



Voorstel

Onderwerp: Locatie besluit dislocatie Don Boscoschool op het voormalige Veerhuys-terrein.	College van burgemeester en wethouders 31 oktober 2023	Zaaknummer 763727
Portefeuillehouder Mieke van Ginkel		Openbaar
E-mailadres opsteller: w.d.zeeuw@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. 1. In verband met de noodzakelijke uitbreiding van de Don Bosco school te kiezen voor permanente uitbreiding op de locatie Veerhuys (conform locatiebijlage 1) en over te gaan tot de grondverwerving (conform intentiebrief kerkbestuur, bijlage 2).

2. 2. College opdracht te geven om de plannen voor de uitbreiding van de Don Boscoschool verder uit te laten werken in een concreet projectplan voor de locatie Veerhuys en daarbij een totaalkrediet van €450.000 (investeringskrediet en voorbereidingskrediet) beschikbaar te stellen voor de benodigde vervolgstappen. De verwerking van de financiële gevolgen via de "stelpost nieuw beleid" vindt plaats in de reguliere P&C procedure.

Raadsvoorstel

Inleiding

Uw raad heeft naar aanleiding van de behandeling op 5 juni 2023 gevraagd om aanvullende quick-scans voor twee locaties van de Don Bosco School. De uitkomsten van de quick-scan resultaten die tijdens de beeldvormende B&A sessie op 9 oktober zijn gepresenteerd heeft het beeld opgeleverd dat de Veerhuys locatie een geschikte locatie is om een dislocatie van de Don Bosco school te realiseren. De quick-scans hebben meer helderheid verschaft op de volgende onderdelen: milieu, verkeer (ontsluiting & parkeren), stedenbouw (massastudie), geluid en luchtkwaliteit. Daarnaast heeft het schoolbestuur van de Rooms Katholieke Don Bosco School aangegeven voorstander te zijn van de locatie Veerhuys naast de kerk.

Het leerlingenaantal van de Don Bosco School stijgt al jaren met als gevolg dat de school uit zijn jasje is gegroeid. Hierdoor zijn er in 2021 tijdelijk 2 noodlokalen gerealiseerd op het schoolplein. De leerlingenprognose geeft aan dat de groei tot 2030 doorzet en er ruimtebehoefte is voor 6 lokalen. De gemeente ziet het verwerven van de grond van het Veerhuys als een belangrijke stap om de nabijgelegen Don Bosco School op korte termijn te kunnen faciliteren in de behoefte naar permanente lokale uitbreiding. In overleg met de Don Bosco school wordt komende periode het inhoudelijke programma van eisen verder afgestemd. Momenteel is al duidelijk dat op basis van de leerlingenprognose het zal gaan om de permanente huisvesting van 6 lokalen. Specifiekere uitwerking volgt komende periode.

Na de brand (jaarwisseling 2019) in het Veerhuys zijn de restanten van het pand gesloopt en het terrein gesaneerd. De vrijgekomen bouwgrond (waar het Veerhuys stond) wil de gemeente kopen van de kerk. Afgelopen periode hebben er verschillende partijen zich gemeld bij het kerkbestuur. De voorkeur van de kerk gaat uit naar een verkoop aan de gemeente met als doel om opnieuw een onderwijsfunctie te realiseren op deze locatie. Historisch gezien is het Veerhuys dan ook de oorspronkelijke vestiging van de Don Bosco School tot 1960 waarna de vestiging zich verplaatste naar de Dorpsdijk en vervolgens de Havendam (St. Aloysius school op de plek waar vroeger het Veerhuys stond).

In 2023 zijn de gesprekken met de kerk gecontinueerd. Zowel de kerk als gemeente hebben de grond door een externe taxateur laten taxeren en het parochiebestuur heeft op basis van een viertal uitgangspunten een intentieverklaring toegestuurd (bijlage 3). Door deze locatiekeuze en grondaankoop stelt de gemeente de grond veilig en kunnen de vervolgonderzoeken in gang worden gezet.

Beoogd effect

Om passende (permanente) onderwijshuisvesting te kunnen realiseren voor de leerlingen van de Don Bosco School door de locatie Veerhuys aan te wijzen als dispendance locatie. En het krediet beschikbaar stellen voor de grondverwerving en de voorbereidingskosten om het projectplan verder uit te werken.

Argumenten

1.1 De noodzaak tot uitbreiding voor de Don Boscoschool is hoog.

Dit wordt ondersteund door zowel de leerlingenprognose als de knelpuntenanalyse binnen het integrale huisvestingsplan. Uit de knelpuntenanalyse blijkt dat er bij de Don Boscoschool een aanzienlijk en snel toenemend tekort aan ruimte is, zowel op korte als lange termijn. Dit tekort moet dringend worden aangepakt om te voldoen aan de behoeften van de school en haar leerlingen. Het oplossen van het ruimtetekort staat hierbij centraal en krijgt een hoge prioriteit.

1.2 De locatie Veerhuys is voor de uitbreiding van de Don Boscoschool een voorkeurslocatie.

De keuze voor de locatie Veerhuys als voorkeurslocatie voor de uitbreiding van de Don Boscoschool is gebaseerd op gunstige resultaten uit Quick Scans, de steun van belanghebbenden zoals de school, het college en het kerkbestuur als grondeigenaar.

Daarnaast heeft de locatie Veerhuys praktische voordelen zoals het gunstige dubbelgebruik van de bestaande parkeerplaats naast de kerk. De overige resultaten zoals gepresenteerd op 9 oktober ondersteunen de locatiekeuze. De brief van het RVKO is in de bijlage toegevoegd.

1.3 Op Veerhuys wordt een lagere financiële investering verwacht, zelfs na grondaankoop.

Dit is gebaseerd op verschillende factoren die zijn geïdentificeerd in de uitgevoerde quick scans. Deze factoren omvatten de te nemen maatregelen met betrekking tot geluid, milieu en verkeersveiligheid. Ook spelen het dubbelgebruik van parkeerplaatsen, de efficiënte programma-invulling en de aankoop van grond een rol in deze analyse. Samen tonen deze bevindingen aan dat, zelfs na de grondaankoop, de totale kosten naar verwachting lager zullen zijn dan op de Havendam-locatie. Dit benadrukt de financiële haalbaarheid van de uitbreiding op Veerhuys.

1.4 Intentieverklaring van het kerkbestuur ondersteunt de voorkeur.

Het kerkbestuur onderschrijft de locatiekeuze en wenst de grond van het voormalige Veerhuys te verkopen aan de gemeente ten behoeve van de realisatie van een permanente lokalen voor de katholieke Don Bosco school. De brieven van het Parochiebestuur en de Don Bosco school zijn in de bijlage toegevoegd.

2.1 Het beschikbaar stellen van het krediet is noodzakelijk voor de grondverwerving en het uitvoeren van de vervolgonderzoeken.

Het biedt de mogelijkheid om vervolgstudies uit te voeren die noodzakelijk zijn voor de RO-procedures (o.a. flora & fauna) en om de slag te maken van stedenbouwkundige massastudie naar een gebouwwontwerp. Hierdoor kunnen de plannen verder worden geoptimaliseerd. In het krediet is het bedrag voor grondverwerving van de kerk opgenomen. Deze raming is gebaseerd op twee taxatierapporten die in opdracht van de kerk en de gemeente zijn uitgevoerd.

Overleg gevoerd met

- Portefeuillehouder
- beleidsadviseur onderwijs
- schoolbestuur Don Bosco School
- adviseur financiën
- regieteam
- grondeigenaren (kerkbestuur)

Kanttekeningen

1.1. Indien er geen locatie besluit wordt genomen komt er (nog) meer druk te staan op de huidige hoofdlocatie.

Op de huidige locatie van de Don Bosco school zijn momenteel al 2 noodlokalen gerealiseerd. De aanvraag voor een derde noodlokaal is al gedaan. Binnen de school is er geen extra plek meer voor onderwijs en verdere uitbreiding van noodlokalen heeft een effect op de buitenspeelruimte van de (extra) leerlingen. De noodzaak is hoog om voor de leerlingen van de Don Bosco school kwalitatieve permanente huisvesting te faciliteren.

2.1 De totale omvang van de investeringen wordt pas helder als de projectplannen zijn opgesteld.

Op dit moment is de exacte omvang van de benodigde financiële middelen en het effect op de (meerjaren)begroting nog niet bekend. Wel is het minimale bedrag dat volgens de huidige Verordening moet worden toegewezen voor de uitbreiding van de Don Boscoschool. De gesprekken met de kinderopvangorganisaties moeten nog worden opgestart. In de volgende fase zal het proces om te komen tot een projectplan van start gaan. Na afronding hiervan wordt duidelijk(er) welke geraamde (bouw)kosten gepaard gaan met de realisatie van de school, de aanpassingen aan de openbare ruimte en andere aspecten van het project. Met deze aanpak wordt ervoor gezorgd dat de financiële middelen worden toegewezen op basis een concreet ontwerpplan.

2.2 Zonder voorbereidingskrediet kunnen geen projectplannen worden opgesteld en is er risico op vertraging.

Om de definitieve investeringen te kunnen berekenen is het noodzakelijk onderzoeken te doen o.a. naar consequenties voor aanpassing van de openbare ruimte, saneringskosten, aanpassing verkeerssituaties etc.

2.3 Het kerkbestuur dient een machtiging tot verkoop nog te verkrijgen van het landelijke bisdom.

Het landelijke bisdom dient als hoogste orgaan akkoord te gaan met verkopen van parochiebesturen. Dit betreft een formele stap. Het kerkbestuur heeft aangegeven hier geen problemen te verwachten.

Uitvoering/vervolgstappen

Na besluitvorming wordt de voorbereiding voor ontwikkeling van de onderwijshuisvesting voor de leerlingen van de Don Bosco school met spoed vervolgt. Het RVKO heeft aangegeven het bouwheerschap op zich te nemen. Op hoofdlijnen ziet dat vervolgproces er als volgt uit:

- Vervolg onderzoeken/ opstarten procedure (ontwerp en vaststelling)
- Definitieve grondverwerving perceel Veerhuys na akkoord Bisdom.
- Afronden Programma van Eisen afstemmen met diverse partijen (incl. besluitvorming college B&W)
- Afstemming met de direct omwonenden.
- Benodigde RO-onderzoeken
- Voorbereiden aanbesteding selectie en gunning marktpartij (incl. besluitvorming college B&W)

Financiën

De kapitaalslasten (rente en aflossing) van dit krediet (de lening) zitten in (al) in de begroting in de "stelpost nieuw beleid". Op het moment dat de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en het definitieve projectplan (met kosten) bekend is komen wij bij uw raad terug met een voorstel ten behoeve van het specifieke investerings/bouwkrediet. De verwerking van de financiële gevolgen via de "stelpost nieuw beleid" vindt plaats in de reguliere P&C procedure.

Investeringskrediet: grondverwerving locatie Veerhuys	Verwerving gebaseerd op het taxatierapport en overeengekomen in de intentiebrief van het kerkbestuur.	€240.000,- (k.k.)
	Bijkomende kosten:	
	Overdrachtsbelasting en bijkomende belastingen	€30.000,-
	Verwervingskosten en overige werkzaamheden ivm inhuur, kadastrale splitsing, notariskosten e.d.	€30.000,-
	Investeringskrediet grondverwerving	= €300.000,-
Vorbereidingskrediet:		
	Capaciteit inhuur projectleider en budget voor de overige onderzoeken om te komen tot projectplan: afstemming programma van eisen, Bodemonderzoek, ecologie, verkeer, geluid, archeologie, financieel, (schets)ontwerp, juridisch, risico analyse.	€150.000,-
	Vorbereidingskrediet:	= €150.000,-
		Subtotaal €450.000,-

Inclusiviteitstoets

Nog niet van toepassing ivm locatiekeuze. Later bij inhoudelijk projectplan wel van toepassing.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Met het direct aangrenzende buurperceel van het voormalige Veerhuys is in het voortraject al contact geweest over toegankelijkheid van hun perceel. In samenwerking met de Don Bosco school zullen de overige omwonende geïnformeerd worden over de ontwikkeling op het perceel van het voormalige Veerhuys.

Bijlagen

1. Brief (Parochiebestuur intentieverklaring ivm verkoop) Gemeente Albrandswaard.pdf
2. Kavelkaart grondaankoop (Veerhuys locatie) A-RZ-01-078..pdf
3. RVKO inzake IHP en locatie Veerhuys.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Locatie besluit dislocatie Don Boscoschool op het voormalige Veerhuys-terrein.	Gemeenteraad: 5 februari 2024	Zaaknummer:

De raad van de gemeente Albrandswaard,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 31 oktober 2023,

BESLUIT:

1. 1. In verband met de noodzakelijke uitbreiding van de Don Bosco school te kiezen voor permanente uitbreiding op de locatie Veerhuys (conform locatiebijlage 1) en over te gaan tot de grondverwerving (conform intentiebrief kerkbestuur, bijlage 2).

2. 2. College opdracht te geven om de plannen voor de uitbreiding van de Don Boscoschool verder uit te laten werken in een concreet projectplan voor de locatie Veerhuys en daarbij een totaalkrediet van €450.000 (investeringskrediet en voorbereidingskrediet) beschikbaar te stellen voor de benodigde vervolgstappen. De verwerking van de financiële gevolgen via de "stelpost nieuw beleid" vindt plaats in de reguliere P&C procedure.
