

2018-14972

Ontwikkeling schoollocatie Buizerdstraat

12 juni 2018

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 147, lid 2 en artikel 169, lid 4 te besluiten tot:

Het beschikbaar stellen van een krediet ter grootte van €410.000,= voor de sloop van de school aan de buizerdstraat 8 en de voorbereiding van een grondbiedingsprocedure ten behoeve van woningbouwontwikkeling op deze locatie

De a.i. secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

.

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Huizinga J.
informatie: Martin Hoogendoorn
telefoon: 078 770 36 93
e-mail: mhoogendoorn@zwijndrecht.nl
bijlagen: Vertrouwelijk globale financiële verkenning
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

Enkele jaren geleden is besloten om het schoolgebouw aan de Buizerdstraat 8, voormalige katholieke basisschool Lindestein, in Zwijndrecht buiten gebruik te stellen voor het onderwijs. De locatie Buizerdstraat 8 bevindt zich aan de rand van de wijk Nederhoven in het westelijk deel van Zwijndrecht. Op 26 april 2013 zijn het gebouw en de grond overgedragen aan de gemeente. Sindsdien tijdelijk beheer. Er zijn geen plannen voor een ander gebruik van het pand en gezien bouwkundige staat ligt sloop voor de hand. In de zomer van 2018 wordt de cv-ketel verwijderd en hergebruikt in een ander gemeentelijk pand. Vanaf dat moment is tijdelijk beheer niet meer mogelijk en is met het oog op de openbare orde sloop van het gebouw wenselijk.

De afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling heeft de mogelijkheden voor een alternatieve invulling van deze locatie verkend. Hieruit blijkt dat invulling met een economische of welzijnsfunctie niet wenselijk of haalbaar is. Gezien de leegstand en de hoge kosten die het onderhoud met zich meebrengen is het dus noodzakelijk om de school te slopen. Invulling van de kavel met openbaar groen is in principe mogelijk, maar gezien de woningbehoefte niet wenselijk. Daarnaast kan ontwikkeling van woningbouw de verliezen die ontstaan door de hoge boekwaarde, die nog rust op de school, voor een deel compenseren. Daarom wordt voorgesteld de locatie Buizerdstraat 8 te bestemmen als woningbouwlocatie. De gemeenteraad is hierover op 27 juni 2017 met een brief geïnformeerd.

Op deze locatie wordt ingezet op "wonen in het park", een alzijdig, autonoom volume in het park. Deze zogenaamde urban villa krijgt een footprint van ca. 32m x 32m met daarin opgenomen een entreehal met lift en trappenhuis, een centrale oplaadruimte (voor fietsen en scootmobielen), ruime bergingen en één inpandige parkeerplaats per appartement. Gelet op de parkachtige setting is "opgetild wonen" op de bovenliggende verdiepingen beoogd, met een woonoriëntatie op de groene omgeving: circa 18 appartementen verdeeld over de 1^e t/m 3^e verdieping en een set back van 2 penthouses met dakterras op de 4^e verdieping.

De appartementen bedienen het middeldure segment (koop vanaf €220.000,- of huur in het geliberaliseerde huursegment) met de daarbij behorende kwaliteit en een woonoppervlakte van ten minste 100 m². Voor de penthouses moet gedacht worden aan een woonoppervlak van tenminste 120 m² en riante buitenruimte. Deze twee woningen vallen daarmee mogelijk in het dure segment.

Het alzijdige karakter van het bouwblok dient tevens een antwoord te vormen op het aspect geluid (Lindtsedijk, Kerkweg) met geluidluwe buitenruimten, hetzij aan de binnenkant van het blok, hetzij als beglaasd balkon aan de buitenzijde van het blok.

De buitenruimte rondom het gebouw dient een open parkachtig karakter te krijgen, dat ruimtelijk goed aansluit bij de al bestaande singelstructuren en de kwaliteiten daarvan versterkt. Verder dient de bomenrij ten westen van de bestaande hoogbouw van het

fazantplein te worden gehandhaafd als natuurlijke buffer en ruimtelijke overgang naar de beoogde nieuwbouw in het groen. Het plangebied dient te worden ontsloten naar de Buizerdstraat middels een dam met duiker en dient verder in de resterende parkeerbehoefte (circa 0,8 pp/appartement) te voorzien.

Om deze ontwikkeling voor te bereiden en tot stand te brengen is een voorbereidingskrediet nodig van €410.000,=

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

2017-14451 (27 juni 2017) - verkoop onder voorwaarden schoolgebouw Buizerdstraat 8.
2017-13744 (17 mei 2016) - opdracht RO: verkenning mogelijkheden locatie Buizerstraat 8.
2013-11442 (12 maart 2013) - buitengebruikstelling voormalige Lindestein school aan de Buizerdstraat 8.

Beoogd resultaat

Het verkrijgen van een krediet voor de sloop van het bestaande schoolgebouw aan de Buizerdstraat 8 en de voorbereiding van een biedingsprocedure ten behoeve van woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Argumenten (30 secondenregel)

Het beschikbaar stellen van een krediet ter grootte van €410.000,= voor de sloop van de school aan de Buizerdstraat 8 en de voorbereiding van een grondbiedingsprocedure ten behoeve van woningbouwontwikkeling op deze locatie.

- 1.1. Het voormalige schoolgebouw verkeert in slechte onderhoudsstaat. Het langer in stand houden van het pand is vanwege het ontbreken van een nieuwe functie niet zinvol en leidt tot hoge (onderhouds)kosten. Voor het slopen van het schoolgebouw worden kosten gemaakt.
- 1.2. Gezien de woningbehoefte, woningbouwontwikkeling op deze locatie wenselijk is en dat voor de voorbereiding hiervan kosten gemaakt zullen worden.
- 1.3. De gemeenteraad bevoegd is hiervoor een krediet te voteren.

Kantttekeningen/risico's

(Extern) draagvlak

De afdeling RO heeft de woningbouwontwikkeling geïnitieerd. De grondbiedingsprocedure wordt nu door de afdeling Realisatie met RO verder uitgewerkt.

Duurzaamheid

In de grondbiedingsprocedure worden aanvullende, boven de eisen van het bouwbesluit uitgaande, duurzaamheidseisen gesteld.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Het project wordt in een drietal stappen tot ontwikkeling gebracht. De eerste stap is het voorbereiden van de biedingsprocedure. Tijdens de tweede stap wordt de ontwikkelaar van de locatie geselecteerd (de biedingsprocedure). De derde stap is de realisatie van de urban villa. Tijdens de eerste stap wordt tevens het schoolgebouw gesloopt.

Voor de eerste stap wordt nu het krediet gevraagd (grondbiedingsdocument en sloop school). Hiervoor wordt een grondbiedingsdocument opgesteld. Dit document bestaat onder andere uit een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan en een concept bestemmingsplan. Ook worden er diverse onderzoeken, zoals een bodemonderzoek, een geluidsonderzoek en dergelijke, uitgevoerd. Het grondbiedingsdocument zal samen met een grondexploitatie aan het college ter besluitvorming voorgelegd worden. De grondexploitatie dient vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld te worden. Ook het bestemmingsplan dient door de gemeenteraad vastgesteld te worden.

Communicatie/publicatie

De omwonenden zijn destijds bij het besluit tot verkoop al geïnformeerd over de op handen zijnde woningbouwontwikkeling. Na het college besluit worden de omwonenden via een brief geïnformeerd over de voortgang en wordt een persbericht opgesteld.

Personeel/organisatie/SCD

Bij het opzetten van dit project zijn diverse afdelingen/partijen betrokken. De afdeling Realisatie treedt op als opdrachtgever. Verder zijn betrokken de afdeling RO, team Inkoop, team Communicatie, het IBD en IPM.

Financiën

Globale financiële verkenning

Om een indruk te krijgen van de financiële consequenties van de voorgestelde ontwikkeling is een ruwe inschatting gemaakt van de te maken kosten en de te realiseren grondverkoopopbrengsten waarbij in dit stadium vanwege de onzekerheden drie scenario's zijn gehanteerd (optimistisch, basis en pessimistisch). Een eerste verkenning heeft aanleiding gegeven om het woningbouwprogramma uit te breiden door de toevoeging van een extra bouwlaag waarmee voor dit concept stedenbouwkundig de grenzen bereikt zijn.

De sloop van het schoolgebouw, inclusief een risicopost voor asbestsanering, en de afschrijving van de boekwaarde levert een kostenpost van circa € 250.000,= op. De beoogde woningbouwontwikkeling levert een geschat voordelig saldo van € 130.000,= op (basis scenario). Daarmee zijn niet alle sloop- en afschrijvingskosten gedekt. Behalve het directe resultaat op de grondexploitatie ontstaat door het afboeken van de bestaande boekwaarde in de gemeentelijke exploitatie ook nog een voordeel van jaarlijks zo'n € 7.000 aan vrijvallende kapitaallasten.

De verwerking van geschatte kosten en opbrengsten in een grondexploitatie geeft (inclusief rentekosten) een verwacht exploitatieresultaat (netto contante waarde per 1 januari 2018) zien van € 120.000 nadelig (basis scenario) met een bandbreedte van € 150.000 voordelig (optimistisch) tot € 360.000 nadelig (pessimistisch). De kosten van de sloop en de af te schrijven boekwaarden van de school drukken het projectresultaat. Alleen in het optimistische scenario worden deze kosten goedge maakt door de voorgestelde woningbouwontwikkeling.

De globale financiële verkenning gaat als vertrouwelijke bijlage hierbij.

In dit stadium is er nog sprake van een vrij ruime bandbreedte. Tijdens de voorbereiding van de biedingsprocedure zal ook de financiële verkenning nader uitgewerkt worden tot een beter onderbouwde en meer concrete raming op basis waarvan een grondexploitatie vast gesteld kan worden. Als er dan nog steeds sprake is van een verwacht nadelig resultaat dan zal voor dat bedrag een voorziening getroffen worden ten laste van de reserve Gerealiseerd winstpotentie. Voorlopig dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheid dat deze ontwikkeling een negatief exploitatieresultaat laat zien.

Krediet

Voor de sloop van de school en de voorbereiding van de grondbiedingsprocedure is een voorbereidingskrediet nodig van €410.000,=. In de vertrouwelijke bijlage is het voorbereidingskrediet nader uitgewerkt..