

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Beleid

Onderwerp:

3 scenario's voor de nieuwbouw van de Sancta Maria in Lettele

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 10-01-2023
Notanummer	: 2022-1101
Datum	: 10-01-2023
Programma	: 09 - Jeugd en onderwijs
Portefeuillehouder	: Wethouder Duursma,
Bijlage(n)	: 2022-1101 - 3 scenario's nader uitgewerkt.pdf

Parafering

09-12-2022: Wethouder
07-12-2022: Programmamanager Meedoen (Welzijn, Zorg en Sport)
08-12-2022: Wethouder
07-12-2022: Programmamanager
09-12-2022: Wethouder
04-01-2023: Wethouder
04-01-2023: Programmamanager

Agendering

* 09-12-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 04-01-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

11-01-2023

B & W d.d.: 10-01-2023

Besluit

1. Het voornemen uit te spreken om de Sancta Maria te bouwen op de beoogde locatie naast De Spil (scenario 1), conform het eerder genomen collegebesluit (nota 2022-465)
2. De raad hierover te consulteren
3. De raadsmededeling inclusief bijlagen vast te stellen en aan te bieden aan de gemeenteraad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Op 21 juni jl. heeft het college het besluit genomen om de nieuwbouw van de basisschool Sancta Maria in Lettele te laten realiseren op een trainingsveld van VV Lettele bij De Spil. Voorwaarde van VV Lettele hierbij is compensatie door de aanleg van een kunstgrasveld op één van de andere sportvelden. Op 13 juli jl. is de gemeenteraad akkoord gegaan met financiering van de aanleg van een kunstgrasveld voor VV Lettele. Met de realisatie van een kunstgrasveld wordt het huidige trainingsveld (een natuurgrasveld) vrijgespeeld voor de bouw van de basisschool Sancta Maria en kan VV Lettele haar activiteiten aanbod behouden. In het collegebesluit over de voorkeurslocatie is een passage opgenomen over de aanvullende kosten van beheer en onderhoud: "Met VV Lettele worden voor realisatie afspraken gemaakt over het eigendom van het kunstgrasveld en de daaraan verbonden vervangings- en onderhoudskosten."

Tijdens het uitwerken van het project met betrokken partijen komen verschillende ontwikkelingen naar voren:

* De voetbalvereniging VV Lettele heeft in een brief aan B&W en de Gemeenteraad aangegeven dat zij de kosten voor onderhoud en afschrijvingen niet kunnen dragen (de brief is toegevoegd als bijlage). Voor VV Lettele zou dit betekenen dat de vereniging financieel in de problemen komt of een onacceptabel hoge contributie aan hun leden moet vragen (inschatting is minimaal 60-70% boven huidige contributie).

* Er zijn middelen gereserveerd voor de aanleg van het kunstgrasveld, bestaande uit een onderlaag en een toplaag. Er is sprake van een forse kostenstijging voor de aanleg van een kunstgrasveld en vervanging van toplagen (dit gebeurt om de 10 jaar).

* De manier waarop we de realisatie van de nieuwe basisschool aanvliegen (niet solitair als schoolontwikkeling, maar als bredere en integrale ontwikkeling met sport/cultuur/onderwijs) is voor de gemeente Deventer nieuw. Vanwege de complexiteit van het proces met veel verschillende partijen en belangen en van de ruimtelijke planprocedure verwachten wij dat er ook meer middelen nodig zijn voor project- en plankosten (voor realisatie basisschool + aanleg kunstgrasveld).

Deze ontwikkelingen maken het noodzakelijk om de financiële gevolgen en bijbehorende kosten en baten van de locatiekeuze ten opzichte van de oorspronkelijke besluitvorming tegen het licht te houden. Dit is uitgewerkt in 3 scenario's, waarbij is gekeken naar voor- en nadelen, draagvlak bij de betrokken partijen en financiën. Dit is in detail uitgewerkt en toegevoegd als bijlage.

Scenario 1 : Realisatie van Sancta Maria op het trainingsveld, compensatie van VV Lettele met een kunstgrasveld

Dit scenario is de inhoudelijke voorkeursvariant, in verband met de integrale benadering van ontwikkeling (sport, onderwijs en cultuur op een locatie). VV Lettele wordt gecompenseerd met een kunstgrasveld. De kosten voor aanschaf van het kunstgrasveld zijn volgens de huidige verwachtingen fors hoger dan berekend (€1.2 miljoen in plaats van €500.000). Daarnaast dient een toplaag van een kunstgrasveld elke 10 jaar vervangen te worden, deze kosten zijn fors hoger dan waar mee rekening wordt gehouden in het vervangingsschema buitensport (op het moment wordt het bedrag geraamd op €700.000).

De kosten van exploitatie en onderhoud zijn in beeld gebracht na afstemming met VV Lettele over zelfredzaamheid en onderhoud van de gemeente. Er is gebleken dat het voor VV Lettele niet haalbaar is de kosten te dragen die komen voor rekening van een sportvereniging conform het kunstgrasveldbeleid. Dat maakt deze optie alleen haalbaar als VV Lettele aanvullend op het kunstgrasbeleid tegemoet gekomen wordt in de afschrijvingskosten voor vervanging van de toplaag door de gemeente (€8650/jaar).

Daarnaast wordt op basis van gesprekken in de afgelopen maanden verwacht dat de project- en plankosten hoger ingeschat moeten worden. Hierbij wordt uitgegaan van €300.000 in plaats van de eerder geraamde €100.000. Dit vanwege een stevigere regierol van de gemeente en de gevolgen van de stikstof uitspraak. Dit scenario is grotendeels conform de huidige besluitvorming (m.u.v. tegemoetkoming van VV Lettele en hoger geschatte proces/plan kosten).

De begrote middelen die nu zijn gereserveerd conform college/raadsbesluit voor de aanleg van het kunstgrasveld, plan/projectkosten en aanpassing van de sportweg is €650.000. Dit scenario komt met de ontwikkelingen nu op een totaal van €1.2 miljoen welke structureel gedekt moet worden (kapitaalslasten van €111.600) zodat ook de vervanging om de 10 jaar van de toplaag mogelijk is en €350.000 welke incidenteel gedekt moet worden.

Scenario 2 : Realisatie van Sancta Maria op het trainingsveld, compensatie van VV Lettele met twee natuurgrasvelden

In dit scenario wordt grond aangekocht ten noorden van de locatie van de voetbalvelden van VV Lettele. Dit maakt het mogelijk om 1 veld een kwartslag te draaien en daar een derde benodigde natuurgrasveld naast te realiseren in plaats van een kunstgrasveld. Dit is in lijn met de gedachtegang van de huidige besluitvorming. Dit scenario is (financieel) niet tot in detail uitgewerkt, vanwege geen draagvlak bij VV Lettele en omwonenden. Het bestuur van VV Lettele heeft in het gesprek aangegeven (na consultatie in de ledenvergadering) dat deze optie niet wenselijk is vanwege de slechte bodemkwaliteit en de veldhoogte op de beoogde locatie van twee natuurgrasvelden. Nu al hebben zij regelmatig (water)overlast op deze locatie (het tweede wedstrijdveld), waarbij ze teruggaan op het hoger gelegen trainingsveld.

Scenario 3: Realisatie van Sancta Maria op de huidige locatie, aan de Bathmenseweg

De school wordt gerealiseerd op de huidige locatie aan de Bathmenseweg. Voor de leerlingen wordt gedurende de bouw tijdelijke huisvesting gerealiseerd (mogelijk slechts voor een deel, dit moet afgestemd worden met schoolbestuur mijnplein). Daarnaast moet de bestaande huisvesting worden gesloopt en de boekwaarde op het pand worden afgeschreven. De kosten hiervoor komen ongeacht het scenario ten laste van de gemeente. Aanvullend moet de wens voor integrale kinderopvang worden onderzocht. Dit scenario is afwijkend van de huidige besluitvorming.

De begrote middelen die nu zijn gereserveerd conform college/raadsbesluit: €650.000. Indien de locatiekeuze verandert, komt dit bedrag vrij. Er zullen dan incidentele middelen aangevraagd worden voor tijdelijke huisvesting, welke nu geraamd zijn op €190.000.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Huisvesting van de basisschool Sancta Maria op een toekomstbestendige locatie met een zo groot mogelijk draagvlak bij alle belanghebbenden.

Kader

- * Programma onderwijshuisvesting 2021 (nota 2020-001919)
- * Wet op het primair onderwijs
- * Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, gemeente Deventer (2015)
- * Integraal huisvestingsplan primair en voortgezet onderwijs 2021-2026, gemeente Deventer (2021)
- * BenW besluit principebesluit locatiekeuze nieuwbouw Sancta Maria d.d. 3 mei 2022 (nota 2022-333)
- * Raadsbesluit locatiekeuze nieuwbouw Sancta Maria d.d. 13 juli 2022 (nota 2022-465)
- * Raadsbesluit beleidskader sport: Samen sporten maakt sterk d.d. 16 februari 2022 (nota 2021-2030)
- * Beleid kunstgras: Beleid financiering kunstgrasvelden (2016)

Betrokken partijen en participatie

Gedurende het hele proces van locatieverkenning was de keuze voor locatie 50/50 vanuit het dorp. Vanuit de school was er een meerderheid voor de locatie bij De Spil ten opzichte van de huidige locatie, vanwege de onderwijsinhoudelijke

meerwaarde. In november is met de direct betrokken partijen gesproken over de hierboven geschetste ontwikkelingen. De partijen zien nog steeds meerwaarde in realisatie bij De Spil, maar alle partijen willen vooral ook tempo maken en duidelijkheid. Het huidige schoolgebouw van de Sancta Maria laat lang wachten niet meer toe.

* Schoolbestuur mijnplein: verantwoordelijk voor realisatie van de nieuwe basisschool op de nieuwe locatie

* VV Lettele: belanghebbende in verband met het opgeven van het trainingsveld t.b.v. de bouw van de nieuwe school, de sportvelden bieden meerwaarde voor het bewegingsonderwijs (school)

* Kulturhus De Spil: naastgelegen voorziening van de beoogde basisschool waarin buitenschoolse opvang al is ondergebracht en mogelijk kinderopvang kan worden ondergebracht en clustering van voorzieningen mogelijk kan worden gemaakt

* Plaatselijk Belang Lettele: in het Dorpsplan 'Lang leve Lettele' (2021) is de wens opgenomen om de basisschool te verplaatsen met als voorwaarde van VV Lettele compensatie in de vorm van kunstgras op een bestaand voetbalveld.

Argumenten voor en tegen

Voor:

* Op de beoogde locatie bij De Spil is het mogelijk om een fysiek integraal sport/onderwijs/cultuur concept te ontwikkelen.

* Het clusteren van voorzieningen in het dorp Lettele is en blijft een toekomstbestendige en duurzame keuze. Door blijvend in te zetten op deze locatie, wordt de keuze voor Lettele niet tegengehouden door niet beïnvloedbare prijsstijgingen.

* Lettele heeft een relatief kleine kinderdagopvang locatie van Dreamzzz in de huidige school en een BSO in De Spil. Het is eenvoudiger om kinderopvang ook te realiseren in een multifunctioneel gebouw (vanwege exploitatie- en beheerslasten, maar ook vanwege bijvoorbeeld het delen van ruimten en personele bezetting). Dit moet nog financieel uitgewerkt worden en is nog niet besloten.

* Tijdens de bouw is geen tijdelijke huisvesting voor de leerlingen van de Sancta Maria nodig.

Tegen:

* Deze keuze is financieel minder aantrekkelijk dan een keuze om terug te gaan naar de huidige locatie aan de Bathmenseweg.

* Het traject, met meerdere partijen en de volgorde van het moeten realiseren van een kunstgrasveld en daarna pas het vrijspelen van bouwgrond van de school, kan vertragend werken.

* De situatie voor VV Lettele verandert met het realiseren van een kunstgrasveld. Hierdoor is Lettele niet meer volledig zelfredzaam met onderhoud van de velden.

Financiële consequenties en dekking

Op het moment zijn de volgende middelen gereserveerd conform het college/raadsbesluit van de locatiekeuze bij de Spil:

* €500.000 aanleg veld, met bijbehorende structurele kapitaalslasten van € 46.500

* €100.000 project en plankosten (eenmalig)

* €50.000 aanpassing sportweg (eenmalig)

Voor scenario 1 zijn er de volgende consequenties en voorgestelde dekking:

- * €1.2 miljoen voor de aanleg van onderlaag en toplaag van een kunstgrasveld. Het voorstel is dit structureel te dekken uit de algemene middelen en toe te voegen aan het vervangingsschema buitensport waarbij de kapitaallasten berekend zijn op €111.600. Ten opzichte van de begroting is dit een verhoging van €65.100 van de structurele kapitaalslasten. Door de structurele dekking is het mogelijk om na 10 en 20 jaar ook de toplaag te vervangen.
- * €350.000, eenmalige dekking uit de algemene middelen voor de plan en projectkosten. Hiervan is €150.000 al beschikbaar in de begroting.

Scenario 2 is financieel niet verder uitgewerkt.

Voor scenario 3 zijn er de volgende consequenties en voorgestelde dekking:

- * Indien de locatiekeuze verandert komen de begrote middelen vrij, te weten de geraamde structurele kapitaalslasten van €46.500 (bij een investering van 5 ton voor het kunstgrasveld) en de geraamde kosten voor een projectleider en de aanpassing van de sportweg (€150.000).
- * In dit scenario wordt €190.000 voor tijdelijke huisvesting eenmalig gedekt uit algemene middelen.
- * De sloopkosten en boekwaarde van €290.000 zal de gemeente sowieso betalen ongeacht voor welk scenario wordt gekozen. Bij scenario 1 worden deze kosten echter betrokken in de herontwikkeling van de oude locatie

Openbaarmaking en communicatie

Voor het kerstreces is een raadsmededeling naar de raad gestuurd en zijn de betrokken partijen geïnformeerd.

Aanpak en uitvoering

Als de raad geconsulteerd is, en de raad volgt de lijn van het college, wordt de raad een besluit voorgelegd. Hiermee wordt het besluit bevestigd en zal ook het eerdere besluit worden ingetrokken.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	3 scenario's voor de nieuwbouw van de Sancta Maria in Lettele		
Nummer	2022-1101	Portefeuillehouder	Wethouder Duursma,
Team	DEV-BLD	Datum	10-01-2023

Inleiding

Op 21 juni jl. heeft het college het besluit genomen om de nieuwbouw van de basisschool Sancta Maria in Lettele te laten realiseren op een trainingsveld van VV Lettele bij De Spil. Voorwaarde van VV Lettele hierbij is compensatie door de aanleg van een kunstgrasveld op één van de andere sportvelden. Op 13 juli jl. is de gemeenteraad akkoord gegaan met financiering van de aanleg van een kunstgrasveld voor VV Lettele. Met de realisatie van een kunstgrasveld wordt het huidige trainingsveld (een natuurgrasveld) vrijgespeeld voor de bouw van de basisschool Sancta Maria en kan VV Lettele haar activiteiten aanbod behouden. Tijdens het uitwerken van het project met betrokken partijen komen verschillende ontwikkelingen naar voren, hierover is de raad in december geïnformeerd (1162 - Raadsmededeling Ontwikkelingen en scenario's Sancta Maria Lettele). De ontwikkelingen maken het noodzakelijk om de financiële gevolgen en bijbehorende kosten en baten van de locatiekeuze ten opzichte van de oorspronkelijke besluitvorming tegen het licht te houden. Het college is voornemens om ondanks de extra benodigde financiële inzet, toch vast te houden aan de eerdere keuze voor vestiging van de school bij De Spil maar wil hierover graag eerst de raad consulteren.

Kader

Programma onderwijshuisvesting 2021 (nota 2020-001919)

* Wet op het primair onderwijs

* Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, gemeente Deventer (2015)

* Integraal huisvestingsplan primair en voortgezet onderwijs

2021-2026, gemeente Deventer (2021)

* BenW besluit principebesluit locatiekeuze nieuwbouw Sancta Maria d.d. 3 mei 2022 (nota 2022-333)

* Raadsbesluit locatiekeuze nieuwbouw Sancta Maria d.d. 13 juli 2022 (nota 2022-465)

* Raadsbesluit beleidskader sport: Samen sporten maakt sterk d.d. 16 februari 2022 (nota 2021-2030)

* Beleid kunstgras: Beleid financiering kunstgrasvelden (2016)

* Raadsmededeling Ontwikkelingen en scenario's Sancta Maria Lettele (raadsmededeling 2022-1162)

Kern van de boodschap

Tijdens het uitwerken van het project van de nieuwbouw Sancta Maria in Lettele en de realisatie van een kunstgrasveld voor VV Lettele komen verschillende ontwikkelingen naar boven. Na het afwegen van voor- en nadelen, draagvlak en financiën heeft het College het voornemen om te blijven bij het eerder genomen locatiebesluit om de Sancta Maria te bouwen nabij Kulturhus De Spil. In het vervolg op de raadsmededeling van december over dit onderwerp (2022-1162) ontvangt u uitgebreidere informatie per scenario incl. een financiële vertaling, waarna u als raad geconsulteerd wordt over het voorgenomen besluit.

Nadere toelichting

Een drietal ontwikkelingen maken het noodzakelijk om de financiële gevolgen en bijbehorende kosten en baten van de locatiekeuze ten opzichte van de oorspronkelijke besluitvorming tegen het licht te houden. Dit is uitgewerkt in 3 scenario's, waarbij is gekeken naar voor- en nadelen, draagvlak bij de betrokken partijen en financiën. Dit is in detail uitgewerkt en toegevoegd als bijlage.

* De voetbalvereniging VV Lettele heeft in een brief aan B&W en de Gemeenteraad aangegeven dat zij de kosten voor onderhoud en afschrijvingen niet kunnen dragen (de brief is toegevoegd als bijlage). Voor VV Lettele zou dit betekenen dat de vereniging financieel in de problemen komt of een onacceptabel hoge contributie aan hun leden moet vragen (inschatting is minimaal 60-70% boven huidige contributie).

* Er zijn middelen gereserveerd voor de aanleg van het kunstgrasveld, bestaande uit een onderlaag en een toplaag. Er is sprake van een forse kostenstijging voor de aanleg van een kunstgrasveld en vervanging van toplagen (dit gebeurt om de 10 jaar).

* De manier waarop we de realisatie van de nieuwe basisschool aanvliegen (niet solitair als schoolontwikkeling, maar als bredere en integrale ontwikkeling met sport/cultuur/onderwijs) is voor de gemeente Deventer nieuw. Vanwege de complexiteit van het proces met veel verschillende partijen en belangen en van de ruimtelijke planprocedure verwachten wij dat er ook meer middelen nodig zijn voor project- en plankosten (voor realisatie basisschool + aanleg kunstgrasveld).

Scenario 1 : Realisatie van Sancta Maria op het trainingsveld, compensatie van VV Lettele met een kunstgrasveld

Dit scenario is de inhoudelijke voorkeursvariant, in verband met de integrale benadering van ontwikkeling (sport, onderwijs en cultuur op een locatie). VV Lettele wordt gecompenseerd met een kunstgrasveld. De kosten voor aanschaf van het kunstgrasveld zijn volgens de huidige verwachtingen fors hoger dan berekend (€1.2 miljoen in plaats van €500.000). Daarnaast dient een toplaag van een kunstgrasveld elke 10 jaar vervangen te worden, deze kosten zijn fors hoger dan waar mee rekening wordt gehouden in het vervangingsschema buitensport (op het moment wordt het bedrag geraamd op €700.000).

De kosten van exploitatie en onderhoud zijn in beeld gebracht na afstemming met VV Lettele over zelfredzaamheid en onderhoud van de gemeente. Er is gebleken dat het voor VV Lettele niet haalbaar is de kosten te dragen die komen voor rekening van een sportvereniging conform het kunstgrasveldbeleid. Dat maakt deze optie alleen haalbaar als VV Lettele aanvullend op het kunstgrasbeleid tegemoet gekomen wordt in de afschrijvingskosten voor vervanging van de toplaag door de gemeente (€8650/jaar).

Daarnaast wordt op basis van gesprekken in de afgelopen maanden verwacht dat de project- en plankosten hoger ingeschat moeten worden. Hierbij wordt uitgegaan van €300.000 in plaats van de eerder geraamde €100.000. Dit vanwege een stevigere regierol van de gemeente en de gevolgen van de stikstof uitspraak. Dit scenario is grotendeels conform de huidige besluitvorming (m.u.v. tegemoetkoming van VV Lettele en hoger geschatte proces/plan kosten).

De begrote middelen die nu zijn gereserveerd conform college/raadsbesluit voor de aanleg van het kunstgrasveld, plan/projectkosten en aanpassing van de sportweg is €650.000. Dit scenario komt met de ontwikkelingen nu op een totaal van €1.2 miljoen welke structureel gedekt moet worden (kapitaalslasten van €111.600) zodat ook de vervanging om de 10 jaar van de toplaag mogelijk is en €350.000 welke incidenteel gedekt moet worden.

Scenario 2 : Realisatie van Sancta Maria op het trainingsveld, compensatie van VV Lettele met twee natuurgrasvelden

In dit scenario wordt grond aangekocht ten noorden van de locatie van de voetbalvelden van VV Lettele. Dit maakt het mogelijk om 1 veld een kwartslag te draaien en daar een derde benodigde natuurgrasveld naast te realiseren in plaats van een kunstgrasveld. Dit is in lijn met de gedachtegang van de huidige besluitvorming. Dit scenario is (financieel) niet tot in detail uitgewerkt, vanwege geen draagvlak bij VV Lettele en omwonenden. Het bestuur van VV Lettele heeft in het gesprek aangegeven (na consultatie in de ledenvergadering) dat deze optie niet wenselijk is vanwege de slechte bodemkwaliteit en de veldhoogte op de beoogde locatie van twee natuurgrasvelden. Nu al hebben zij regelmatig (water)overlast op deze locatie (het tweede wedstrijdveld), waarbij ze terugvallen op het hoger gelegen trainingsveld.

Scenario 3: Realisatie van Sancta Maria op de huidige locatie, aan de Bathmenseweg

De school wordt gerealiseerd op de huidige locatie aan de Bathmenseweg. Voor de leerlingen wordt gedurende de bouw tijdelijke huisvesting gerealiseerd (mogelijk slechts voor een deel, dit moet afgestemd worden met schoolbestuur mijnplein). Daarnaast moet de bestaande huisvesting worden gesloopt en de boekwaarde op het pand worden afgeschreven. De kosten hiervoor komen ongeacht het scenario ten laste van de gemeente. Aanvullend moet de wens voor integrale kinderopvang worden onderzocht. Dit scenario is afwijkend van de huidige besluitvorming.

De begrote middelen die nu zijn gereserveerd conform college/raadsbesluit: €650.000. Indien de locatiekeuze verandert, komt dit bedrag vrij. Er zullen dan incidentele middelen aangevraagd worden voor tijdelijke huisvesting, welke nu geraamd zijn op €190.000.

Voetbalvereniging Lettele

Opgericht 12 augustus 1932



Aan het College van B. en W. gemeente Deventer

Onderwerp: basisschool op trainingsveld en financiële consequenties voor vv Lettele

Lettele, 7 oktober 2022

Geachte leden van het College,

De gemeenteraad van Deventer heeft in het voorjaar uw voorstel aangenomen waarin is opgenomen dat de nieuwbouw van de basisschool Sancta Maria in Lettele wordt gesitueerd op het trainingsveld van voetbalvereniging Lettele en dat er budget beschikbaar wordt gesteld om vv Lettele te compenseren voor het verlies van het trainingsveld door het aanleggen van een kunstgrasveld op één van de twee andere velden van onze vereniging.

Wij, als bestuur van vv Lettele, hebben ons in het voortraject om te komen tot de locatiebepaling van de nieuwe basisschool neutraal opgesteld. Tegelijkertijd hebben we steeds aan het dorp en in ambtelijke contacten laten weten in principe positief te staan als de locatie ons trainingsveld zou worden vanwege de toezegging dat wij dan gecompenseerd zouden worden met een kunstgrasveld.

Bestuur vv Lettele geconfronteerd met gemeentelijke regeling kunstgras

In het overleg op 1 juli met uw ambtelijke organisatie (met name sport) werden wij voor het eerst geconfronteerd met de kosten die na aanleg van het kunstgrasveld jaarlijks voor rekening zouden komen voor onze vereniging. Wij kregen toen de gemeentelijke regeling inclusief de financiële vertaling ervan onder ogen. Dat was dus nieuw voor ons.

Op de bijeenkomst met betrokkenen rond de nieuwbouw (basisschool Sancta Maria/Mijnplein, Dreamzz kinderopvang, Kulturhus De Spil, vv Lettele) en een ambtelijke vertegenwoordiging op 23 augustus werd nogmaals de toepassing van deze regeling voor onze vereniging bevestigd.

Zo ook op 5 september tijdens een vervolgspraak tussen een delegatie van ons bestuur met drie vertegenwoordigers van de gemeente Deventer.

Financiële consequenties gemeentelijke regeling m.b.t. kunstgras voor ons onacceptabel

In alle drie bovengenoemde overleggen hebben wij nadrukkelijk onze verbazing en stijgende onvrede uitgesproken over deze "aap uit de mouw". De gemeente heeft aan ons bestuur bevestigd dat de gemeente Deventer/afdeling Sport strak de afspraken hanteert die ook bij de aanleg van kunstgrasvelden elders in de gemeente gelden. Namelijk het betalen van een jaarlijkse huur en jaarlijks 50 % van de afschrijving op de toplaag van het kunstgrasveld.

Voor onze financiële positie betekent dit een forse kostenpost en dat zou gedekt moeten worden door de contributie voor onze voetballende leden met minimaal 60-70 % te verhogen. Onze financiële positie laat bovendien niet toe dat dergelijke kosten worden opgenomen in de jaarlijkse exploitatie.

U begrijpt dat wij als bestuur een dergelijk voorstel niet voorleggen aan onze leden op de te houden jaarvergadering van 26 oktober a.s..

Brief aan college/basisschool op trainingsveld en financiële consequenties voor vv Lettele

Maatschappelijke keuze locatie basisschool financieel ten koste van vv Lettele

Wij hebben alle begrip voor de maatschappelijke keuze om de basisschool te bouwen op ons trainingsveld. De consequentie ervan is de compensatie voor onze vereniging met een kunstgrasveld. Maar het is niet acceptabel dat onze vereniging daardoor geconfronteerd wordt met onevenredig hoge jaarlijkse lasten vanwege dat kunstgrasveld.

Bovendien en vooral is het uw keuze en de keuze van de raad en niet de keuze van onze vereniging.

Gemeentelijk onderzoek naar nieuw natuurgrasveld is geen realistisch en wenselijk traject

Inmiddels hebben wij – overigens op verzoek van de ambtelijke vertegenwoordiging- met de nodige aarzeling en scepsis de gemeente de opdracht gegeven te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om i.p.v. een kunstgrasveld een derde natuurgrasveld aan te leggen.

Op dit moment van schrijven is dat onderzoek helaas nog niet afgerond.

Wel hebben wij telefonisch aan beleidsambtenaar sport, Catharina Mulders, laten weten dat uit informele contacten in het dorp blijkt dat hiervoor geen overeenstemming zal worden bereikt met de huidige grondeigenaar en dat direct aanwonenden afwijzend staan tegenover de locatie van dit veld. Een niet realistisch en wenselijk traject dus.

Beroep op college en gemeenteraad

Het bestuur van vv Lettele staat in beginsel positief tegenover het besluit van de gemeenteraad om nieuwbouw van de basisschool te situeren op ons trainingsveld en om onze voetbalvereniging te compenseren met de aanleg van een kunstgrasveld. Wij zien de meerwaarde van deze keuze voor dorp, basisschool, sportcomplex en Kulturhus De Spil.

Echter: onze situatie in Lettele is onvergelijkbaar met de aanleg van andere kunstgrasvelden in de gemeente waar de gemeentelijke regeling hieromtrent van kracht is. Wij vinden dat deze gemeentelijke regeling niet op ons toepasbaar kan en mag zijn.

Daarom doen wij een dringend beroep op het college en op de gemeenteraad het genomen besluit aan te passen door hierin op te nemen dat de jaarlijkse afschrijvingslast niet ten laste gebracht zal worden van vv Lettele en dat de jaarlijkse huurlasten verlaagd worden.

Afsluitend

Deze brief wordt tegelijkertijd aangeboden aan de griffie zodat de gemeenteraad er kennis van kan nemen. Onze betrokken partners op ons sportcomplex ontvangen ook een afschrift van deze brief.

Uiteraard zijn wij bereid tot nader overleg. Immers, wij onderschrijven de locatiekeuze voor de basisschool maar accepteren niet de financiële consequenties voor voetbalvereniging Lettele zoals deze nu voorliggen.

Met vriendelijke groet

Namens het bestuur van vv Lettele

Gerard Huis in 't Veld, voorzitter

tel.: 06-53899959

mail: bestuur@vvlettele.nl



3 scenario's realisatie Sancta Maria Lettele

RAADSCONSULTATIE 1 FEBRUARI 2023

Scenario 1 : Realisatie van Sancta Maria op het trainingsveld, compensatie van VV Lettele met een kunstgrasveld

VV Lettele wordt gecompenseerd met een kunstgrasveld. Op het vrijkomende voetbalveld wordt de school gerealiseerd.

Ontwikkelingen:

- De kosten voor aanschaf van een kunstgrasveld (onderlaag + toplaag) zijn fors hoger dan geraamd, evenals de kosten voor het vervangen van de toplaag na 10 en na 20 jaar.
- De kosten van exploitatie en onderhoud zijn in beeld gebracht na afstemming met VV Lettele over zelfredzaamheid en onderhoud van de gemeente. Er is gebleken dat het voor VV Lettele niet haalbaar is de kosten te dragen die conform kunstgrasveldbeleid komen voor rekening van een sportvereniging. Dat maakt deze optie alleen haalbaar als VV Lettele aanvullend op het kunstgrasbeleid tegemoet gekomen wordt in de afschrijvingskosten voor vervanging van de toplaag.
- Op basis van gesprekken wordt verwacht dat de project- en plankosten hoger ingeschat moeten worden. Dit vanwege een stevigere regierol van de gemeente en de gevolgen van de stikstof uitspraak.

Scenario 1 : Realisatie van Sancta Maria op het trainingsveld, compensatie van VV Lettele met een kunstgrasveld

Voordelen:

- In lijn met besluitvorming: een integrale benadering van de ontwikkeling. Op de beoogde locatie is het mogelijk een fysiek integraal sport/onderwijs/cultuur concept te ontwikkelen.
- Het clusteren van voorzieningen in het dorp Lettele is en blijft een toekomstbestendige en duurzame keuze. Door blijvend in te zetten op deze locatie, wordt de keuze voor Lettele niet tegengehouden door niet beïnvloedbare prijsstijgingen.
- Lettele heeft een relatief kleine kinderdagopvang locatie van Dreamzzz in de huidige school en een BSO in De Spil. Het is eenvoudiger om kinderopvang ook te realiseren in een multifunctioneel gebouw (vanwege exploitatie- en beheerslasten, maar ook vanwege bijvoorbeeld het delen van ruimten en personele bezetting).
- Tijdens de bouw is geen tijdelijke huisvesting voor de leerlingen van de Sancta Maria nodig.

Nadelen:

- Hogere financiën dan nu gereserveerd
- Meer risico's dan van tevoren ingeschat, in verband met het koppelen van meerdere partijen en doelstellingen in een project
- Wijziging in afspraken m.b.t. zelfredzaamheid VV Lettele, kunstgrasvelden vragen om specifieke kennis/expertise
- Mogelijke precedentwerking vanwege afwijking kunstgrasveldbeleid

Scenario 1 : Realisatie van Sancta Maria op het trainingsveld, compensatie van VV Lettele met een kunstgrasveld

Financiën

- Aanleg van een kunstgrasveld: €1.200.000 (gereserveerd: €500.000)
- Regulier onderhoud van kunstgrasvelden = €6.000/jaar (30jaar)
- Compensatie toplaag vervanging VV Lettele = € 8650/jaar (30jaar)*
- Plan- en projectkosten om dit proces te begeleiden wordt ingeschat op €350.000** (gereserveerd: €150.000)

** Afschrijvingskosten van de toplaag die verenigingen normaal gesproken conform het kunstgrasbeleid betalen is €8.650 p.j. = €260.000 over 30 jaar (de werkelijke afschrijvingskosten liggen fors hoger).*

*** Er zijn met deze opgave veel partijen met verschillende belangen betrokken. Als meer bekend is over hoe dit proces zal verlopen, kunnen de plan- en projectbegeleidingskosten beter worden geraamd.*

De begrote middelen die nu zijn gereserveerd conform college/raadsbesluit: €650.000 (waarvan €500.000 structureel en €150.000 incidenteel). Dit scenario komt met de ontwikkelingen nu op een totaal van €1.2 miljoen welke structureel gedekt moet worden (kapitaalslasten van €111.600) zodat ook de vervanging om de 10 jaar van de toplaag mogelijk is en €350.000 welke incidenteel gedekt moet worden.

Scenario 2 : Realisatie van Sancta Maria op het trainingsveld, compensatie van VV Lettele met twee natuurgrasvelden

In dit scenario wordt grond aangekocht ten noorden van de locatie van de voetbalvelden van VV Lettele. Dit maakt het mogelijk om 1 veld een kwartslag te draaien en daar een derde benodigde natuurgrasveld te realiseren in plaats van een kunstgrasveld. Dit is in lijn met de gedachtegang van de huidige besluitvorming.

Het bestuur van VV Lettele heeft in het gesprek aangegeven (na consultatie in de ledenvergadering) dat deze optie niet wenselijk is vanwege de slechte bodemkwaliteit en de veldhoogte op de beoogde locatie van twee natuurgrasvelden. Nu al hebben zij regelmatig (water)overlast op deze locatie (het tweede wedstrijdveld), waarbij ze terugvallen op het hoger gelegen trainingsveld. Daarnaast wordt verwacht dat ook omwonenden niet enthousiast reageren op dit scenario.

Scenario 2 : Realisatie van Sancta Maria op het trainingsveld, compensatie van VV Lettele met twee natuurgrasvelden

Voordelen:

- Integrale ontwikkeling is nog steeds mogelijk, in lijn met de gedachtegang van de huidige besluitvorming.
- Huidige afspraken met VV Lettele over beheer/onderhoud kunnen blijven bestaan.

Nadelen:

- Wijkt af van besluitvorming; geen draagvlak bij VV Lettele / omwonenden.
- Nog geen zekerheid of huidige grondeigenaar de grond wil verkopen/ruilen.
- Complex traject, met hoger verwachte project/plankosten dan in scenario 1. In verband met een bredere bestemmingsplan wijziging, mogelijke bezwaarprocedures etc.

Scenario 2 : Realisatie van Sancta Maria op het trainingsveld, compensatie van VV Lettele met twee natuurgrasvelden

Financiën

Dit scenario is niet tot in detail uitgewerkt, vanwege geen draagvlak bij VV Lettele en omwonenden.

Kosten die horen bij dit scenario, zijn bijvoorbeeld:

- Aanlegkosten van twee natuurgrasvelden wordt geschat op €250.000.
- Aanschaf aanvullende grond is afhankelijk van de onderhandeling.
- Verwachte hogere kosten voor plan- en projectkosten vanwege bestemmingsplan wijzigingen, bezwaarprocedures etc.

Scenario 3 : Realisatie van Sancta Maria op de huidige locatie, aan de Bathmenseweg

De school wordt gerealiseerd op de huidige locatie aan de Bathmenseweg. Voor de leerlingen wordt gedurende de bouw tijdelijke huisvesting gerealiseerd (mogelijk slechts voor een deel, dit moet afgestemd worden met schoolbestuur mijnplein). Dit is afwijkend van de huidige besluitvorming. Aanvullend moet de wens voor integrale kinderopvang worden onderzocht.

Scenario 3 : Realisatie van Sancta Maria op de huidige locatie, aan de Bathmenseweg

Voordelen:

- Mogelijkheid om snel tempo te maken en de school te realiseren
- Minder bijkomende financiën/financiële gevolgen
- Minder risico's, solitair ontwikkelen van school en eventueel kinderopvang
- De situatie voor VV Lettele blijft gelijk met het behoud van de huidige velden, waardoor ze volledig zelfredzaam zijn met onderhoud van de velden.

Nadelen:

- Geen integrale ontwikkeling op de locatie van De Spil in het noorden van het dorp

Scenario 3 : Realisatie van Sancta Maria op de huidige locatie, aan de Bathmenseweg

Financiën

- Tijdelijke huisvesting van leerlingen van de Sancta Maria gedurende de bouw €190.000 *
- De sloopkosten van het huidige pand aan de Bathmenseweg, geschat op €100.000 **
- Afboeken boekwaarde bestaande huisvesting Sancta Maria, €190.000 **

** Inschatting op basis van een onderzoeksrapport van HEVO voor kosten tijdelijke huisvesting (360 m² BVO) is €190.000: hierbij wordt uitgegaan van gefaseerd bouwen, huur van 15 maanden. Ook dit bedrag is onderhevig aan de bouwkostenstijging en de daadwerkelijke aanvraag en benodigde m² zal bepaald moeten worden in samenspraak met mijnplein.*

*** Vergoeding op basis van daadwerkelijke kosten, nu gerekend met een normbedrag per m². Deze kosten dient de gemeente sowieso te maken, maar kunnen bij herontwikkeling van de locatie opgenomen worden in de grex.*

De begrote middelen die nu zijn gereserveerd conform college/raadsbesluit: €650.000. Indien de locatiekeuze verandert, komt dit bedrag vrij. Er zullen dan incidentele middelen aangevraagd worden voor tijdelijke huisvesting van €190.000. De sloopkosten en boekwaarde van €290.000 zal de gemeente sowieso betalen ongeacht het scenario.

	Scen 1 Verwacht (in €) - [Begroot in €]	Kap.last (in €) - [Begroot in €]	Scen 2	Scen 3	(voorstel voor) Dekking
Kosten aanleg veld Waarvan de toplaag in 10 jaar en de onderlaag in 30 jaar wordt afgeschreven. Bij structurele dekking wordt rekening gehouden met de vervanging van de toplaag iedere 10 jaar (huidige raming ca €700.000).	€1.200.000 [€500.000]	€111.600 [€ 46.500]		-	Structurele dekking uit de algemene middelen
Regulier onderhoud	€6.000/jaar (30jaar)			-	Dekking huuropbrengsten VV Lettele en onderschrijving kosten natuurgrasvelden.
Compensatie van VV Lettele aan de gemeente	€ 8650/jaar (30jaar)			-	Met de inkomsten was nog geen rekening gehouden in de begroting, dus het heeft geen effect. We compenseren VV Lettele derhalve voor de inbreuk vanwege de wens van de gemeente om de school op de locatie van het voetbalveld te realiseren.
Tijdelijke huisvesting Sancta Maria	-			€190.000	Eenmalige dekking uit de algemene middelen.
Sloop pand + afboeken boekwaarde	€290.000 *			€290.000 *	Eenmalige dekking uit de algemene middelen.
Plan/projectkosten	€300.000 [€100.000]			-	Eenmalige dekking uit de algemene middelen.
Aanpassing sportweg	€50.000 [€50.000]			-	Dekking beschikbaar in de begroting.
Effect tov begroting	<ul style="list-style-type: none"> • Structureel tekort kapitaallasten (111.600-46.500=65.100) • Incidenteel tekort project- en plankosten (300.000-100.000) = 200.000 <p><i>* De sloopkosten en boekwaarde van €290.000 zal de gemeente sowieso betalen ongeacht het scenario. Bij scenario 1 worden deze kosten echter betrokken in de herontwikkeling van de oude locatie</i></p>			<ul style="list-style-type: none"> • Structureel voordeel van 46.500 (als voordeel van begrote kapitaalslasten) • Incidenteel tekort van = 190.000 <p><i>* De sloopkosten en boekwaarde van €290.000 zal de gemeente sowieso betalen ongeacht het scenario.</i></p>	

In dit overzicht zijn de financiële gevolgen en bijbehorende kosten en baten van de **locatiekeuze** ten opzichte van de oorspronkelijke besluitvorming opgenomen. Het gaat niet om eventuele kostenstijgingen voor de nieuwbouw van de school vanwege bouwkostenstijgingen.