

Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. : 28 april 2015
Agendapunt : 7
Portefeuillehouder : mw. M.A. de Visser
Onderwerp : Ontwikkelingsplan GKC Leens
B&W besluit d.d. : 14 april 2015



Leens, 14 april 2015

Aan de raad.

Inleiding

Aanleiding

Op 18 februari 2014 is de gemeenteraad van De Marne akkoord gegaan met de bevindingen van het haalbaarheidsonderzoek naar het GKC Leens. Uitgangspunt van het raadsbesluit was invulling te geven aan het Integraal Huisvestingsplan waarin opgenomen is om nieuwbouw te realiseren voor de basisscholen OBS Lydinge en CBS De Regenboog, de peuterspeelzaal en waar mogelijk een kinderopvangorganisatie. Op 21 oktober jl. heeft uw raad opiniërend gesproken over de locatiestudie. Het college heeft tijdens deze raadsvergadering toegezegd om twee locaties nader te onderzoeken, te weten het gemeentehuis en de locatie oude Lydinge. Dat is nu gebeurd door het opstellen van het zogeheten ontwikkelingsplan GKC Leens.

Centrale vraag

In het ontwikkelingsplan zijn de twee bovengenoemde locaties nader verkend. Daarnaast is uitgezocht met welke partijen het GKC gerealiseerd wordt, welk programma hiervoor nodig is en welk budget hiervoor beschikbaar gesteld moet worden. Ook is omschreven welke vervolgstappen er gezet dienen te worden.

Kader (wettelijk/beleidsmatig)

Gemeenten hebben een zorgplicht ten aanzien van onderwijshuisvesting. Op grond van deze zorgplicht kunnen scholen huisvestingsvoorzieningen aanvragen bij de gemeente. Uw raad heeft daarnaast het IHP 2013 vastgesteld, en aan uw raad ligt tijdens deze vergadering een voorstel voor tot actualisatie van het IHP. Een uitwerking van het (geactualiseerde) IHP is de ontwikkeling van een GKC in Leens.

Ter besluitvorming of opiniërende bespreking?

Over de uitkomsten van het ontwikkelingsplan wordt uw raad nu gevraagd een besluit te nemen. Dit gaat concreet over het aanwijzen van een locatie, het vaststellen van het programma en het beschikbaar stellen van een budget.

Situatieschets

In 2011 is besloten om de ontwikkelingen omtrent de Multifunctionele Accommodatie (Mfa) on hold te zetten, omdat de kosten te veel uit de pas zouden lopen. Vervolgens is besloten om een Integraal Huisvestingsplan op te laten stellen, dat uw gemeenteraad in april 2013 heeft vastgesteld. Met het vaststellen van het IHP is ook besloten het investeringsbedrag van het Mfa te herbestemmen voor de uitvoering van het IHP.

Eén van de onderdelen van het IHP is het tot stand brengen van een GKC in Leens. Daarvoor heeft uw raad in februari 2014 ingestemd met de resultaten van een haalbaarheidsonderzoek. Hierin is onder meer het voorlopig programma van eisen vastgesteld. Na deze raadsvergadering heeft de Stuurgroep GKC Leens opdracht gekregen om een ontwikkelingsplan op te stellen.

Voor de raadsvergadering van 21 oktober jongstleden had de stuurgroep een advies over de locatieafweging (bijlage 1: Advies stuurgroep; locatiekeus september 2014) voorbereid. De gemeenteraad heeft het advies opiniërend besproken en het college heeft toegezegd om de haalbaarheid van de twee locaties gemeentehuis en de Oude Lydinge verder te verkennen. Deze verkenning is opgenomen in het ontwikkelingsplan waardoor er nu een afgewogen keuze gemaakt kan worden over de locatie, het programma en het budget van het GKC Leens.

Voorstel

- Kennis te nemen van het Ontwikkelingsplan GKC Leens inclusief de bijlagen;
- Het advies van het college en de Stuurgroep GKC over te nemen om het gemeentehuis als locatie voor het GKC Leens aan te wijzen;
- Akkoord te gaan met het ruimtelijk programma van 1150m² bvo;
- Hiervoor een budget van € 432.635,- beschikbaar te stellen vanuit het krediet IHP 2015;
- Kennis nemen dat het college een aanvraag indient bij de Stuurgroep Krimp en Leefbaarheid en de Dialogtafel voor het overige budget van totaal € 2.120.000,-.

Beoogd effect

Doel/gewenste toestand

Het doel van het GKC is dat kinderen goed onderwijs kunnen volgen in een kwalitatief hoogwaardig gebouw. Daarnaast wordt het een gebouw waarin ook de peuterspeelzaal gehuisvest wordt en een kinderopvangorganisatie. In dat geval zal het een voorziening worden waar kinderen van 0 tot 12 jaar vijf dagen per week terecht kunnen van 7.00 tot 19.00 uur.

Randvoorwaarden

De uitkomsten van beide onderzoeken en het advies is besproken met de betrokken partijen.

Argumenten

Welke maatregelen zijn denkbaar?

In september jl. heeft BugelHajema vijf mogelijke locaties op verschillende onderdelen met elkaar vergeleken. Dit zijn Leens-Oost, de huidige Lydinge, locatie oude Lydinge, De Regenboog en het gemeentehuis. I.v.m. de mogelijkheden voor zowel groei als krimp is in deze locatiestudie een onderscheid gemaakt tussen de prognoses van alleen Lydinge en De Regenboog, en een groeiscenario waarin rekening wordt gehouden met uitbreidingsmogelijkheden. Op basis van dit rapport heeft uw raad in oktober jl. gevraagd de locaties gemeentehuis en Oude Lydinge nader te onderzoeken. Deze twee locaties zijn in het ontwikkelingsplan uitgewerkt. Een samenvatting van de resultaten vindt u in deze paragraaf.

Locatie Oude Lydinge

In het locatieonderzoek Geïntegreerd kindcentrum Leens van augustus 2014 is geconstateerd dat de locatie van de Oude Lydinge op zichzelf te klein is maar dat door het betrekken van de Beatrixstraat deze locatie wel voldoende ruimtelijke capaciteit zal kunnen krijgen. Door bureau BugelHajema is een nadere studie gedaan naar de inpassingsmogelijkheden en consequenties. Deze aanvullende studie is integraal in bijlage 5 opgenomen. Om de ruimtelijke aspecten inzichtelijk te maken is in deze aanvullende studie gewerkt met drie scenario's met oplopende leerlingaantallen van respectievelijk circa 125, 210 en 313.

De conclusie is dat alle drie de scenario's technisch gezien uitvoerbaar zijn. Daarbij zijn per scenario maatregelen te treffen om de bereikbaarheid en verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers te garanderen. Ten aanzien van de verkeerskundige aspecten is door de Grontmij gekeken naar de verkeersgeneratie in het dorp (zie bijlage 6b). De conclusie van de Grontmij is dat de doorstroming door de wijk, de fietsveiligheid en een aantal kruisingen bij deze modellen aandachtspunten vormen. Deze conclusie heeft te maken met de ligging van de locatie Prinses Beatrixstraat in het fijnmazige dorpsweefsel.

Locatie gemeentehuis

In relatie tot de herindelingsdiscussie is aan BD architecten verzocht de "Quick scan hergebruik Gemeentehuis De Marne; juni 2014" (bijlage 7) te verdiepen en inzicht te geven of het gemeentehuis en het kindcentrum volwaardig naast elkaar konden functioneren. Hiertoe is door BD architecten op basis van het programma van eisen voor het Geïntegreerd kindcentrum voor 125 leerlingen en een werkbijeenkomst met betrokken gebruikers, een nadere verkenning opgesteld (bijlage 8). Tevens zijn bij deze verkenning de uitkomsten betrokken uit de locatiestudie van bureau BugelHajema (Locatieonderzoek Geïntegreerd kindcentrum Leens van augustus 2014).

Uitgangspunt bij dit onderzoek was het overeengekomen Programma van Eisen, d.w.z. een kindcentrum voor 125 leerlingen. Er is gekozen om dit scenario uit te werken, omdat uit het eerdere genoemde onderzoek van BD en uit een onderzoek van Grontmij over de effecten op verkeer en parkeren (bijlage 6a) bleek dat de mogelijkheden voor het groeiscenario (313 leerlingen) in en rond het gemeentehuis aanwezig zijn. Het primaire doel van dit onderzoek was te verdiepen of en hoe een deel *in* het gemeentehuis te gebruiken is als kindcentrum, en of er verschillende functies als onderwijs en gemeentehuis naast elkaar kunnen bestaan.

BD architecten heeft vijf scenario's opgesteld die variëren van het complete bouwprogramma (scholen en peuterspeelzaal) in zijn geheel naast het gemeentehuis te realiseren tot en met een scenario waarbij het GKC voor circa 1/3 deel gebruik maakt van het bestaande gebouw. BD concludeert dat in principe elk (ingroei)model mogelijk is. Door eventuele plaatsing van een (glazen) scheiding kunnen school en gemeentehuis, wanneer dat nodig mocht zijn, gescheiden blijven. Alle ingroeimodellen hebben als consequentie dat in het gemeentehuis een herschikking moet plaatsvinden voor de vergaderfaciliteiten en de raadskamer.

Daarnaast is gekeken welke ruimte 'over' is in het gemeentehuis. Een dergelijke beoordeling blijkt niet simpel te geven en dat heeft alles te maken met het bepalen van de te hanteren normen. Wanneer wordt gekeken naar scenario 5 dan gaat dit uit van een gebruik van circa 1/3 deel (400 m²) van het kindcentrum in het gemeentehuis. De eerste verkenningen omtrent de ruimtebehoefte in het gemeentehuis geven aan dat deze ruimte vrijgemaakt kan worden.

Beschrijving van de maatregel

Gebruikers en ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma voor de te bouwen voorziening wordt vooralsnog gevormd door de beide scholen, de peuterspeelzaal en een organisatie voor kinderopvang die tussenschoolse – en buitenschoolse opvang biedt. Het idee is dat een kinderdagopvangvoorziening van kinderen van 0-4 jaar hier ook plaats in kan nemen. Uitgangspunt hierbij is dat deze partijen een kostendekkende huur gaan betalen. In de praktijk blijkt een kostendekkende huur een belangrijke barrière te vormen. Omdat de scholen een direct belang hebben kunnen zij door het aanbieden van medegebruik van schoolruimten deze barrière verkleinen. In 2015 zullen hierover nadere afspraken gemaakt worden.

Het ruimtelijk te realiseren programma komt overeen met het programma zoals gesteld in het IHP 2013. Samenvattend ziet dit programma er als volgt uit:

	Oppervlakte
Scholen	1030 m2
Peuterspeelvoorziening	120 m2
Overige kindvoorzieningen	-
Totaal	1150 m2

Voor- en nadelen maatregelen

In september heeft de stuurgroep een advies uitgebracht over het aanwijzen van de toen voorlopige locatie (bijlage 1). De inhoudelijke argumenten zoals beschreven op p. 14 van dat advies blijven overeind staan. Na de opiniërende raadsvergadering in oktober zijn de twee locaties verder onder de loep genomen. Op basis van de onderzoeken die BugelHajema en Grontmij hebben gedaan (zie bijlagen 5 en 6) concludeert de stuurgroep dat de Oude Lydinge weliswaar een aanvaardbare locatie is, maar zonder evident voordeel.

Voordat de locatie Oude Lydinge in beeld was als mogelijke locatie voor het GKC, was Wierden en Borgen bezig met planvorming voor de Prinses Beatrixstraat. In overleg met de gemeente is dit on hold gezet, in afwachting van het definitieve locatiebesluit van het GKC. Wanneer uw raad conform dit voorstel besluit pakt Wierden en Borgen de planvorming voor deze locatie weer op, in overleg met de gemeente.

Op basis van de studies van BD en Grontmij concludeert de stuurgroep tevens dat gemeentehuis goede kansen biedt om de beide functies onderwijs en gemeentehuis te combineren. Alle ingroeimodellen hebben als consequentie dat in het gemeentehuis een herschikking moet plaatsvinden voor de commissiekamers en de raadskamer. In het meest verregaande model zal er een oplossing gezocht moeten worden zodat de ruimte in de hal naast het gebruik als speellokaal tevens gebruikt kan worden voor de raadsvergaderingen.

Afweging en keuze van een maatregel

Oplossingen voor de situatie in het gemeentehuis vereist creatief denken. O.b.v. het onderzoek van BD schatten de stuurgroep en het college echter in dat dit niet voor onoverkomelijke problemen zorgt. Een ander belangrijk nadeel van de locatie Oude Lydinge is dat de geschatte kosten daarvan circa € 390.000,- hoger uitvallen voor de realisatie van de infrastructuur, plus het 'out of pocket money' voor de verwerving van de grond. De locatie gemeentehuis heeft daarentegen de potentie om in te verdienen door gebruik van het bestaande gebouw. Daarnaast worden, als gekozen wordt voor locatie gemeentehuis, de mogelijkheden voor externe financiering vergroot. De externe financiers (zie paragraaf 'kosten') hebben laten weten enthousiast te zijn over deze locatie, temeer omdat het als voorbeeldproject kan dienen voor het herbestemmen van leegstaande panden.

Samenvattend kan het GKC in principe op beide locaties gerealiseerd worden, maar heeft het gemeentehuis enkele belangrijke voordelen t.o.v. de locatie Oude Lydinge. De kosten, de nabijheid van de gymzaal en de verwachte impuls die het GKC geeft aan de toekomst van het gemeentehuis zijn hierbij de belangrijkste voordelen. Plannen voor het herbestemmen van het gehele gemeentehuis bij een (mogelijke) herindeling zijn op dit moment nog niet concreet. Van belang is dat het technisch mogelijk is om meerdere functies in het gemeentehuis te huisvesten. Flexibele functies blijven mogelijk. Het college verwacht dat de keuze voor het gemeentehuis als katalysator werkt om na te denken over andere functies.

Uitvoering

Kosten

De kosten voor de opstalrealisatie zijn in het IHP bepaald op basis van normkosten. Concreet komt dit neer op 1150 m2 gebouw met een netto bouwkosten van € 1.579.800,-. Het totaal benodigde budget is in het IHP geraamd op € 2.852.635,50 inclusief btw. Ten behoeve van de locatie afweging is een verkenning gemaakt naar de kosten die met beide oplossingen gemoeid zijn. In bijlage 9 is het volledig overzicht van de geraamde kosten op beide locaties weergegeven. Uitgaande van gelijke bouwsommen op beide locaties zijn de locatiekosten voor de locatie Prinses Beatrixstraat € 390.000,- hoger dan voor de locatie gemeentehuis en hiermee is in het IHP geen rekening gehouden. Deze hogere kosten worden met name veroorzaakt door de kosten die gemoeid zijn met de aanpassing en herinrichting van de Prinses Beatrixstraat.

Het college heeft de ambitie een passief gebouw te realiseren. De stuurgroep heeft gesproken over de mogelijkheid om investeringen ten behoeve van duurzaamheid te financieren uit besparingen voor de gebruikers. Anders gezegd: de gebruikers/scholen brengen bespaarde energie- en onderhoudslasten in om de extra investering te dekken. Bij de uitwerking van het ontwerp zullen partijen dit verder uitwerken en het te realiseren ontwerp aan deze beleidsafspraken toetsen.

Zoals in het raadsvoorstel over het geactualiseerde IHP is omschreven, is de voorgestelde wijze van financiering als volgt.

- Budget Krimp en Leefbaarheid, voorbereiding:	€ 300.000*
- Aanvraag budget Krimp en Leefbaarheid:	€ 1.525.000,-
- Aanvraag Herstructureringsgelden Leefbaarheid Dialoogtafel:	€ 595.000,-
- Bijdrage gemeente De Marne	€ 432.635,-
Totaal (inclusief peuterspeelzaal)	€ 2.852.635,-

* Het voorbereidingskrediet is in 2014 reeds toegekend.

Vervolgstappen

Na het vaststellen van het ontwikkelingsplan kan het ontwerp opgesteld worden. Door te kiezen voor een klassieke ontwikkelingsmethode kan de stuurgroep het ontwerpteam direct na besluitvorming over dit ontwikkelingsplan selecteren en samenstellen. Dit ontwerpteam zal samen met de toekomstige gebruikers het programma van eisen en het voorlopig ontwerp opstellen. Parallel met het opstellen van het ontwerp zal de uitwerking van de inrichting van de buitenruimten dienen plaats te vinden. Er van uitgaande dat de besluitvorming in april 2015 plaatsvindt zal eind 2015 het voorlopig ontwerp met een complete kostenbegroting gereed kunnen zijn. Een globale doorkijk komt dan uit op bouwvergunning en aanbesteding bouw 1e helft 2016 en oplevering medio 2017.

Communicatie

De schoolbesturen en gemeente hebben gedurende het proces de eigen organisaties op de hoogte gehouden. Daarnaast is tijdens het bespreken van de locatiekeuze in oktober 2014 een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden, ouders en ambtenaren ook waren de ouders via de scholen hiervoor uitgenodigd. Zodra het ontwikkelingsplan aan de raad wordt voorgelegd wordt er een nieuwsbrief via de scholen verspreid met hierin opgenomen een samenvatting van dit ontwikkelingsplan.

**Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente De Marne,**

de gemeentesecretaris,

dhr. B.W. Verwey

de burgemeester,

dhr. F.H. Wiersma