



Raadsvoorstel

Registratienummer: 17INT04733

Onderwerp: Locatiekeuze brede school 's-Heerenberg

Portefeuillehouder: wethouder T.J.H.M. Loeff-Hageman

Te nemen besluit:

De Drieheuvelenweg is uit kosten- en verkeerskundig oogpunt de meest geschikte locatie is voor de brede school 's-Heerenberg. Deze variant verder uitwerken.

Waarom dit voorstel?

Tijdens de raadsvergadering van 23 februari 2017 is een amendement aangenomen waarin is besloten dat naast de uitwerking van de mogelijke huisvesting op de locatie 'Drieheuvelenweg' eenzelfde nadere uitwerking uit te voeren naar de mogelijkheden voor centrale huisvesting basisonderwijs 's-Heerenberg op het terrein 'voormalig Katjafabriek'.

Wat is het effect?

De basisscholen in 's-Heerenberg voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en behoeven onderhoud, daarnaast is er sprake van overcapaciteit in de gebouwen door de ontgroening, waardoor het leerlingenaantal terugloopt. Om deze redenen is er behoefte aan nieuwe huisvesting. Samen met de betrokken school besturen is er voor gekozen om te komen tot huisvesting op een centrale plek in 's-Heerenberg.

Wij hebben aan u voorgesteld de locatie Drieheuvelenweg. U heeft aangegeven een gelijkwaardig onderzoek voor het voormalig Katjaterrein uitgevoerd te willen hebben. Dit onderzoek is uitgevoerd en de resultaten leggen we u nu voor, om op basis van de uitkomsten van dit onderzoek een besluit nemen over de meest gewenste locatie voor de brede school 's-Heerenberg.

Wat zijn de argumenten?

1. Verkeersaspecten

Om een goed vergelijk te maken met de aangedragen locatie 'Drieheuvelenweg' en de locatie voormalig Katjaterrein, is er gekozen om een drietal situaties waarin het verkeer een rol speelt, naast elkaar te leggen en met elkaar te vergelijken. Het gaat om de volgende drie situaties:

- I. Brede school op de Drieheuvelenweg ter hoogte van Laco.
Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de Drieheuvelenweg volledig wordt opgeruimd en totaal afgewaardeerd.
- II. Brede school op het 'Katjaterrein'.
Hierbij wordt de Drieheuvelenweg afgewaardeerd conform de basisafspraken met de provincie Gelderland.
- III. Brede school op het 'Katjaterrein' met volledig opruimen van de Drieheuvelenweg.
Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de Drieheuvelenweg volledig wordt opgeruimd zoals en totaal afgewaardeerd.

Deze 3 varianten zijn uitgewerkt. De uitwerking hiervan treft u aan in Bijlage 1, behorende bij dit raadsvoorstel. Korthedshalve verwijzen wij hier naar.

Uit de verkeersrapportage blijkt dat vanuit verkeerskundig oogpunt de locatie Drieheuvelenweg de voorkeur geniet. De volgende argumenten gelden hiervoor:

- geen overlast voor bewoners in woonwijken (zoals bij het 'Katjaterrein' te verwachten is in de Dahliastraat en Plantsoensingel Noord);
- geen verkeersveiligheidsprobleem van snelrijdend verkeer (zoals bij het 'Katjaterrein' te verwachten is als gevolg van de maximaal toegestane snelheid op de Lengelseweg);
- gewerkt kan worden vanuit een 'blanco situatie'. Het schoolterrein kan de grootte krijgen die het nodig heeft, de indeling is volledig vrij/geen beperkende randen. Zo is het mogelijk het terrein in te richten optimaal redenerend vanuit het schoolkind;
- de vervanging van de viaducten wordt voorkomen;
- het is de meest centrale plaats in 's-Heerenberg;
- de school is vanuit het hoofdwegennet te bereiken. Veel Nederlandse gezinnen die in Duitsland (Emmerich c.a.) wonen hebben gekozen voor Nederlands onderwijs in 's-Heerenberg;

Bij de uitwerking van de variant Drieheuvelenweg zal in het verkeerscirculatieplan (VCP) nadrukkelijk aandacht gegeven moeten worden aan de lijn Zeddamseweg – Klinkerstraat - Emmerikseweg. De bereikbaarheid van het gebouw voor de hulpdiensten zal in alle gevallen uiteraard meegenomen worden.

2. Katjaterrein

Door uw raad is bij amendement expliciet gevraagd om in gesprek te gaan met de eigenaar van het Katjaterrein, omdat het bedrag van 1 miljoen als aankoopwaarde genoemd in het raadsvoorstel niet gebaseerd is op feiten.

Met een vertegenwoordiging van de familie Fassin, eigenaar van het terrein, heeft een gesprek plaatsgevonden. Aangegeven werd dat de familie wil praten over de overdracht van het terrein. Welk bedrag het terrein moet opbrengen voor de familie is niet aangegeven. In goed overleg is met de vertegenwoordiging afgesproken een onafhankelijk taxateur, de objectieve waarde van het terrein in geval er een school op wordt gerealiseerd, te laten vast stellen.

Dit rapport, opgesteld door Kendes Rentmeesters te Veenendaal, is begin juli ontvangen. Uit de rapportage blijkt, dat als op het voormalig Katjaterrein een school gerealiseerd wordt, het terrein een objectieve waarde heeft van afgerond € 940.000,--. In dit bedrag is nog geen rekening gehouden met planschade en bodemverontreiniging. Dit bedrag komt voor rekening van de verkoper en zal dus ten koste gaan van de opbrengst.

Het rapport is ter beschikking gesteld aan de vertegenwoordiging van de familie Fassin. Zij willen hier door een "eigen" taxateur naar laten kijken. Of deze prijs acceptabel is voor de eigenaar is dan ook nog niet in te schatten.

In het kader van het door de gemeenteraad verstrekte opdracht om het Katjaterrein te onderzoeken, gelijkwaardig aan het onderzoek naar de Drieheuvelenweg is deze informatie voorshands voldoende.

Uit financieel oogpunt geniet de Drieheuvelenweg de voorkeur boven het voormalige Katjaterrein. Argumenten hiervoor zijn:

- Er hoeft geen terrein aangekocht te worden, omdat de Drieheuvelenweg eigendom van de gemeente wordt. Dit levert een besparing op van ca € 940.000,--, uitgaande van de objectieve waarde.
- Bij algehele afwaardering van de Drieheuvelenweg komt daar nog bij, dat de viaducten niet vervangen behoeven te worden. De vervanging kost ca € 1.600.000,--
- Op de locatie Drieheuvelenweg is de afstand tot sportcomplex Montferland dermate gering dat de bouw van een gymlokaal overbodig is. De bouw van een gymzaal kost € 668.899,--.

Wettelijke grondslag en/of kader

Tijdens de raadsvergadering van 23 februari 2017 is een amendement aangenomen (Regnr.: Am. 201704, van Lokaal Belang Montferland) waarin is besloten dat naast de uitwerking van de mogelijke huisvesting op de locatie 'Drieheuvelenweg' eenzelfde nadere uitwerking te starten naar de mogelijkheden voor centrale huisvesting basisonderwijs 's-Heerenberg op het terrein 'voormalig Katjafabriek'.

Kanttelingen/risicoparagraaf

1. Verkeersaspecten

De gemeente Montferland heeft vanuit de provincie Gelderland de verplichting de Drieheuvelenweg af te waarderen op het moment dat de Ontbrekende Schakel in gebruik wordt genomen. Het doel van de afwaardering is een forse intensiteitsreductie van het gemotoriseerde verkeer op de Drieheuvelenweg. De basisafpraak met de provincie Gelderland is dat daartoe minimaal het volgende wordt gedaan:

- de Drieheuvelenweg tussen de rotonde Tolhuis en de Korensingel/Zeddamseweg wordt ingericht als een 60km/u-zone;
- de Drieheuvelenweg tussen de Korensingel/Zeddamseweg en de rotonde Lengelseweg wordt ingericht als 30km/u-zone;
- vrachtverkeerverbod op de Drieheuvelenweg tussen de Korensingel/Zeddamseweg en de rotonde Lengelseweg;
- aanleg minirotonde op kruispunt Korensingel/Zeddamseweg/Drieheuvelenweg;
- verwijderen by-pass bij rotonde Tolhuis.

De provincie Gelderland is echter akkoord met elke vorm van afwaarderen als die minstens hetzelfde effect heeft als de hierboven genoemde afwaardering. Om meerdere redenen wordt nu aan een andere afwaardering van de Drieheuvelenweg gedacht dan de hierboven genoemde. Gedacht wordt aan het volledig opruimen van het Drieheuvelenweg-wegvak tussen de Korensingel/Zeddamseweg en de Oude Doetinchemseweg. De Oude Doetinchemseweg wordt dan gelijkvloers aangesloten op het zuidelijk deel van de Drieheuvelenweg. Zo ontstaat ruimte om naast de sporthal Laco een brede school te bouwen die onder meer bereikbaar is vanuit het hoofdwegennet van 's-Heerenberg.

Beroepsprocedure Ontbrekende Schakel

Op 25 juli 2017 is bekend geworden dat de zitting voor de onteigening (van het laatste stuk benodigde grond voor de aanleg van de Ontbrekende Schakel) door de rechtbank is ingepland voor eind november 2017. De uitspraak zal hierdoor op z'n vroegst eind december zijn en als gevolg hiervan verschuift de realisatie van de Ontbrekende Schakel een jaar door naar november 2018, omdat als gevolg van ecologische waarden in het gebied, pas in die tijd van het jaar gestart kan worden.

Gezien het verloop van het proces wordt er tevens rekening mee gehouden dat de grondeigenaar de aanleg tot het uiterste zal vertragen en het hele juridische traject zal aflopen. Dat zou betekenen dat hij ook in cassatie gaat en in dat geval komt er nog 12 maanden bij.

2. Katjaterrein

Met de gegeven opdracht van de gemeenteraad, is bij de eigenaar van het pand (en het onderliggende perceel) bekend dat er belangstelling is voor het perceel. Dit kan kostenverhogend werken.

Daarnaast zal bij zowel de Drieheuvelenweg als het vm Katjaterrein de bestemming aangepast moeten worden naar de maatschappelijke bestemming, waarvoor een procedure gevolgd moet worden. Normaliter kost een dergelijke procedure al snel anderhalf jaar. In dit geval wordt niet uitgesloten, dat vanuit de omgeving beroepsprocedures opgestart worden.

3. Risico op schadeclaims

Bij de overwegingen van het ingediende amendement wordt gesteld dat de risico's op claims bij de Drieheuvelenweg zeer hoog zijn. Te denken valt aan verplaatsingskosten van de tankstations en sanering van de grond en planschades.

Ten aanzien hiervan wordt het volgende opgemerkt. De plannen rondom de Ontbrekende Schakel en daarmee de afwaardering van de Drieheuvelenweg zijn reeds eind 2015 besproken met de eigenaar van het Shellstation. Door de afwaardering van de weg, ook bij een gedeeltelijke afwaardering zal het aantal voertuigen afnemen. Ook is een alternatieve locatie voor het tankstation aangeboden. Dit is ook schriftelijk vastgelegd. Bij overname van het tankstation waren de plannen rondom de afwaardering bekend.

De huurder van het OOC tankstation aan de Lengelseweg 62 is ook geïnformeerd over de plannen. Met de huurder is afgesproken te onderzoeken of er een alternatieve locatie beschikbaar is. Bij afwaardering van de Drieheuvelenweg, die altijd zal plaatsvinden of het nu een gedeeltelijke afwaardering is overeenkomstig de afspraak met de provincie, zullen er kosten zijn die gelegen zijn

in de sanering van de grond. De bedrijfsschade betreft een economisch risico van de eigenaren. Een verzoek om planschade kan natuurlijk altijd ingediend worden. Met de eigenaar/huurder hebben gesprekken plaatsgevonden, zodat e.e.a. bekend was. Ook wordt er meegedacht over mogelijke andere locaties. Hierdoor is het risico minder groot.

Kosten, baten en dekking

De financiële consequenties van de diverse situaties zijn hieronder aangegeven.

	Situatie 1. Locatie Drieheuvelenweg	Situatie 2. Locatie Katja (minimale afwaardering Drieheuvelenweg)	Situatie 3. Locatie Katja (totale afwaardering Drieheuvelenweg)
Nieuwbouw school	€ 5.650.335,--	€ 5.650.335,--	€ 5.650.335,--
Nieuwbouw extra m2 (andere partijen)	€ 1.129.060,--	€ 1.129.060,--	€ 1.129.060,--
Nieuwbouw gymzaal	€ -	€ 668.899,--	€ 668.899,--
Aankoop grond	€ -*	€ 940.000,--	€ 940.000,--
Kosten aanpassing locatie	€ 870.000,-- **	€ 870.000,--	€ 870.000,--
Vervanging viaducten Drieheuvelenweg	€ -	€ 1.600.000,--	€ -
Totale kosten	€ 7.649.395,--	€ 10.858.294,--	€ 9.258.294,--
Reeds aanwezige dekking voor afwaardering ihkv de Ontbrekende Schakel***	€ 823.000,--	€ 823.000,--	€ 823.000,--

* Aankoop grond: De grond onder de Drieheuvelenweg is/zal eigendom van de gemeente Montferland (ge)worden. De grondwaarde is nihil omdat de provincie Gelderland geen waarde in rekening brengt bij de overdracht. Deze overdracht geschiedt in het kader van de afspraak rond de afwaardering van de Drieheuvelenweg in relatie tot de aanleg van de Ontbrekende Schakel. Mogelijk ontstaat een BTW-risico rond het verschil in boekwaarde en inbrengwaarde in het project. Maar dit risico geldt zeker ook voor de situatie Katjafabriek.

** Kosten aanpassing locatie: De kosten voor het treffen van verkeersmaatregelen i.h.k.v. de afwaardering van de Drieheuvelenweg overeenkomstig de variant van de provincie, bedragen € 870.000,--
Bij situatie 1 en 3 zijn er ontwikkelmogelijkheden om naast de brede school nog andere functies te ontwikkelen. Hierdoor opbrengsten gegenereerd die meer bedragen dan de kosten van de te treffen verkeersmaatregelen, waardoor er sprake is van een positief resultaat.

***Van het budget voor de afwaardering van € 870.000,-- is reeds een deel uitgegeven in verband met onderzoekskosten door externe partijen.

Participatie en communicatie

- De taxatie voor het Katjaterrein heeft plaatsgevonden door Kendes Rentmeesters te Veenendaal.
- De schoolbesturen is gemeld, dat uw raad een vergelijkend onderzoek wenst.
- Met vertegenwoordigers van de familie Fassin, eigenaar van het Katjaterrein, is gesproken en het taxatierapport is aan hen ter beschikking gesteld.

Uitvoering en evaluatie

De studie naar de gevolgen van het opruimen van de Drieheuvelenweg voor de verkeerscirculatie in 's-Heerenberg worden vastgelegd in een verkeerscirculatieplan (VCP). Dit plan wordt na verwachting eind 2017 / begin 2018 voorgelegd aan de gemeenteraad van Montferland.

Met dit plan kan er ingespeeld worden op de wijze van afwaardering en overige verkeersaanpassingen die noodzakelijk voor goed en veilig schoolverkeer én een goede doorstroom van het overige verkeer in en door 's-Heerenberg.

Daarnaast kan gestart worden met het ontwikkelen van een onderwijskundige visie op het gebouw en programma van eisen (een PvE). Deze documenten worden samen met de schoolbesturen opgesteld, met behulp van een ter zake deskundige externe partij. Een traject voor de bouw van een school neemt al snel een aantal jaren in beslag van voorbereiding tot oplevering van het gebouw. Wij zullen u tijdens het proces door middel van raadsbrieven op de hoogte houden.

Advies:

De Drieheuvelenweg is uit kosten- en verkeerskundig oogpunt de meest geschikte locatie is voor de brede school 's-Heerenberg. Deze variant verder uitwerken.

Didam, 2 oktober 2017

Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris,
T.M.J.M. Evers

de burgemeester,
mr. P. de Baat MPM

Bijlagen:

- Verkeersaspecten locatiekeuze brede school 's-Heerenberg
- Rapport Kendes Rentmeesters te Veenendaal
- Amendement (Regnr.: Am. 201704, van Lokaal Belang Montferland)
- Raadsvoorstel 23 februari 2017