



Raadsvoorstel

Datum vaststelling voorstel door het college 30 april 2019	Datum raadsvergadering 13 juni 2019	Nummer raadsvoorstel 2019-124
Bijbehorend veld van de programmabegroting	Naam portefeuillehouder college / Initiatiefnemer raad C. Broekhuis	
Wettelijke basis Wet op Primair Onderwijs & de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Utrechtse Heuvelrug Wet Ruimtelijke ordening Woonvisie		
Onderwerp Uitgangspunten en voorbereiding gebiedsontwikkeling Trompplein en Breeschotenlaan inclusief ontwikkeling MFA Maarn en woningbouw		
Samenvatting Het realiseren van een MFA in Maarn is mogelijk! Met dit voorstel behouden wij de dorpshuisfunctie met sportaccommodatie in Maarn, realiseren woningbouw conform de segmenten van de woonvisie en bouwen twee nieuwe scholen in combinatie met kinderopvang. Dit alles kan gerealiseerd worden binnen de gestelde financiële (budgettaire neutrale) kaders onder gelijktijdige reductie van de schuldenlast. Dit laatste is mogelijk omdat we kiezen voor de ontwikkeling door externe partijen. Randvoorwaarde hiervoor is wel dat we een gebiedsontwikkeling maken voor Trompplein en de Breeschotenlaan en de inkomsten daaruit inzetten voor de realisatie van de MFA Maarn. In de voorbereidingsfase zal de fasering verder uitgewerkt worden. Voor dit project worden parkeerplaatsen gerealiseerd conform GVVP-richtlijnen. De voorwaarden zijn geschetst in de voorgestelde gebiedsontwikkeling. Indien hier niet voor gekozen wordt, hebben we twee terugval opties uitgewerkt. Verdere voorbereiding is nodig om de haalbaarheid van de voorgestelde gebiedsontwikkeling definitief te kunnen bepalen. <i>Bekostiging voorbereidingskosten</i> Voor het onderwijsdeel zijn deze kosten voorzien in het IHP. De kinderopvangorganisatie bekostigt het deel voor de door hen benodigde ruimten. Het deel van het dorpshuis, sportaccommodatie en toekomstig openbaar gebied, wordt bekostigd uit de nog in te stellen grondexploitatie.		
Voorgesteld besluit: <ol style="list-style-type: none">1. Instemmen met de gebiedsontwikkeling Trompplein en Breeschotenlaan, inclusief MFA Maarn en woningbouw onder de gestelde voorwaarden.2. Voor de gebiedsontwikkeling, inclusief MFA Maarn en woningbouw, instemmen met het opstellen van een grondexploitatie ter financiering hiervan.3. Voor de vervanging van de schoolgebouwen van De Ladder en De Meent de al in de begroting		

opgenomen voorbereidingskredieten op basis van het huidige IHP van respectievelijk € 149.305 en € 143.288 (in totaal: € 292.593) definitief beschikbaar te stellen.

Duurzaamheid

1. *Klimaat neutrale gemeente 2035 en aardgasvrije gemeente 2050*
Met de ontwikkeling van MFA Maarn wordt conform wet- en regelgeving een verbetering naar bijna energieneutraal (BENG) gerealiseerd. Het streven is om MFA Maarn energieneutraal te ontwikkelen. Voor de woningbouw is het uitgangspunt aardgasvrije woningen te realiseren.
2. *Leefomgevingskwaliteit*
Concentratie van functies in MFA Maarn vlakbij het centrum leidt tot een vermindering van autoverkeer en een verbetering van de leefomgeving.

Werkgelegenheid

De gebiedsontwikkeling leidt tot werkgelegenheid in de bouwsector.

Financiële consequenties / wijze van dekking

- In de (ter beheersing van aanbestedingsrisico's geheime) bijlage is een grondexploitatie opgenomen die inzage geeft in de financiële mogelijkheden van deze ontwikkeling.
- Wij verwachten, op basis van onze huidige inzichten, dat de gebiedsontwikkeling binnen de gestelde financiële kaders mogelijk is indien u bereid bent om de inkomsten van de grondexploitatie in te zetten voor deze ontwikkeling.
- De kosten van beide scholen zijn gebaseerd op de normvergoeding voor onderwijshuisvesting zoals opgenomen in het IHP 2016-2024.
- De kinderopvangorganisatie heeft zich bereid getoond een marktconforme huur te betalen voor een nieuwe kinderopvang en de voorbereidingskosten zelf bij te dragen onder voorwaarde dat deze worden verrekend in de marktconforme huur.
- Stichting De Twee Marken (verder: de Stichting) is bereid onder voorwaarden de grond en gebouwen om-niet aan de gemeente over te dragen. Voorwaarden zijn onder meer dat 'de ontmoeting' in Maarn in een nieuw MFA mogelijk blijft en dat de gemeente alle verplichtingen uit de lening van de Stichting overneemt. De nog te sluiten overeenkomst tussen de Stichting en de gemeente zal bij uw keuze voor de gebiedsontwikkeling aan uw raad worden voorgelegd.
- De grondexploitatie is gebaseerd op aannames. De daadwerkelijke omvang van de MFA en het te realiseren woningbouwprogramma zijn bepalend voor de definitieve grondexploitatie.

Doelen programmabegroting

Met dit voorstel geven we invulling aan de volgende doelen in de programmabegroting:

Wonen

Voldoende woningen voor alle inwoners: doorstroming in de voorraad sociale woningen. Meer betaalbare huur- en koopwoningen voor middeninkomens. Met de realisatie van de voorgestelde woningbouw kunnen 30 tot 49 woningen worden gebouwd.

Duurzaam wonen

De woningen zullen aardgasvrij en duurzaam zijn.

Onderwijshuisvesting

We treffen voorbereidingen voor nieuwbouw van De Meent en De Ladder als onderdeel van MFA Maarn.

Sport

Met behoud, dan wel vervanging, van de sportvoorziening in MFA Maarn wordt voorzien in de benodigde gymzaal voor de scholen. Daarnaast biedt de sportvoorziening in MFA Maarn ruimte voor een gevarieerd en toegankelijk sportaanbod.

Sociaal- en cultuurbeleid

Het bevorderen van elkaar ontmoeten in de dorpen is belangrijk voor sociale samenhang, verbinding en participatie.

Gezonde Financiën

Om de schuldenlast te reduceren, kiezen we in beginsel voor realisatie van MFA Maarn door een externe marktpartij. Randvoorwaarde hiervoor is wel dat het financiële uitgangspunt van budgettaire neutraliteit door de externe partij gegarandeerd kan worden.

Eerdere raadsbesluiten

2017-397 *Vervolgstap ontwikkeling multifunctionele accommodatie De Twee Marken*
 - Motie Parkeerproblematiek in Maarn
 - Motie Woningbouw bij de Twee Marken

2018-039 *Kadernota 2019-2022*

2018-059 *Woonvisie*

30 oktober 2018 *Raadsinformatiebrief nota herijking parkeerregulering*

2018-063 *Begroting 2019-2022 (Spoor I)*

2018-071 *Aan de slag met het raadsuitvoeringsprogramma 2019-2022 Scherpe keuzes voor een duurzame toekomst (Spoor II)2019-116. Pakket ombuigingsmaatregelen om vrij te geven voor consultatie (Spoor III)*

19 november 2018 *Wensen- en bedenkingenbrief borgstelling Stichting Twee Marken*

Reacties van derden / communicatie

Na het besluit van de raad worden direct betrokkenen en belanghebbenden over het besluit geïnformeerd.

Participatie

De uitgangspunten van dit voorstel zijn afgestemd in de stuurgroep. De stuurgroep bestaat uit vertegenwoordigers van:

- betrokken schoolbesturen;
- bestuur van Kind & Co;
- bestuur van stichting De Twee Marken;
- de gemeente.

In verschillende bijeenkomsten is met belanghebbenden van de dorpsvoorziening De Twee Marken, beide scholen en kinderopvang De Trommelaar vorm gegeven aan het functioneel en ruimtelijk programma voor de herontwikkeling, de visie op samenwerking in het gebouw en een visie op duurzaamheid. De resultaten zijn opgenomen in de rapportage van PentaRho d.d. 13 oktober 2017.

De bij MFA Maarn betrokken organisaties, zoals de Bewonersbelangen omgeving Trompplein (BBOT), de Nieuwbouw adviesraad (NAR) en de Vrienden van het Dorpshuis, zijn over de ontwikkelingen geïnformeerd. Evenals de gemeenteraad op 26 november 2018 tijdens een informatieavond over MFA Maarn.

Vervolgtraject

Afhankelijk van het besluit bepalen wij het vervolgtraject. Dat onder andere bestaat uit:

- Het vastleggen van de intenties van de Stichting tot overdracht van de grond en opstallen aan de gemeente in een overeenkomst;
- Het voeren van gesprekken met externe partijen voor de realisatie van de MFA en de woningbouw;
- Opstellen van een zorgvuldige ruimtelijke indeling en het voeren van het daarbij behorende bestemmingsplan procedure.

Bijlagen:

1. Rapport PentaRho 13 oktober 2017
2. Voorlopige Grondexploitaties: I Gebiedsontwikkeling beide locaties en II Breeschotenlaan (beide geheim)

Nadere informatie te verkrijgen bij:

Steven Elfring, s.elfring@Heuvelrug.nl, 0343 565600

Beja Burema, beja.burema@heuvelrug.nl, 0343 565600

Toelichting op gevraagde beslissing

Inleiding

Op 13 april 2017 hebt u ingestemd met de start van de definitiefase voor de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie (MFA) op het terrein van De Twee Marken met daarin in ieder geval onderwijshuisvesting voor de scholen De Ladder en De Meent, kinderopvang De Trommelaar, een dorps huisfunctie en een sporthal. Gevraagd is in deze ontwikkelfase de mogelijkheden voor woningbouw bij het project te onderzoeken en de parkeerproblematiek in Maarn in beeld te brengen en aan te pakken. Deze laatste opdracht is later beperkt tot parkeren voor het project zelf. De parkeerproblematiek van Maarn is apart opgepakt en maakt onderdeel uit van de nota herijking parkeerregeling van 23 oktober 2018.

Resultaten onderzoek woningbouw

Uit het door ons ingestelde onderzoek blijkt dat het mogelijk is binnen de voorgenomen gebiedsontwikkeling invulling te geven aan een deel van de woningbehoefte in Maarn. We realiseren 30-49 woningen volgens de segmenten van de woonvisie. En focussen daarbij op realisatie van starters- en seniorenwoningen. Wij hebben het onderzoek uitgevoerd in consultatie met Federatie Woningcorporaties Heuvelrug. Resultaat hiervan is dat op het Trompplein 2 tot 4 bouwlagen gerealiseerd kunnen worden en op de Breeschotenlaan 2 tot 3 bouwlagen.

Ontwikkelingen tussen oorspronkelijke projectopdracht en heden

1. In het raadsprogramma is besloten dat de schuldenlast teruggebracht moet worden en dat de realisatie van MFA Maarn budgettair neutraal uitgevoerd moet worden.
2. De financiële situatie van de Stichting verslechterde, waardoor de Stichting een beroep moest doen op de borgstelling.
3. We stelden een nieuwe woonvisie vast.

Dit maakte een nieuwe kaderstelling noodzakelijk voor de locaties Trompplein en Breeschotenlaan, waardoor realisatie van de MFA alleen mogelijk is in combinatie met de gehele gebiedsontwikkeling.

Voorwaarden Gebiedsontwikkeling Trompplein/Breeschotenlaan

In deze nieuwe context gaan we uit van gebiedsontwikkeling op het Trompplein en de Breeschotenlaan. De ontwikkeling van de MFA is geen op zichzelf staand project meer, maar is samen met woningbouw op die locaties onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Zonder de eerder genoemde aantallen woningbouw is de realisatie van de MFA Maarn op geen enkele wijze haalbaar.

De realisatie is uitsluitend mogelijk onder de volgende voorwaarden:

1. Op de locaties Tromplein en Breeschotenlaan moet woningbouw gerealiseerd worden van 2 tot 4 bouwlagen.
2. De inkomsten uit grondverkoop die hieruit voortvloeien via de in te stellen grondexploitatie moeten ingezet worden voor dekking van nog te maken kosten. Dit kan uitsluitend vanwege het feit dat de Stichting de grond inbrengt voor deze gebiedsontwikkeling. Dit heeft dus geen precedentwerking.
3. De ontwikkeling, financiering en realisatie van de MFA Maarn en de woningen geschiedt door externe partijen, dit is de enige reële mogelijkheid om de schuldenlast van de gemeente niet te laten stijgen.
4. Het nieuwe dorps huis moet voldoen aan de capaciteitsvraag rekening houdend met de huidige huurders.
- 5a. De omvang van de nieuwe sportaccommodatie wordt maximaal twee gymzalen.
- 5b. Dan wel de huidige sporthal renoveren, wat nader bouwkundig en financieel onderzocht moet worden. Dit is afhankelijk van een haalbare exploitatie. Ervaring leert dat renovatie van dergelijke sportaccommodaties van circa 40 jaar oud, gelet op de huidige bouwvoorschriften waaraan we moeten voldoen, niet financieel haalbaar is. Tevens verwachten wij dat een eventuele renovatie beperkend is voor het financiële resultaat van de grondexploitatie.
6. Er moet voor beide locaties een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.
7. Voor basisschool De Meent en De Twee Marken moet er mogelijk tijdelijke huisvesting gezocht worden.

Terugvalopties

Indien u niet kiest voor gebiedsontwikkeling met realisatie van de MFA dan zijn er de volgende twee terugvalopties.

I. Brede school

Realisatie van een brede school op het Tromplein (locatie de Meent) en woningbouw op de Breeschotenlaan. Beide basisscholen worden gerealiseerd, inclusief kinderopvang, in één gebouw op de locatie Tromplein.

Effecten van deze terugvaloptie zijn:

1. De scholen worden conform het IHP nieuw gebouwd.
2. Voor basisschool De Meent moet er tijdelijke huisvesting gezocht worden.
3. We realiseren woningbouw op de locatie Breeschotenlaan.
4. De inkomsten die hieruit voortvloeien via de in te stellen grondexploitatie moeten ingezet worden voor dekking van nog te maken kosten.
5. De brede school wordt gerealiseerd door een externe partij om de schuldenlast niet te laten stijgen.
6. De Twee Marken blijft in de huidige vorm bestaan met het risico van liquiditeitsproblemen in het kader van de exploitatie. Als gemeente houden we de kosten van de afgegeven garantstelling (€ 640 K).
7. De Stichting doet mogelijk een beroep op de gemeente voor een bijdrage in de kosten van groot onderhoud aan de accommodatie.
8. Huurderving voor de opbrengsten uit verhuur van de kinderopvang aan de Buurtsteeg.
9. Er moet voor beide locaties een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

II. Renovatie scholen op termijn zonder gebiedsontwikkeling

Hoewel de scholen op basis van de huidige verordening niet in aanmerking komen voor renovatie brengen wij de effecten van deze optie voor de verdere toekomst wel in beeld.

Effecten van deze terugvaloptie zijn:

1. Voor de korte termijn worden de scholen niet gerenoveerd, omdat renovatie pas kan plaatsvinden op het moment dat scholen hiervoor op basis van de verordening in aanmerking komen.

2. Voor beide basisscholen moet er tijdelijke huisvesting gezocht worden.
3. Potentiële woningbouwlocaties worden niet benut.
4. De renovatie kan waarschijnlijk niet belegd worden bij een externe partij en dus stijgt de schuldenlast.
5. De Twee Marken blijft in de huidige vorm bestaan met het risico van liquiditeitsproblemen in het kader van de exploitatie. Als gemeente houden we de kosten van de afgegeven garantstelling (€ 640 K).
6. De gebouwen van De Twee Marken blijven in hun huidige vorm tenminste nog 20 jaar bestaan en de effecten hiervan moeten nog nader onderzocht worden.
7. Kinderopvang zal in eerste instantie gevestigd blijven op de locatie aan de Buurtsteeg. Hiervoor zal binnen korte tijd alternatieve huisvesting gevonden moeten worden vanwege het tijdelijke karakter van de huidige huisvesting.

Kanttekeningen

1. Beide scholen hebben een NEN 2767 conditiemeting uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat de beide schoolgebouwen op alle onderzochte punten gemiddeld 3 scoren – op een schaal van 6 - wat betreft de staat van onderhoud. Bij het bereiken van categorie 5 is nieuwbouw noodzakelijk. Echter van vervangende nieuwbouw kan al sprake zijn ook al is conditie categorie 5 nog niet bereikt. Dit is bij ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening (gebiedsontwikkelingen), als gevolg van bijvoorbeeld stadsvernieuwing, of het herinrichten van een wijk, waardoor het noodzakelijk is het bestaande schoolgebouw of de bestaande schoolgebouwen te vervangen.
2. De gemeente en de Stichting moeten hun intenties over de verwerving van de grond en opstellen nog vastleggen in een schriftelijke overeenkomst.
3. De beschikbare ruimte op het Trompplein is bepalend voor de omvang van de te realiseren ontwikkeling met inbegrip van bijbehorende parkeervoorziening. Er is geen financiële ruimte voor een ondergrondse parkeervoorziening.
4. De Stichting heeft ten aanzien van de exploitatie van het huidige dorps huis onder meer een overeenkomst gesloten met een uitbater die nog meerdere jaren loopt.