

Emmeloord, 2 december 2008.

Onderwerp

Kredietaanvraag gemeentelijke bijdrage aanleg parkeerterrein in verband met uitbreiding ROC Friese Poort.

Voorgenomen besluit

- a. Een budget van € 258.503 beschikbaar stellen ten behoeve van de aanleg van een openbaar parkeerterrein ten oosten van de uitbreiding Friese Poort op perceel AZ4789 (financiële bijdrage).
- b. De 13^e wijziging van de programmabegroting 2009 vaststellen.

Advies raadscommissie

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

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Inleiding

In 2006 heeft ROC Friese Poort te kennen gegeven dat uitbreiding van het gebouw op de huidige locatie aan de Espelerlaan noodzakelijk is om alle leerlingen adequaat te kunnen huisvesten. Het huidige gebouw is gerealiseerd voor ± 1.500 leerlingen. Op dit moment wordt er door ± 2.200 leerlingen onderwijs gevolgd en zijn alle ruimten in de school optimaal benut. Op basis van de wens om uit te breiden is een ruimtelijke visie opgesteld, waarbij verschillende ontwikkelingsrichtingen van het huidige van ROC Friese Poort zijn onderzocht. Op basis van deze visie is gebleken dat de meest reële optie voor uitbreiding is gelegen aan de oostzijde van het gebouw op het perceel AZ4789 (zie bijlage 1). Gronden die nu nog eigendom zijn van het naastgelegen Emelwerda College en worden gebruikt als sportveld. Op 19 juni 2007 hebben wij kennis genomen van de ruimtelijke visie en ingestemd met de voorgestelde uitbreiding. In totaal wordt voorzien in een uitbreiding met een oppervlakte van ± 3.250 m² bruto vloeroppervlakte over drie lagen.

De vrijstellingsprocedure volgens artikel 19, lid (oude) WRO is doorlopen en de reguliere bouwvergunning is op 9 juli 2008 verleend en op 16 juli 2008 gepubliceerd.

Bij de uitbreiding van ROC Friese Poort worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Het huidige nabijgelegen parkeerterrein ten noorden van het ROC Friese Poort is hiervoor niet geschikt. Dit parkeerterrein wordt dagelijks benut door voornamelijk medewerkers en leerlingen van ROC Friese Poort, medewerkers van MKD (medisch kleuterdagverblijf) de Paddestoel, medewerkers en bezoekers van gezondheidscentrum De Wilg en fitnesscentrum Fit Fun en bezoekers van de sportvelden. Fysieke ruimte voor uitbreiding is op dit terrein niet aanwezig. In dit kader moet ook rekening worden gehouden met de visie op de mogelijk te realiseren sportboulevard en de hieraan verbonden extra toestroom van bezoekers. Op het perceel AZ4789 worden naast de uitbreiding van de school daarom extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruimte op het perceel aanwezig. Gezien de huidige parkeerdruk in de omgeving en de toekomstige ontwikkelingen van de mogelijke realisatie van het 'masterplan sportaccommodaties', zijn naast het ROC Friese Poort ook de andere aanwezige voorzieningen gebaat bij de uitbreiding van het parkeeraanbod.

In eerste instantie was het plan dat de gemeente de gronden zou aankopen, bouwrijp maken, doorlopen procedure bestemmingsplanwijziging en vervolgens een deel van de grond verkopen aan ROC Friese Poort ten behoeve van de uitbreiding. Het andere deel van de grond zou dan geschikt worden gemaakt als parkeerterrein ten behoeve van ROC

Friese Poort en algemeen gebruik. De grond onder het parkeerterrein zou in eigendom van de gemeente blijven.

Echter, de onderhandelingen tussen het Emelwerda College en de gemeente over de grondaankoop zijn stukgelopen. Het Emelwerda College wenste de grond van de zogenoemde 'Schapenwei' (perceel AZ3018), in eigendom van de gemeente, werd uitgeruild met het betreffende perceel AZ4789. Vanuit strategisch oogpunt is besloten hieraan geen medewerking te verlenen en de gronden van de 'Schapenwei' in eigendom te houden.

De onderhandelingen zijn vervolgens in overleg met de gemeente opgepakt door ROC Friese Poort. Hieruit is een akkoord gekomen. Op 19 juni 2008 zijn de gronden getransporteerd bij de notaris. De voorwaarde die het Emelwerda College aan de grondverkoop heeft gesteld is, dat zij de gronden van de 'Schapenwei' die zij nu ook al huren, in ieder geval tot 2015 kunnen blijven huren van de gemeente en in gebruik mogen houden als sportveld. Hier heeft de gemeente positief op gereageerd. Eventuele extra te treffen voorzieningen ten behoeve van het gebruik van de 'Schapenwei' als sportveld zijn voor rekening voor het Emelwerda College.

Doelstelling

De aanleg van het parkeerterrein waar ongeveer 144 parkeerplaatsen worden gerealiseerd dient een dubbel doel. Een deel van de parkeerplaatsen (ca. 48) is nodig in verband met de uitbreiding van ROC Friese Poort. Deze parkeerplaatsen worden voornamelijk overdag gebruikt. Het overige deel van de parkeerplaatsen is bestemd voor de omliggende sport-, vrije tijds- en gezondheidsvoorzieningen. Tevens wordt met de aanleg ingespeeld op de verwachte extra toestroom van bezoekers van de sportboulevard. Het gehele terrein krijgt een openbaar karakter en is vrij toegankelijk. De verwachting is dat met de aanleg van het parkeerterrein de parkeerdruk in de omgeving afneemt.

Gevraagde beslispunten

Budget van € 258.503 beschikbaar stellen ten behoeve van de aanleg van een openbaar parkeerterrein ten oosten van de uitbreiding Friese Poort op perceel AZ4789.

Argumenten

Met ROC Friese Poort is een viertal varianten onderzocht. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven.

variantenoverzicht	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4
Grond (voor aanleg P)	ROC	ROC	ROC	ROC
Aanleg P-plaatsen	ROC	ROC	ROC	Gem.
Onderhoud P-plaatsen	ROC	Gem.	Gem.	Gem.
Grond (na aanleg P)	ROC	ROC	Gem.	Gem.
Verhaalsbijdrage (per saldo)	Gem. aan ROC	Gem. aan ROC	Gem. aan ROC	ROC aan Gem.

Er is gekeken welke variant voor beide partijen het meest gunstig uitpakt, zodat er een win-win-situatie ontstaat. De gronden worden, zoals reeds vermeld, verworven worden door ROC Friese Poort.

Ten aanzien van de volgende aspecten kunnen beide partijen een rol vervullen. Dit is uitgewerkt in bovenstaande varianten.

- Aanleg parkeerplaatsen :raming kosten € 387.756[⊖]
- Onderhoud parkeerplaatsen :raming jaarlijks onderhoud € 40.000[⊖]
raming groot onderhoud € 80.500[⊖]
- Grondeigendom na aanleg parkeerplaatsen:raming kosten € 79.395[⊖]

[⊖] kostenraming cluster Civieltechniek: € 2.692,75 per parkeerplaats

[⊖] éénmalige afkoop

[⊖] exclusief kostenstijgingen en contant maken. Uitgegaan van € 1,15 per m²

[⊖] oppervlakte parkeerterrein x grondprijs = perceeloppervlakte (8.245 m²) -/- oppervlakte uitbreiding ROC (2.952 m²) x € 15,00 (grondprijs parkeerplaats volgens Nota Grondbeleid).

Dit leidt tot een totaalbedrag van € 587.651 voor de aanleg, het onderhoud en het grondeigendom van het parkeerterrein. Op basis van het gebruik van de parkeerplaatsen door ROC Friese Poort en andere gebruikers, is voor de varianten vervolgens de verhaalsbijdrage bepaald.

Over de hele week gezien is het gebruik van het parkeerterrein door ROC Friese Poort en door de overige gebruikers gesteld op 50% - 50%. Dit leidt voor de verschillende varianten tot de volgende kostenverdeling:

variantenoverzicht	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4
totale kosten ROC*	€ 333.523	€ 333.523	€ 254.128	€ 254.128
totale kosten gemeente	€ 254.128	€ 254.128	€ 333.523	€ 333.523
Totaal	€ 587.651	€ 587.651	€ 587.651	€ 587.651

* Dit betreft alleen de kosten in verband met de aanleg van het parkeerterrein en is exclusief kosten voor grondaankoop en bouw- en woonrijkmaken van het terrein ten behoeve van de uitbreiding

Uiteindelijk is de keuze gevallen op variant 1 waarbij alle verantwoordelijkheden bij ROC Friese Poort blijven. ROC Friese Poort zorgt voor de aanleg van het parkeerterrein, blijft na aanleg van het parkeerterrein eigenaar van de grond en neemt het jaarlijks en groot onderhoud voor haar rekening. Het jaarlijks onderhoud wordt uitbesteed aan de gemeente. Hiervoor wordt een onderhoudscontract opgemaakt.

Verder zijn afspraken gemaakt, zoals ook verwoord in de brief van ROC Friese Poort, dat:

- Het ontwerp en de aanleg van het parkeerterrein in een gezamenlijk projectteam wordt uitgevoerd, waarbij onder meer aandacht is voor waterberging;
- Het parkeerterrein voldoet aan de eisen van de Wegenverkeerswet;
- De gemeente het recht heeft om het parkeerterrein voor 30 jaar te gebruiken, met de mogelijkheid dit recht te verlengen.
- Het parkeerterrein alle dagen openbaar en volledig toegankelijk blijft;
- Het groot onderhoud voor rekening ROC Friese Poort komt;

De gemeentelijke bijdrage is gesteld op totaal € 258.503. Dit is tweederde van de aanlegkosten. Het bedrag is iets hoger dan het bedrag hierboven genoemd bij variant 1 door het feit dat er geen kostenstijgingen voor het groot onderhoud zijn doorgevoerd. Het voordeel van de gemeente is gelegen in het feit dat het een éénmalige bijdrage betreft zonder structurele exploitatielasten. Het risico voor de aanbesteding en de kosten van het onderhoud liggen volledig bij ROC Friese Poort. In de bijgevoegde brief (bijlage 2) verzoekt ROC Friese Poort om in te stemmen met het voorstel om een éénmalige bijdrage.

Financiën

De gemeentelijke bijdrage wordt gedekt uit de 'reserve algemene infrastructurele voorzieningen'. Deze reserve wordt jaarlijks gevuld vanuit de grondexploitaties. Per uitgeefbare m² grond die wordt verkocht vindt een afdracht plaats aan deze reserve. Deze reserve is in 2008 volledig geormerkt (bijna € 2,5 miljoen), maar wordt bij de opmaak van de jaarrekening 2008 aangevuld (afdracht + rentetoevoeging). Bij benadering gaat het om een bedrag van € 700.000 (± € 220.000 door verkoop van woningbouwgrond in de dorpen en ± € 480.000 door verkoop in Emmeloord).

Planning/uitvoering

- Start bouw uitbreiding ROC Friese Poort : eind 2008
- Aanleg parkeerterrein op perceel ROC Friese Poort : eind 2009

Communicatie

ROC Friese Poort is geïnformeerd over het besluitvormingsproces van de gemeentelijke bijdrage.

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 december 2008,
no. 20578-1;

B E S L U I T:

- a. Een budget van € 258.503 beschikbaar te stellen ten behoeve van de aanleg van een openbaar parkeerterrein ten oosten van de uitbreiding Friese Poort op perceel AZ4789 (financiële bijdrage).
- b. De 13^e wijziging van de programmabegroting 2009 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 29 januari 2009.

De griffier,

de voorzitter,

PROGRAMMA		VERHOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake gemeentelijke bijdrage voor aanleg parkeerterrein ROC Friese Poort.			
	<u>LASTEN</u>			
2	Openbare werken	- 258.503	-	31.578.114
	Mutaties reserves	258.503	0	
	TOTAAL	258.503	0	
	<u>BATEN</u>			
	-			
	Mutaties reserves	0	0	
	TOTAAL	258.503	0	