

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 250854
Datum vergadering: 25 januari 2022
Datum voorstel: 14 december 2021
Nummer: 9 A
Onderwerp: Aanvraag voorziening nieuwbouw Aloysiuschool Geesteren

Voorgesteld raadsbesluit

1. Op grond van artikel 11 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Gemeente Tubbergen 2017 een krediet van €4.897.663 beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van de Aloysiuschool te Geesteren.
2. Een grondcomplex Plan Aloysius Kampboer (acht levensloopbestendige woningen) in te stellen en de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen.
3. Een krediet van €1.507.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van variant 1: herontwikkeling van de school op de huidige plek met een klein deel woningbouw.
4. Het tekort op de grondexploitatie van €232.000 te dekken uit het onder punt 3 beschikbaar gestelde krediet.
5. Voor €1.167.000 van het krediet als dekking een beroep doen op de reserve Maatschappelijk Akkoord Tubbergen (voormalige "reserve Mijn Dorp").
6. De resterende €340.000 van genoemd krediet definitief als dekking aan te wenden uit "Programmageden Maatschappelijk Vastgoed".

Samenvatting van het voorstel

In Geesteren wordt op de huidige locatie van de Aloysiuschool een nieuwe school gebouwd en acht levensloopbestendige woningen. De raad stemt in om, op grond van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Gemeente Tubbergen 2017, een bedrag van € 4.897.663 beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van de Aloysiuschool te Geesteren. Ook stemt de raad in met het voor het toekomstige woningbouwplan Plan Aloysius Kampboer, conform het Besluit Begroting en Verantwoording (afgekort BBV), instellen van een grondcomplex en stelt de raad de bijbehorende grondexploitatie vast. Tot slot stelt de raad een bedrag als krediet beschikbaar voor het realiseren van de herontwikkeling van de school op de huidige plek met een klein deel woningbouw en herinrichting van de openbare ruimte in dit gebied.

Aanleiding voor het voorstel

Op 18 december 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Integraal Huisvestings Plan Onderwijs voor de Gemeente Tubbergen (IHP). Het IHP heeft als doel om te voorzien in een meerjarig huisvestingsbeeld voor zowel het schoolbestuur TOF als de gemeente. Onderdeel van het IHP is nieuwbouw van de school in Geesteren.

Op 11 januari 2018 heeft TOF per brief een aanvraag ingediend op grond van artikel 2 van de Verordening om te komen tot nieuwbouw van de Aloysiuschool te Geesteren. TOF-onderwijs heeft bij brief van 9 mei 2019 gevraagd om een voorbereidingskrediet op grond van artikel 3 van de Verordening om te komen tot een bouwplan. Op 30 juli 2019 heeft de raad besloten tot het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van €50.000 om TOF in staat te stellen om te komen tot een eerste bouwplan. In de tussentijd is er veelvuldig overleg geweest tussen gemeente, TOF en betrokken partijen uit de samenleving over de aanvraag en de wijze van uitvoering. Met een verdere uitwerking van het bouwplan is de totale investeringssom geraamd voor nieuwbouw van de Aloysiuschool in Geesteren. Op grond van de normbedragen uit bijlage IV van de verordening wordt het bekostigingsplafond vastgesteld op € 4.947.663 waarvan na aftrek van het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet € 4.897.663 resteert. Binnen vier weken na vaststellen van bovenstaand bekostigingsplafond volgt op grond van artikel 13 van de verordening overleg over de wijze van uitvoering en worden aanvullende afspraken gemaakt.

In juli 2020 heeft het College toegezegd (raadsbrief 39) terug te komen bij de Raad met de onderbouwing van de eenmalige investering rondom de nieuwbouw van de school. Met dit voorstel wordt hier gevolg aan gegeven.

Beoogd resultaat van het voorstel

TOF-onderwijs in staat te stellen om te komen tot nieuwbouw van de Aloysiuschool in Geesteren.

Daarnaast is de nieuwbouw school Geesteren een belangrijk thema in het MAT, kernagenda Geesteren. Bij de uitwerking van variant 1, nieuwbouw school op huidige locatie en klein deel woningbouw (8 kavels t.b.v. levensloopbestendige woningen), zijn het schoolbestuur, TOF onderwijs, direct omwonenden, Dorpsbelang Geesteren en MD2030 werkgroepen betrokken. Er zijn twee informatie avonden geweest waarop deze stakeholders zijn geïnformeerd. Hun reacties zijn meegenomen in de ontwikkeling van het plan en worden meegenomen bij de bestemmingsplanprocedure. Via de website Geesteren1 is de informatie gedeeld met inwoners van Geesteren. School heeft ouders betrokken in het proces.

Uiteindelijk wordt een nieuwe school gerealiseerd, worden er acht levensloopbestendige woningen gebouwd en de omgeving wordt heringericht.

Argumentatie

Inleiding

De Aloysiuschool in Geesteren wordt grotendeels gesloopt omdat er een nieuwe school gebouwd wordt. De nieuwe school heeft minder ruimte nodig dan in de huidige situatie. Dit betekent dat er ruimte komt voor de bouw van acht levensloopbestendige woningen aan de noordkant van het plangebied, Plan Aloysius Kampboer.

Kosten nieuwbouw school

De kosten van de nieuwbouw bedragen €4.897.663. De gemeente stelt dit bedrag beschikbaar aan TOF onderwijs, bouwheer van de school.

Totaal structurele kosten

De kapitaallasten van de nieuwbouw zijn in de begroting opgenomen.

Grondexploitatie

Voor de bouw en ontwikkeling van Plan Aloysius Kampboer (acht levensloopbestendige woningen) wordt een grondcomplex ingesteld en een grondexploitatie vastgesteld met een geraamd tekort van afgerond €232.000.

Vanuit het MAT is de wens naar voren gebracht om op korte termijn over bouw kavels in Geesteren te kunnen beschikken. De in juli 2021 door de Raad vastgestelde Woonvisie 2021+ voorziet in de voorgestelde aantallen woningen voor de diverse plannen.

Aan de noordzijde van het plangebied is ruimte voor acht woningen. Hiervoor wordt binnenkort een bestemmingsplanprocedure opgestart. Naar verwachting kan eind 2022 met de gronduitgifte gestart worden.

Vanuit het BBV moet de Raad een aantal besluiten nemen:

1. een grondcomplex Plan Aloysius Kampboer instellen;
2. de bijbehorende grondexploitatie Plan Aloysius Kampboer vaststellen.

Ad 1: Het BBV schrijft voor dat de Raad voor de voorgenomen gemeentelijke woningbouwontwikkeling een grondcomplex moet instellen en de bijbehorende grondexploitatie vast moet stellen.

Ad 2: Het woningbouwplan is financieel doorgerekend en vertaald in een grondexploitatie die financieel sluit met een geraamd tekort van afgerond €232.000.

Overige kosten

We richten de omgeving opnieuw in. Dit houdt in: aanpassing van de verkeersontsluiting, parkeren en openbaar groen. Daarnaast zijn er kosten voor het afboeken van de boekwaarde van het te slopen deel van de school en de gedeeltelijke sloop. De voorgevel van de huidige school blijft staan en gaat onderdeel uitmaken van de nieuwe school. De totale kosten hiervan worden geraamd op €625.000.

De kosten voor de tijdelijke huisvesting zijn geraamd op €650.000. Hierbij moet gedacht worden aan de huur van units, de montage en demontage van deze units, de aanleg van specifieke voorzieningen in de units voor de school, zoals wifi netwerk, a.s.p computers en/of digitale schoolborden, bestrating en eventueel hekwerk ten behoeve van de bereikbaarheid van de school school en het schoolplein, fietsenstalling en aansluitkosten nutsvoorzieningen, gas, water, elektra, internet etc. en het weer weghalen hiervan.

Met het beschikbaar stellen van bovengenoemde bedragen kan de nieuwe school gebouwd worden, kan Plan Aloysius Kampboer met acht levensloopbestendige woningen ontwikkeld worden en wordt de openbare ruimte in het gebied heringericht.

Externe communicatie

TOF onderwijs met een beschikking op de hoogte brengen van het besluit.
Gezamenlijk persbericht van TOF onderwijs, Aloysiusschool Geesteren en de gemeente.

Financiële paragraaf

In de begroting is financieel gezien rekening gehouden met het Integraal huisvestingsplan (IHP). Daarmee is voorzien in de investeringsruimte voor de Aloysiusschool te Geesteren van €4.897.663. Afschrijvingsduur 40 jaar.

Door de nieuwbouw hebben we te maken met kosten van gebiedsontwikkeling. Voor de woningbouwontwikkeling gaan we een grondexploitatie opzetten en er is sprake van sloopkosten en afboeking van de boekwaarde van de school. Ook zijn er kosten in de openbare ruimte en voor tijdelijke huisvesting.

Grondexploitatie

Hierin zijn de kosten van een deel van de sloop (€50.000) en een deel van de boekwaarde (€217.020) van de school opgenomen voor zover deze binnen het plangebied van de woningbouwontwikkeling vallen. Dit geldt ook voor de kosten van ontsluiting die toegerekend kan worden aan de woningbouw. De totale kosten worden geraamd op €619.778 en de opbrengsten op €387.835. Dit levert een geraamd tekort op van afgerond €232.000.

Kosten sloop, boekwaarde en openbare ruimte

De niet binnen de woningbouwontwikkeling vallende kosten van sloop zijn €104.000 incidenteel. Het overige deel van het afboeken van de boekwaarde bedraagt €249.000 incidenteel. Daarnaast is sprake van een investering in de openbare ruimte van €272.000. Afschrijvingsduur 15 jaar.

Tijdelijke huisvesting

We houden rekening met €650.000 incidenteel voor de tijdelijke huisvesting.

Dekking

De totale kosten van de grondexploitatie (8 woningen) en de gemeentelijke incidentele kosten en investeringen rondom de nieuwbouw van de school komen op €1.507.000.

Na richtinggevende besluitvorming is in het Raadsperspectief 2021 €1.310.000 als claim op de "bestemmingsreserve Maatschappelijk Akkoord Tubbergen" gelegd. Daarnaast kwam €340.000 uit de Programmagelden Maatschappelijk Vastgoed.

Op basis van het bovenstaande stellen wij de raad voor om €1.167.000 uit de "bestemmingsreserve Maatschappelijk Akkoord Tubbergen" te dekken en als krediet beschikbaar te stellen voor deze ontwikkeling. Ten opzichte van de claim betekent dit dat €143.000 terug kan naar de "Reserve Incidenteel Beschikbare Algemene Middelen".

Voor een overzicht van de kosten en de dekking verwijzen wij naar de "Bijlage aanvraag voorziening nieuwbouw Aloysiusschool Geesteren".

Alle genoemde bedragen zijn gebaseerd op prijspeil 2021.

Uitvoering

Na besluitvorming kan het krediet aan TOF onderwijs beschikbaar worden gesteld zodat zij kunnen starten met de werkzaamheden als bouwheer om te komen tot realiseren van een nieuwe school in Geesteren. TOF onderwijs en de Aloysiusschool zullen de gemeente meenemen in dit vervolgproces. Er worden nadere afspraken gemaakt over de uitvoering.

Na besluitvorming en het volgen van de bestemmingsplanprocedure kan de gemeente Plan Aloysius Kampboer ontwikkelen, de bouw van acht levensloopbestendige woningen. Op welke manier hier uitvoering aan wordt gegeven, moet nog bepaald worden. De gemeente betreft hier de MD2030 werkgroep bij.

Evaluatie

De raad wordt door de kernwethouder op de hoogte gehouden van de voortgang.
De raad wordt uitgenodigd om bij mijlpalen in het proces aanwezig te zijn.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

J.H.M. Hermans-Vloedbeld

Concept

Raadsbesluit

Datum: 25 januari 2022
Nummer: 9 B
Onderwerp: Aanvraag voorziening nieuwbouw Aloysiuschool Geesteren

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 december 2021, nr. 9A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 11 januari 2022;

gelet op het Besluit Begroting en Verantwoording en gelet op artikel 11 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Tubbergen 2017

besluit

1. Op grond van artikel 11 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Gemeente Tubbergen 2017 een krediet van €4.897.663 beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van de Aloysiuschool te Geesteren.
2. Een grondcomplex Plan Aloysius Kampboer (acht levensloopbestendige woningen) in te stellen en de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen.
3. Een krediet van €1.507.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van variant 1: herontwikkeling van de school op de huidige plek met een klein deel woningbouw.
4. Het tekort op de grondexploitatie van €232.000 te dekken uit het onder punt 3 beschikbaar gestelde krediet.
5. Voor €1.167.000 van het krediet als dekking een beroep doen op de reserve Maatschappelijk Akkoord Tubbergen (voormalige "reserve Mijn Dorp").
6. De resterende €340.000 van genoemd krediet definitief als dekking aan te wenden uit "Programmageden Maatschappelijk Vastgoed".

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 januari 2022

De raadsgriffier,

De voorzitter,