.
- *Wanneer uw raad besluit het benodigde sloop en renovatie krediet niet beschikbaar te stellen kan de gebiedsontwikkeling niet volgens huidige ontwerp worden afgerond en kan de woninguitbreiding niet plaatsvinden.*
Met als gevolg een fysiek onveilige en onlogische inrichting van de openbare ruimte, een niet volledig gerenoveerde Koeteleboet en het niet realiseren van de gewenste woningbouw.
- *Het niet slopen van beide gebouwen en het sluitstuk van de renovatie van de Koeteleboet zal resulteren in vragen van o.a. de gebruikers van de Koeteleboet, Innovo, Flow Kinderopvang (voorheen Kinderopvang Parkstad), VVA en de directe omgeving.* De huidige, met alle stakeholders en betrokken

partijen, ontworpen plannen en bijbehorende afspraken moeten dan worden herzien.

Financiën:

De financiële gevolgen van dit voorstel bestaan uit 4 aspecten:

- 1) Benodigd krediet voor de uitvoering van de Gyselaar fase 2
- 2) Toekomstige verkoopopbrengst bouwgrond
- 3) Afschrijving boekwaarde van het te slopen schoolgebouw
- 4) Structurele rentekosten

Ad 1 Benodigd krediet:

Voor het uitvoeren van fase 2 is een krediet benodigd van €511.600, -. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

A: BOUWKOSTEN:

Sloop oude voetbalkantine VV Amstenrade	€	74.000, -
Sloop oude basisschool De Verrekijker	€	352.000, -
Realisatie 'fase 2' De Koeteleboet	€	38.000, -
Totaal bouwkosten inclusief btw:	€	464.000, -

B: VOORBEREIDING/ BEGELEIDING:

Sloopprojecten	€	42.600, -
Fase 2 Koeteleboet	€	5.000, -
Totaal voorbereiding/ begeleiding inclusief btw:	€	47.600, -

TOTAAL benodigd krediet A + B: € 511.600, -

Voorgesteld wordt om een overboeking van € 511.600,- te doen vanuit de reserve nog te bestemming naar de geclaimde reserve om hieruit het krediet te dekken.

Ad 2 Toekomstige verkoopopbrengst:

Tegenover het gevraagde krediet staat dat, na afronding van de sloop van de oude basisschool en het bouwrijp opleveren van de grond, deze voor woningbouw in de verkoop kan. De gemeente is met Zowonen in gesprek over een grondruil. Mocht dit niet doorgaan, kan worden overgegaan tot een andere exploitatie van de (voor verkoop beschikbare) gronden.

De verkoopopbrengst uit deze exploitatie kan in de toekomst terugvloeien naar de reserve nog te bestemmen waaruit de sloopkosten voor het hierboven genoemde krediet zijn voorgefinancierd. Bij dit voorstel is dit nog niet financieel vertaald.

Ad 3 Afschrijving boekwaarde van het te slopen schoolgebouw:

De oude basisschool De Verrekijker staat geactiveerd op de balans van de gemeente als materiële vaste activa. Als het gebouw gesloopt wordt moet deze restant boekwaarde in 1 keer worden afgeschreven. De boekwaarde van de basisschool bestaat uit twee onderdelen. De boekwaarde van deel 1 bedraagt per 01-01-2023 € 37.807,52. De afschrijving van deze boekwaarde komt ten laste van bruteringsreserve. De boekwaarde van deel 2 bedraagt per 01-01-2023 € 80.266,09. De afschrijvingskosten hiervan komen ten laste van het resultaat.

Ad 4 Structurele rentekosten:

De rentekosten (uitgaande van 3,5%) die met dit voorstel gepaard gaan bedragen € 17.906. Deze rentekosten komen ten laste van de exploitatie.

Vervolgtraject en verantwoording:

Na vaststelling van het krediet wordt:

- de verdere uitwerking van fase 2 opgepakt en uitgewerkt tot een gedragen uitvoering gereed plan dat kan worden aanbesteed en uitgevoerd;
- de grondruil met Zowonen door het college verder onderzocht. De raad wordt hierbij via de hiervoor gebruikelijke kanalen geïnformeerd en daar waar relevant om besluitvorming gevraagd.

Communicatie:

Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Na besluitvorming worden afspraken ingepland met de diverse stakeholders binnen de ontwikkeling over de vervolgstappen.

Met betrekking tot de haalbaarheid van de grondruil met Zowonen zal de raad worden geïnformeerd via de gebruikelijke kanalen.

Bijlage:

- Begrotingswijziging 2023/7.3
- Concept raadsbesluit nr. 336789
- De bij de in de inleiding als tijdelijk omschreven eerder genomen besluiten:
 - 210925;
 - Z/19/135217/242870;
 - Z/19/135217/267606;
 - Z/22/171176/323544.

Meegestuurd:

Niet van toepassing

Ter inzage gelegd:

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts