

Ontwikkeling vrijkomende schoollocaties  
Emmeloord.

Emmeloord, 29 april 2003.

Aan de raad.

### **Inleiding.**

In uw vergadering van 26 april 2001 hebt u de voorstellen voor de onderwijshuisvesting 2001-2016 vastgesteld. Bij dit besluit was betrokken de notitie "Ruimtelijke en financiële gevolgen van de prognose 2001-2016". Als uitvloeisel van de ingrijpende bouw-en verbouwwerkzaamheden bij het voortgezet onderwijs en het beroepsonderwijs, onder meer gericht op clustering van de gebouwen, komen er in Emmeloord vier locaties beschikbaar voor herontwikkeling. Het betreft de locatie aan de Jansmalaan waar thans een dependance van het Zuyderzee-college is gevestigd, de locatie "De Es" van het Emelwerda-college aan de Espelerlaan, (schooljaar 2002-2003 tijdelijk nog in gebruik bij het Zuyderzee-college) met aansluitend een klein gedeelte van het terrein van ROC Flevo Poort aan het Ellertsveld, het schoolterrein van ROC Flevo Poort aan de Smeden en als vierde, het ten oosten van De Balkan gelegen terrein van het Groenhorst-college.

### **Voorbereiding van de nieuwe ontwikkelingen: Stand van zaken.**

Voor de beoogde nieuwbouw van ROC Flevo Poort op de locatie aan de Espelerlaan, noordelijk van het Emelwerda-college, was een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerp-bestemmingsplan, genaamd "Emmelerbos, herziening Flevo Poort", is door u op 27 februari 2003 vastgesteld. Op 21 januari 2003 is, na het doorlopen van de vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de nieuwbouw van het schoolgebouw gestart. Na het gereed komen van deze nieuwbouw kan tot verbouw van het schoolgebouw aan het Ellertsveld ten behoeve van het basisonderwijs worden gekomen en het resterende terrein voor herontwikkeling worden benut in samenhang met de locatie "De Es". Er is reeds een begin gemaakt met de stedenbouwkundige ontwerp-opdracht voor deze locatie. Primair gaat het hierbij om een nieuwe invulling voor woningbouw.

Voor de herontwikkeling van de Jansmalaan hebben wij een prijsvraag uitgeschreven waarvoor wij 5 ontwikkelaars hebben uitgenodigd. Uit de ontwerpen met de daarbij behorende aanbiedingen hebben wij besloten om de locatie te laten ontwikkelen door Van Wijnen Projectontwikkeling te Almere. Voor de twee andere locaties zijn wij door de nieuwe grondeigenaren c.q. marktpartijen benaderd om te komen tot de planologische voorbereiding. Verwacht wordt dat de totale ontwikkeling van de vier genoemde locaties een looptijd heeft tot en met eind 2005.

### **Planning.**

De voorbereidingen, inclusief de planvoorbereidingen voor de nieuwbouw van ROC Flevo Poort aan de Espelerlaan, zijn het afgelopen jaar met een projectmatige aanpak naar wens verlopen. In 2003 en 2004 krijgen de voorbereidingswerkzaamheden een vervolg. Voor de beoogde woningbouw-ontwikkeling zal het vigerende bestemmingsplan voor alle vier locaties moeten worden gewijzigd. Voor de voorbereiding van deze herzieningen moeten verschillende werkzaamheden worden uitgevoerd, zowel intern als extern. Extern betreft het met name kosten voor de noodzakelijke onderzoeken, stedenbouwkundige en planologische werkzaamheden en, waar nodig, juridische advisering.

Voor de bouw aan de Jansmalaan is de planning er op gericht om in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2004 met de nieuwbouw te starten. Dit betekent dat het slopen van het schoolgebouw eind 2003 is gepland. De start van de nieuwbouw op de drie andere locaties volgt op zijn vroegst medio 2004. De genoemde planning zal overigens uitsluitend haalbaar zijn bij een voorspoedig verloop van de voorbereiding, de wettelijk te volgen procedures en uiteraard het verloop van de verkoopcampagne.

### **Financiën.**

De planvoorbereiding voor de vier locaties vergt, zoals hiervoor is aangegeven, de komende jaren de nodige interne en externe capaciteit. Er dient voor de (verdere) voorbereiding een krediet beschikbaar te komen voor de te maken kosten.

Omdat de sloop van het schoolgebouw aan de Jansmalaan waarschijnlijk nog in 2003 kan plaatsvinden is het voor de hand liggend om deze kosten ook in dit voorstel te betrekken. De externe voorbereidingskosten worden totaal geraamd op EUR 329.400,00. Dit bedrag is opgebouwd uit de volgende ramingen:

- externe kosten voor de voorbereiding van de 4 projectlocaties, totaal EUR 137.800,00 en
- sloopkosten gebouw aan de Jansmalaan EUR 191.600,00

Daarnaast worden in de periode tot en met 2005 de interne ambtelijke projecturen geraamd op EUR 167.000,00. Deze interne uren zijn op basis van de bestaande formatie reeds in de begrotingen geraamd. Via de kostenverdeling zijn de interne uren toegerekend aan de diverse producten, projecten en investeringen. Duidelijk is dat via tijdschrijven de werkelijke kosten aan andere producten en projecten worden toegekend dan waarvan bij de opstelling van de begroting is uitgegaan. Dit komt in de jaarrekening tot uitdrukking en wordt waar nodig toegelicht.

Vorenstaande betekent dat uw raad kan volstaan door het beschikbaar stellen van een krediet voor de externe voorbereidingskosten. Hierover is nog op te merken dat de kosten voor voorbereiding van de locaties Smeden en De Balkan, totaal geraamd op EUR 46.450,00, voor zover mogelijk, via de leges worden teruggevorderd.

De voorbereidingskosten voor de locatie Jansmalaan en de locatie "De Es" aan de Espelerlaan komen ten laste van de grondexploitatie van beide locaties. Dit geldt eveneens voor de genoemde sloopkosten van de Jansmalaan. Wij wijzen er op dat bij de ruimtelijke en financiële gevolgen voor de onderwijshuisvesting is gerekend met een netto grondopbrengst van EUR 907.560,00 (fl. 2.000.000,00) voor deze twee locaties. Uiteraard wordt deze doelstelling nagestreefd. Er dient echter rekening mee te worden gehouden dat, ter wille van een goede ruimtelijke kwaliteit, deze grondopbrengst uiteindelijk niet (geheel) wordt gehaald. Voor de locatie "De Es" is ook het handhaven van de bestaande gymlokalen en een eventueel uitgebreider programma van wensen op de locatie aan het Ellertsveld, van invloed op de uiteindelijke grondopbrengst.

#### **Voorstel.**

Wij stellen u voor:

1. een krediet beschikbaar te stellen van groot EUR 329.400,00 exclusief BTW ten behoeve van de voorbereidende projectwerkzaamheden voor de ontwikkeling van vier vrijkomende schoollocaties in Emmeloord en voor de sloopkosten van het schoolgebouw aan de Jansmalaan;
2. de 13<sup>e</sup> wijziging van de beleidsbegroting 2003 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,  
de secretaris. de burgemeester.

De commissie van advies III adviseert unaniem positief omtrent dit voorstel en adviseert het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 april 2003, no. 5764-1;

B E S L U I T:

1. Een krediet groot EUR 329.400,00 exclusief BTW beschikbaar te stellen ten behoeve van de voorbereidende projectwerkzaamheden voor de ontwikkeling van vier vrijkomende schoollocaties in Emmeloord en de sloopkosten voor het schoolgebouw aan de Jansmalaan.
2. De 13e wijziging van de beleidsbegroting 2003 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 26 juni 2003.

De griffier, de voorzitter,

2003

No. 5764-4

De raad van de gemeente Noordoostpolder besluit:

de beleidsbegroting voor het dienstjaar 2003 te wijzigen zoals hierna is aangegeven.

13e wijziging van de beleidsbegroting 2003.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 juni 2003.

De griffier, de voorzitter,

Ter kennisneming ingezonden

op

aan gedeputeerde staten van

Flevoland te Lelystad.

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

2003

No. 5764-5

Beleids- veld	OMSCHRIJVING	VERHOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake ontwikkeling vrijkomende schoollocaties Emmeloord.			
	<u>LASTEN</u>			
8101	Ruimtelijke ordening	329.400		1.907.164
	TOTAAL	329.400	0	
	<u>BATEN</u>			
8101	Ruimtelijke ordening	329.400		1.145.205
	TOTAAL	329.400	0	