

## Behandeling motie 'Aankoop de Stiepe in relatie met andere ontwikkelingsplannen'

Datum motie 13-07-2016  
 Onderwerp motie Aankoop De Stiepe in relatie met andere ontwikkelingsplannen  
 Ingediend door CDA  
 Ondertekend door CDA, SP, PU, ONS

In deze motie wordt het college gevraagd een voorstel te doen over de ontwikkeling van een uni- of bi-MFA in Rutten. Om een voor de lange termijn verantwoord besluit te kunnen nemen, wordt gevraagd hierbij rekening te houden met onderstaande zaken. Deze motie is door het college aangenomen.

### Vergelijking businesscase met en zonder scholen

Het scenario voor een uni-MFA bij de sportvelden is uitgewerkt in het initiatiefplan dat Vereniging Dorpsbelang Rutten heeft opgesteld. Het scenario voor een bi-MFA is niet volledig uitgewerkt, omdat hierbij nog verschillende varianten mogelijk zijn. Belangrijke onderdelen van deze varianten, die een groot effect hebben op de kosten, zijn:

- de locatie waar het kindcentrum gerealiseerd wordt
- ga je uit van volledige nieuwbouw van beide locaties of vernieuwbouw van een bestaand gebouw (bijvoorbeeld gebouw Paulusschool voor het kindcentrum of gebouw Sjaloom voor het sport-dorpshuis)

In onderstaand overzicht is op verschillende onderdelen een vergelijking gemaakt tussen de uni-MFA en een bi-MFA.

<b>uni-MFA met scholen alles onder 1 dak</b>	<b>bi-MFA 2 locaties: sport-dorpshuis en kindcentrum</b>
Meeste mogelijkheden tot samenwerking en efficiënte inzet m <sup>2</sup> , mensen en middelen	Minder mogelijkheden tot samenwerking en efficiënte inzet m <sup>2</sup> , mensen en middelen
Groot deel van de maatschappelijke activiteiten in Rutten geclusterd onder 1 dak: 1 centrale ontmoetingsplek	Groot deel van de maatschappelijke activiteiten in Rutten verspreid over 2 locaties
Het totale ruimteprogramma is ruimtelijk lastiger in te passen	Een gesplitst ruimteprogramma is ruimtelijk eenvoudiger in te passen
Complexer qua eigendom, beheer, onderhoud en exploitatie doordat je met meerdere en verschillende soorten organisaties in 1 gebouw zit	Minder complex qua eigendom, beheer, onderhoud en exploitatie, doordat je met minder (soort) partijen onder 1 dak zit
Er komen 4 inbreidingslocaties vrij	Er komen 3 inbreidingslocaties vrij
Geen fasering mogelijk (uitgaande van uni-MFA in 1 keer realiseren)	Wel een fasering mogelijk
Geen maatschappelijke invulling voor centrumlocatie De Stiepe	Mogelijkheid tot maatschappelijke invulling centrumlocatie De Stiepe
Geen mogelijkheid tot hergebruik gebouwen	Mogelijkheid tot hergebruik gebouwen

## **Verwachte levensduur schoolgebouwen**

De investeringen in de schoolgebouwen zijn in de gemeentelijke boekhouding afgeschreven op basis van de verwachte levensduur destijds. De gebouwen van CBS Sjaloom en de voormalige Wegwijzer (nu kindvoorzieningen) zijn economisch bijna volledig afgeschreven. Op het gebouw van SWS Paulusschool zit nog een aanzienlijke boekwaarde. Als een gebouw is afgeschreven betekent het niet automatisch dat er dan ook direct geïnvesteerd moet worden. En als een gebouw nog niet-afgeschreven is, wil dit niet zeggen dat er geen ingrijpend onderhoud of vernieuwing nodig is. Het kan zijn dat een gebouw verschillende bouwdelen heeft en een deel al wel aan grootschalig onderhoud of vervanging toe is.

De schoolgebouwen in Rutten voldoen aan de wettelijke eisen die gelden voor onderwijshuisvesting. De gebouwen hebben echter wel enkele technische en/of functionele knelpunten. Daarnaast is een kindcentrum op drie verschillende locaties, zoals nu het geval is, niet optimaal voor de samenwerking tussen partijen.

Zonder al te grote technische onderhoudsingenrepen kunnen de schoolgebouwen naar verwachting (indien zich geen calamiteiten voordoen) nog circa 10-15 jaar in stand worden gehouden. Daarna moet er wel geïnvesteerd worden in het technisch onderhoud van de gebouwen en installaties. Het is van belang onderhoud en vernieuwing goed op elkaar af te stemmen. Schoolbesturen zijn namelijk verantwoordelijk voor het groot onderhoud aan de schoolgebouwen en de gemeente is verantwoordelijk voor nieuwbouw. De wet biedt geen duidelijkheid over de verantwoordelijkheid voor renovatie van een onderwijsgebouw. Dit wordt in de praktijk vaak als levensduur verlengend onderhoud gezien en daarmee een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor gemeente en schoolbestuur. Beide schoolbesturen hebben in 2016 een aanvraag ingediend voor vernieuwing van de onderwijshuisvesting in Rutten. De andere schoolbesturen hebben in het OOGO een positief advies gegeven over toekenning van deze aanvraag en onderschrijven hiermee de vernieuwingsbehoefte van de scholen in Rutten.

## **Kosten grondbehoefte Rutten als er geen inbreidingsmogelijkheden ontstaan**

Het ontwikkelperspectief voor Rutten gaat voor woningbouw uit van vrijkomende inbreidingslocaties. Dit zijn de drie schoollocaties en een locatie in het centrum. Indien deze locaties niet vrijkomen, is er binnen Rutten geen andere inbreiding mogelijk. In dat geval zal voor woningbouw grond aangekocht moeten worden.

Op basis van demografische ontwikkelingen, markt- en transactiegegevens van de afgelopen jaren en behoefteonderzoeken is af te leiden dat er de komende 10 jaar niet meer dan 30 woningbouwkwavels benodigd zijn. Om 30 woningen te realiseren is 1 hectare (uitleg) grond nodig. De waarde van agrarische grond met een woningbouw-ontwikkelpotentie bedraagt 15 euro per m<sup>2</sup> (exclusief BTW). Dit komt uit op 150.000 euro verwervingskosten.

### *Kanttekening:*

Indien de locatie van de Stiepe wel herontwikkeld kan worden, biedt dit mogelijkheden om een deel van de woningbouwbehoefte hier in te vullen. Op deze centrumlocatie kunnen bijvoorbeeld appartementen gerealiseerd worden (zorgappartementen/huurappartementen). In dat geval hoeft er minder grond aangekocht te worden.

Naast de verwervingskosten is sprake van bijkomende verwervingskosten (notaris, etc.) en mogelijk extra kosten ten behoeve van het realiseren van een nieuwe wegontsluiting (afhankelijk van de keuze van de locatie).

Bij de herontwikkeling moet ook rekening gehouden worden met sloopkosten en resterende boekwaarde van gebouwen op deze locatie. Deze kosten worden in eerste instantie gedekt vanuit de onderwijsmiddelen.

Op het moment dat de locatie herontwikkeld wordt, worden deze kosten meegenomen in het grondexploitatie en kan dit deel van de kosten weer ten goede komen aan de middelen onderwijshuisvesting.

Bij de verwervingsprocedure en het wijzigen van het bestemmingsplan / het opstellen van een nieuw bestemmingsplan speelt de factor tijd een rol. Mogelijk is er ook sprake van planschade. Zijn grondeigenaren bereid gronden te verkopen? Wat zijn ruimtelijke bezwaren?

### **Meerkosten van een gefaseerd gebouw MFA**

Bij een gefaseerd gebouw MFA is ervan uitgegaan dat in fase 1 het deel sport-dorpshuis wordt gerealiseerd en dat in fase 2 het kindcentrum wordt bijgebouwd. In dat geval is er sprake van extra kosten in verband met:

- koppeling van installaties of het realiseren van een tweede installatie
- tijdelijke gevel
- gebouwelijke koppeling
- extra bouwplaats kosten
- extra kosten terreininrichting / groenvoorziening om het gebouw
- regeltechniek / inregelen installaties
- extra plan- en advieskosten

De extra kosten van een gefaseerde ontwikkeling worden globaal geraamd op 75.000 tot 100.000 euro. Naast de extra kosten leidt een gefaseerde ontwikkeling tot een gebouw met verschillende bouwdelen, wat lastiger is voor het onderhouden, renoveren en vervangen van het gebouw. Een gefaseerde ontwikkeling leidt tot een tweede bouwstroom en hiermee gepaard gaande overlast voor gebruikers en omwonenden.

De schoolbesturen willen graag onderdeel uitmaken van een uni-MFA, maar niet als dit een gefaseerde ontwikkeling wordt en de scholen op een later moment toegevoegd worden aan een bestaand gebouw.