

Raadsvergadering d.d. : 14 MAART 2024
Commissievergadering d.d. :
Commissie :
Portefeuillehouder : Wethouder H. Wijkhuisen
Programmaonderdeel : 402. Onderwijshuisvesting
Registratienummer : Zaaknummer 1230826
Productiedatum : 17 januari 2024

Onderwerp

Aankoop grond t.b.v. gymzaal Theresiaschool in Bloemendaal

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 januari 2024

besluit:

1. het college de opdracht te geven een koopovereenkomst, met daarin op te nemen nader te bepalen voorwaarden, op te stellen t.b.v. de aankoop van een nader te splitsen deel onbebouwde grond aan de Dennenweg te Bloemendaal, groot 900 m²., thans onderdeel uitmakend van het kadastraal perceel bekend: gemeente Bloemendaal, sectie F, nummer 1062;
2. voor de aankoop van de grond een krediet beschikbaar te stellen van € 330.000;
3. de met de aankoop gemoeide kapitaallasten ad € 11.550 in de begroting op te nemen;
4. de intentie uit te spreken de bestemming van de bedoelde grond te wijzigen van natuur naar maatschappelijk.

De raad voornoemd, d.d.

de voorzitter,



de griffier,



Voorgesteld besluit

Het college stelt de raad voor:

1. het college de opdracht te geven een koopovereenkomst op te stellen t.b.v. de aankoop van een nader te splitsen deel onbebouwde grond aan de Dennenweg te Bloemendaal, groot 900 m²., thans onderdeel uitmakend van het kadastraal perceel bekend: gemeente Bloemendaal, sectie F, nummer 1062; *1062 01*
2. voor de aankoop van de grond een krediet beschikbaar te stellen van € 330.000;
3. de met de aankoop gemoeide kapitaallasten ad € 11.550 in de begroting op te nemen;
4. de intentie uit te spreken de bestemming van de bedoelde grond te wijzigen van natuur naar maatschappelijk.

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding

De Theresiaschool beschikt over een gymlokaal met een oefenvloer van 126 m². Er bestaat, op grond van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Bloemendaal 2022, recht op uitbreiding tot 252 m²*. Uitbreiding van de gymzaal op de huidige locatie is niet mogelijk. Enkele jaren geleden is dan ook met het schoolbestuur afgesproken te komen tot realisatie van een nieuw gymlokaal, op een aan te kopen/naast de school gelegen strook grond (oppervlakte ca. 900 m²). De huidige eigenaar van deze grond is De Zusters van O.L.V. van Liefde van de Goede Herder (hierna: Dennenheuvel).

Uw raad is over deze situatie al eerder geïnformeerd.

Beoogd effect

Met het aankopen van deze grond kan de gymzaal gerealiseerd worden, waarmee de Theresiaschool kan beschikken over een gymzaal van een juiste omvang.

Tegelijkertijd kan het tekort aan gymzalen in de kern Bloemendaal worden opgelost. M.n. voor de Hartenlustschool (Vmbo) is dit al jarenlang een probleem. Deze school heeft geen eigen zaal, geeft op dit moment verspreid over drie locaties gymles, met alle bijkomende logistieke- en lesrooster problemen van dien. De school is de afgelopen jaren gegroeid in leerlingenaantal, deze groei zet nog verder door. Genoemd knelpunt wordt daarmee nog groter, de school beschikt daarmee over normatief te weinig ruimte voor de gymles. De nieuw te realiseren zaal voor de Theresiaschool zou voor een groot deel door de Hartenlust gebruikt kunnen worden, waarmee de school de beschikking heeft over voldoende ruimte en het aantal locaties waar de school gymles geeft kan worden teruggebracht tot hooguit 2.

* Een gymzaal geschikt voor het voortgezet onderwijs beschikt (i.t.t. een zaal voor basisonderwijs) over een oefenvloer van 308 m². Om deze reden zal het college bij de planvorming rond een nieuwe gymzaal naast de Theresiaschool in principe uitgaan van een gymzaal met deze oppervlakte.

De huidige bestemming van de grond is natuur. Bij een positief besluit zal een procedure gestart worden om de bestemming te wijzigen naar maatschappelijk. Het ligt voor de hand dat de gemeenteraad hier met het instemmen met dit voorstel tegelijkertijd een uitspraak over doet.

Politieke keuzeruimte

Voor de aankoop van de grond dient een krediet beschikbaar te worden gesteld door de gemeenteraad. Het is ook aan de raad om een inhoudelijk standpunt over de aankoop in te nemen.

Gedachtegang

Argumenten

Enkele jaren geleden is met schoolbestuur – Stichting Jong Leren – (en met Dennenheuvel) afgesproken dat genoemd stuk grond de beste en beoogde locatie is om een nieuwe gymzaal te

plaatsen. Dennenheuvel is bereid mee te werken een deel van hun eigendom t.b.v. de school aan de gemeente te verkopen.

Het schoolbestuur heeft door henzelf aangedragen alternatieven (Voorstudie uitbreiding Theresiaschool, door Topos architecten 2014 – bijlage) terzijde geschoven, als minder wenselijk/optimaal. Ook heeft het schoolbestuur de realisatie van andere voorzieningen (renovatie/uitbreiding, zoals opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan 2018) uitgesteld tot (afhankelijk gemaakt van) de realisatie van een nieuw gymlokaal op deze plek.

Om alle noodzakelijke te treffen voorzieningen voor de Theresiaschool uit te kunnen werken (de gymzaal is daar onderdeel van) is door de gemeenteraad in de begroting 2024 een voorbereidingskrediet voor het schoolbestuur beschikbaar gesteld.

Kanttelingen

Voordat definitief met ontwerpen en bouwen van de gymzaal aangevangen kan worden moet eerst nog een aantal kanttelingen worden geplaatst:

Dennenheuvel heeft het college een voorstel voor verkoop van de grond gestuurd. Dennenheuvel merkt daarbij op dat dit voor hen het laatste voorstel is dat door de gemeente overwogen kan worden. In dit voorstel is een opsomming van bijzondere uitgangspunten gemaakt, die een plaats moeten krijgen in een koopovereenkomst. De belangrijkste zijn:

- Koper verzorgt voor eigen rekening en risico de benodigde (maatschappelijke) planologische bestemming e.o. overige vergunningen, toestemmingen et cetera ten behoeve van het beoogd gebruik;

Reactie college:

Voor de benodigde bestemmingswijziging, d.m.v. een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, van het terrein geldt dat de gemeenteraad om een bindend advies gevraagd moet worden. Met het nu eerst voltrekken van de aankoop van de grond ligt het risico op een eventueel negatief besluit bij de gemeente. Bij een negatief besluit kan de gymzaal niet gebouwd worden, ook zijn er voor de grond (met de huidige bestemming natuur) op dat moment geen alternatieve mogelijkheden.

- Het beoogd gebruik behelst de realisatie en exploitatie van een (niet commerciële) gymzaal;

Reactie college:

Voor het college is het beoogd gebruik ook daadwerkelijk het realiseren van een gymzaal. Dat neemt niet weg dat er een situatie kan ontstaan waarin het beoogd gebruik niet meer van toepassing is of om andere reden van afgeweken moet worden. Hoe dan ook is er voor de grond een bestemmingswijziging nodig.

- De nieuwe gymzaal dient qua beeldkwaliteit daadwerkelijk te worden gerealiseerd conform de impressies van 'Topos, architectuur & bouwkunde' d.d. 06 oktober 2020 (zie bijlage);

Reactie college:

Met deze voorwaarden bepaalt Dennenheuvel vooraf veel over het ontwerp en de bouw van de gymzaal. Het is niet te voorspellen in hoeverre dit invloed zal hebben op de realisatie.

- Het proces m.b.t. de (her)ontwikkeling van landgoed Dennenheuvel wordt op geen enkele manier negatief beïnvloed.

Reactie college:

Op voorhand is niet te garanderen dat de bouw van de gymzaal op geen enkele manier invloed zal hebben op de bouwplannen van Dennenheuvel zelf, ondanks dat er op dit moment vanuit kan worden gegaan dat de realisatie van de gymzaal op een later moment zal starten, daar Dennenheuvel al ver gevorderd is in de planning.

Alternatieven

Nu afzien van aankoop, eerst besluitvorming rond IHP afwachten. Dan kan integraal het scholenlandschap in de dorpskern Bloemendaal nu en in de toekomst overwogen worden. Ook kan dan de mogelijkheden op het eigen terrein van de school verder worden uitgewerkt en uitgezocht. Kiezen voor dit alternatief betekent wel dat het huidige aanbod van Dennenheuvel niet meer staat.

Overwegingen van het college

Het college is van mening dat, ondanks de geplaatste kanttekeningen, moet worden doorgegaan op de enkele jaren geleden in overleg met het schoolbestuur en Dennenheuvel ingeslagen weg. Een en ander mede ingegeven door de richting beide partijen gewekte verwachtingen.

Middelen

Financiële middelen

Dennenheuvel stelt een m2 prijs voor van € 295. Een eerdere taxatie in opdracht van de gemeente en Dennenheuvel kwam op een m2 prijs van (afgerond) € 150. Dennenheuvel kon en wilde hier niet mee instemmen en stelt genoemde prijs voor. Met de aankoop van de grond is daarmee een budget gemoeid van (900m² x € 295) € 265.500.

Dennenheuvel meldt desgevraagd voor de verkoop van grond niet BTW plichtig te zijn.

Bijkomende kosten in het aankopen van de grond zijn de Kosten Koper, dit bedraagt (5%, indicatie: betreft notaris, kadaster) € 13.275.

Na aankoop van de grond is er sprake van plankosten (gehele ruimtelijke procedure) en participatiekosten, samen een bedrag van (indicatie) € 50.000. Dit bedrag is nu opgenomen in dit voorstel.

De raad wordt daarmee voorgesteld een krediet van (afgerond) € 330.000 ten behoeve van aankoop grond gymzaal Theresiaschool beschikbaar te stellen en de uit het krediet voortvloeiende kapitaallasten ad € 11.550, gebaseerd op een rente van 3,5%, in de begroting op te nemen. De rente drukt vanaf het begrotingsjaar 2025 op de exploitatie en zal worden meegenomen bij de vaststelling ervan. Afschrijvingslasten is niet aan de orde, op grond wordt niet afgeschreven.

De kosten voor de bouw van de gymzaal zelf komt (conform de verordening huisvesting onderwijs) voor rekening van de gemeente. De normvergoeding voor een gymzaal voor voortgezet onderwijs bedraagt € 1,7 mln. De normbedragen kunnen door het college worden verhoogd met een toeslag van ten hoogste 10%, als de voorziening zonder deze verhoging door bijzondere lokale omstandigheden in redelijkheid niet kan worden gerealiseerd.

Participatie

Een participatietraject voor de omwonenden zal worden opgezet als besloten wordt tot aankoop van de grond.

Samenwerking (Heemstede)

-

Vervolgproces/evaluatie

Dennenheuvel wordt op de hoogte gebracht van het besluit van de gemeenteraad, het college gaat vervolgens (in overleg met Dennenheuvel) een koopovereenkomst opstellen. De bestemming van de grond moet worden aangepast, de gemeenteraad wordt hierin om een advies gevraagd. Voor het indienen van een omgevingsvergunning moet participatie plaatsvinden.

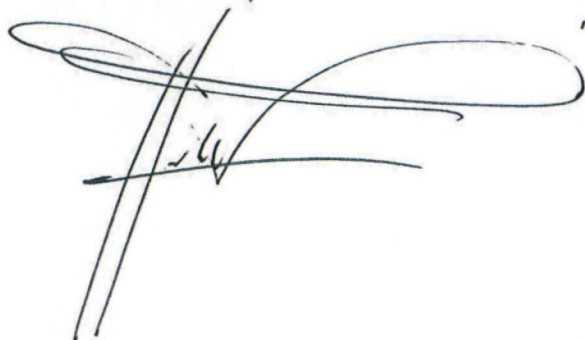
Bijlagen

- Voorstudie uitbreiding Theresiaschool, door Topos architecten 2014
- Impressie nieuwe gymzaal Theresiaschool

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester.



, gemeentesecretaris.