Raadsinformatiebrief

Datum	8 juni 2021	Zaaknummer	1948387929
		Portefeuille	Sport, onderwijs, recreatie en toerisme en leefbaarheid J.C.M. van der Pas
Onderwerp	Vervangende nieuwbouw Petrus en Paulusschool in Eerde		

Behandeling in commissie
Niet van toepassing.

Kennisnemen van:
Het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 8 juni 2021.

Aanleiding
Basisschool Petrus en Paulus dient door nieuwbouw te worden vervangen. Vervanging op de huidige locatie heeft niet de voorkeur, mede omdat deze locatie kansen biedt voor de realisatie van de structuurvisie Eerde. In deze structuurvisie is deze locatie als mogelijke woningbouwlocatie aangemerkt. Daarom is gekeken naar een alternatieve locatie, het terrein naast de kerk, welke locatie ook voor de nieuwbouw van de school in de structuurvisie is benoemd.

Omdat de kerk in Eerde aan de Esdonkstraat 2 inmiddels grotendeels niet meer in gebruik is, heeft SHAAK het initiatief genomen om samen met de gemeente en SKIPOV te gaan onderzoeken of het mogelijk is om hoofdzakelijk naast, maar ook gedeeltelijk in de kerk een nieuwe basisschool te realiseren. SHAAK heeft inmiddels de eigenaar van de kerk, R.K. Parochie Heilige Franciscus, een koopovereenkomst gesloten en is voornemens om de kerk te transformeren naar een school, zo mogelijk in combinatie met appartementen. Een klein gedeelte van de kerk zal nog voor religieuze doeleinden worden gebruikt.

Ten opzichte van een solistische school creëert nieuwbouw van de school gedeeltelijk in en naast de kerk aan de Esdonkstraat 2 een uitgelezen kans om de kerk als beeldbepalend gebouw voor de toekomst te behouden.

Op 6 november 2019 is tussen SHAAK, SKIPOV en de gemeente een intentieovereenkomst gesloten. Met de daarin geformuleerde uitgangspunten hebben partijen onderzocht of en zo ja, onder welke voorwaarden, partijen bereid zijn om een koop- en een langdurige huurovereenkomst aan te gaan.

Op 25 juni 2020 heeft uw raad het navolgende besloten:

1. De raad stelt het benodigde krediet ter hoogte van € 1 .572.347,-- beschikbaar voor de vervangende nieuwbouw van de Petrus en Paulusschool in Eerde conform variant B;
2. De raad stemt in met het ineens betaalbaar stellen van het bedrag van € 1.390.265,-- voor de eerste huurtermijn van 20 jaren aan SHAAK;
3. De raad stelt voor de tweede huurtermijn van 20 jaren de komende 20 jaren een bedrag ter hoogte van €29.202,-- per jaar aan SHAAK betaalbaar;
4. De structurele financiële consequenties van dit voorstel conform de financiële paragraaf (jaarlijks nadeel € 20.105,15) te dekken ten laste van het exploitatieresultaat van de gemeentebegroting 2020 e.v. en het incidentele voordeel van dit voorstel van € 167.082 ten gunste te brengen van de Algemene Reserve;
5. In het raadsvoorstel bij Kanttekeningen, punt 6 ('Combinatie met Herbouw Pastorie') de volgende tekst te schrappen:
   'Vooralsnog wordt uitgegaan van het als bijlage bij dit voorstel gevoegde ontwerp, variant A, maar vanuit de commissie welstand/monumenten is reeds wel een handreiking gedaan om tot de door betrokkenen gewenste variant B (inclusief koppeling tussen de verschillende bouwdelen) te kunnen komen'
   en te vervangen door:
   'Gekozen wordt voor variant B onder voorbehoud van het nog te ontvangen positieve advies van de Commissie Welstand Monumenten'.

In vervolg op uw besluit (en daarmee in lijn met de eerder door AKD advocaten opgestelde second opinion zoals verwoord in het betreffende raadsvoorstel) hebben de gemeente en SHAAK uitvoerige gesprekken gevoerd om tot een gezamenlijk gedragen koop- en huurovereenkomst te komen. Dat is gelukt.

Inmiddels is er ook een conceptontwerpbestemmingsplan opgesteld, gericht op de realisatie van dit project dat bestaat uit het realiseren van een nieuwe basisschool, appartementen en een kinderdagverblijf. De restauratie van het kerkgebouw speelt daarbij een prominente rol. Verder heeft SHAAK in samenspraak met betrokken partijen en de monumentencommissie het ontwerp nader uitgewerkt.

Kernboodschap

Inmiddels is tussen partijen overeenstemming bereikt over de inhoud van de te sluiten koop- en huurovereenkomst. Op 8 juni 2021 hebben wij besloten om in te stemmen met de inhoud van de met SHAAK B.V. te sluiten koop- en huurovereenkomst.

Met deze overeenkomsten wordt:

a) Voorzien in vervangende nieuwbouw voor de Petrus en Paulusschool;
b) Met de school een verantwoorde alternatieve functie aan het kerkgebouw gegeven, waarmee geborgd is dat de kerk als beeldbepalend gebouw van Eerde voor de toekomst behouden blijft;
c) Gezien het positieve advies op dit onderdeel van de monumentencommissie Meierijstad van 19 mei 2021, invulling gegeven aan de in het amendement van 25 juni 2020 opgenomen wens van de raad om tot realisatie van variant B (herbouw voormalige pastorie met een fysieke verbinding tussen de verschillende bouwdelen);

Daarnaast zijn er ten behoeve van de verdere restauratie van het kerkgebouw met SHAAK B.V. nadere afspraken gemaakt over het realiseren van extra woningen. Voor het overeengekomen restauratieniveau (van veilig, wind- en waterdicht naar een hoger restauratieniveau[1], overeenkomstig het rapport van Jonkers en De Groot uit 2015) wordt SHAAK B.V. in de gelegenheid gesteld om 12 grondgebonden woningen passend binnen de gemeentelijke woonvisie te ontwikkelen, te bouwen en te verkopen. De opbrengsten die daarmee worden gegenereerd worden ingezet voor de restauratie van het kerkgebouw. De betreffende woningen worden zo mogelijk op het huidige schoolterrein gerealiseerd. De daarvoor benodigde gronden worden van de gemeente gekocht tegen de op dat moment geldende gemeentelijke grondprijs. Deze bouwclaim zal binnen een termijn van twee jaar na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst aan SHAAK beschikbaar worden gesteld. Lukt het niet om binnen deze termijn de bouwclaim aan SHAAK aan te bieden, dan zal SHAAK hiervoor financieel worden gecompenseerd. Omdat er sprake is van een lange termijn en indien nodig alternatieve bouwmogelijkheden achten we het risico van effectuering van deze compensatie uiterst gering. Met de tussen SHAAK B.V. en de gemeente gemaakte nadere afspraken, wordt tevens voldaan aan de door uw raad aangenomen motie ‘woningbouw Eerde, compenseren irt restaureren’.

Communicatie
Gedurende het traject is regelmatig door zowel SHAAK als de gemeente gecommuniceerd met de dorpsraad Eerde over de voortgang en urgentie van het project. Ook is er regelmatig overleg met (een vertegenwoordiging van) de Stichting Vrienden van de Eerdse Kerk.

Participatie
Het nu voorliggende ontwerp voor de school is in nauwe samenwerking tussen SHAAK B.V., SKIPOV en de gemeente tot stand gekomen.

Duurzaamheid
Het nieuwe schoolgebouw zal in ieder geval bijna energieneutraal zijn, zo mogelijk wordt het gebouw volledig energieneutraal.

Financiën
Op 25 juni 2020 heeft uw raad reeds de voor de uitvoering van dit project benodigde middelen beschikbaar gesteld.

Planning
Na ondertekening van de overeenkomsten wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Daarnaast zal de aanvraag voor de omgevingsvergunning activiteit bouwen worden voorbereid, zodat deze na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan zo spoedig als mogelijk kan worden verleend en ook zo snel mogelijk kan worden gestart met de bouw van de school (en het overige vastgoed). Het streven is de school in 2022 te realiseren, zodat deze begin 2023 in gebruik kan worden genomen.

[1] Het betreft zowel de werkzaamheden die door Jonkers & de Groot zijn gedefinieerd als fase 1 (toren met noordzijde kerk), als de werkzaamheden die zijn gedefinieerd als fase 2 (zuidzijde kerk met koorsluiting). In afwijking van de rapportage komen Partijen overeen, dat de restauratie van de glas in loodramen, alsmede het vervangen van het leiendak aan de zuidzijde van de kerk niet onder de definitie wind- en waterdicht vallen. Deze restauratiewerkzaamheden komen zo mogelijk later - als daarvoor voldoende middelen beschikbaar zijn - aan de orde.

Ter inzage documenten

1. Collegebesluit d.d. 31 mei 2021 inclusief bijlagen:
    a. Raadsvoorstel van 19 mei 2020 en het raadsbesluit van 25 juni 2020 (1948310732);
    b. Koopovereenkomst Gemeente – SHAAK B.V. (inclusief bijlagen);
    c. Huurovereenkomst Gemeente – SHAAK B.V. (inclusief bijlagen).

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,	De burgemeester,
drs. M.G.C. Wilms-Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij