

Ontwikkelingsplan

Geïntegreerd Kindcentrum

Leens



Inhoudsopgave

1.	<u>AANLEIDING</u>	<u>4</u>
2.	<u>AANPAK</u>	<u>5</u>
2.1.	KADERS	5
2.2.	ORGANISATIESTRUCTUUR	5
2.3.	COMMUNICATIE.....	7
3.	<u>GEBOUW EN GEBRUIKERS</u>	<u>8</u>
3.1.	GEBRUIKERS CENTRAAL	8
3.2.	VERANTWOORDELIJKHEDEN	8
3.3.	TOEKOMSTIGE GEBRUIKERS.....	8
3.4.	VISIE OP RUIMTES	8
3.6.	PEDAGOGISCHE VISIE EN MISSIE	9
4.	<u>RUIMTELIJK PROGRAMMA</u>	<u>10</u>
4.1.	PROGRAMMA SCHOLEN	10
4.2.	PROGRAMMA PEUTERSPEELVOORZIENING/KINDEROPVANG (BSO/TSO)	10
4.3.	PROGRAMMA OVERIGE KINDVOORZIENINGEN	11
4.4.	SAMENVATTEND PROGRAMMA	11
5.	<u>LOCATIE</u>	<u>12</u>
5.1.	PRINSES BEATRIXSTRAAT, LOCATIE OUDE LYDINGE	12
5.2.	GEMEENTEHUIS	13
5.3.	CONCLUSIE	15
6.	<u>FINANCIEN</u>	<u>16</u>
6.1.	OPSTAL	16
6.2.	LOCATIE	16
6.3.	OVERIGE.....	16
7.	<u>REALISATIESTRATEGIE</u>	<u>17</u>
7.1.	LOCATIEONTWIKKELING	17
7.2.	OPSTALREALISATIE	17
8.	<u>ADVIES STUURGOEP</u>	<u>18</u>
8.1.	LOCATIEKEUS	18
8.2.	VERVOLG	18
8.3.	OVERIGE ZAKEN.....	18
8.4.	BUDGETTEN.....	18

1. AANLEIDING

Op 18 februari 2014 is de gemeenteraad van De Marne akkoord gegaan met de bevindingen van het haalbaarheidsonderzoek naar het GKC Leens. Op basis hiervan heeft de stuurgroep Krimp en Leefbaarheid een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om een ontwikkelingsplan te maken voor een Geïntegreerd Kindcentrum (GKC) in Leens. Uitgangspunt van het raadsbesluit is invulling te geven aan het Integraal Huisvestingsplan waarin opgenomen is het doel om nieuwbouw te realiseren voor de basisscholen OBS Lydinge en CBS De Regenboog, de peuterspeelzaal en mogelijk een kinderopvangorganisatie. Nieuwbouw is noodzakelijk, omdat het gebouw van De Regenboog niet voldoet aan de huidige eisen en de Lydinge in afwachting van nieuwbouw momenteel in tijdelijke huisvesting is ondergebracht. Dat nieuwbouw inmiddels dringend gewenst is mag duidelijk zijn; de tijdelijke huisvesting van de Lydinge is inmiddels negen jaar oud en de eerste aanvraag van De Regenboog voor nieuwbouw dateert ook al weer van meer dan vijf jaar terug.

Dit ontwikkelingsplan is uitgevoerd onder leiding van een stuurgroep, bestaande uit de twee schoolbesturen, Lauwers & Eems en VCPO Noord-Groningen, en de portefeuillehouder.

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 twee locaties, het gemeentehuis en de Oude Lydinge, verder te verkennen. Bij de locatie gemeentehuis bestonden er vragen over de wijze waarop zowel de school als het gemeentehuis in dit model volwaardig kunnen functioneren.

In dit ontwikkelingsplan zijn de twee locaties nader verkend. Verder gaat het ontwikkelingsplan in op de volgende vragen: met welke partijen, met welk programma en welk budget is benodigd voor de realisatie van het GKC op beide locaties en welke vervolgstappen dienen er gezet te worden?

In dit ontwikkelingsplan worden ook de toekomstige gebruikers benoemd, zijn de gesprekken met hen gevat in een voorlopig programma van eisen met hierin hun gezamenlijke gebruikswensen voor het gebouw, wordt een ruimtelijk invulling voorgesteld en is een financiële paragraaf toegevoegd. Tot slot wordt met een planning vooruitgeblikt op de ontwerp- en de realisatiefase van dit GKC.

De stuurgroep beschouwt met dit ontwikkelingsplan de definitiefase als afgerond. Na de gemeentelijke besluitvorming volgt de ontwerpfase waarin het programma van eisen wordt uitgewerkt tot een ontwerp met bijbehorende begroting op basis waarvan de realisatie van het GKC Leens ter hand genomen kan worden.

Leens, 03-03-2015.

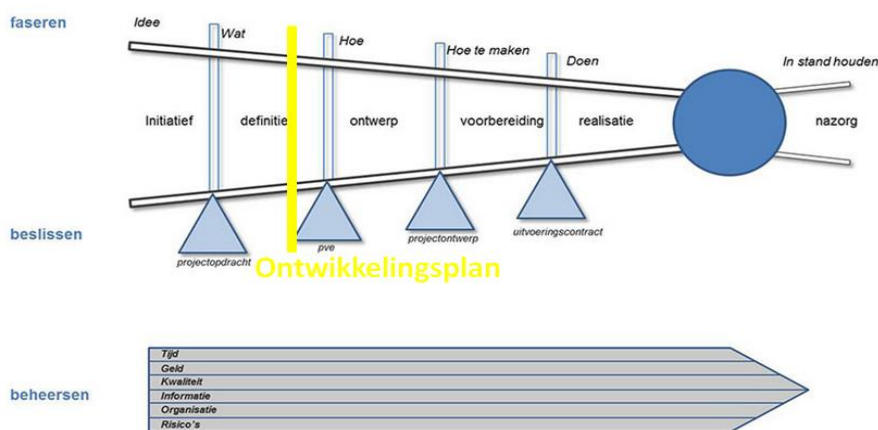
Mariette de Visser
Wethouder gemeente De Marne

Marianne Volp-Kortenhorst
Bestuurder Lauwers & Eems

Simon van der Wal
Bestuurder VCPO Noord-Groningen

2. AANPAK

Ten behoeve van dit project is een stuurgroep ingesteld waarin zowel de beide bestuurders van de scholen, Lauwers & Eems en VCPO Noord-Groningen, zitting hebben evenals de betrokken portefeuillehouder van de gemeente. De stappen in de planvorming zijn in onderstaande afbeeldingen schematisch weergegeven.



Een belangrijk onderdeel binnen het op te stellen ontwikkelingsplan vormt de locatiekeuze. De stuurgroep heeft ten behoeve hiervan de notitie "Locatiekeus, september 2014" opgesteld welke besproken is in de opiniërende raadsvergadering van 21 oktober jongstleden. Op basis van deze opiniërende raad heeft het college besloten om in het ontwikkelingsplan twee locaties, de locatie gemeentehuis en de locatie Oude Lydinge, nader te verkennen.

2.1. KADERS

De stuurgroep heeft bij het realiseren van het ontwikkelingsplan de volgende kaders als uitgangspunten gehanteerd:

- het IHP zoals vastgesteld in de gemeenteraad van 23 april 2013
- het Visiedocument Kansen voor een geïntegreerd kindcentrum in Leens, januari 2014, van VCPO Noord-Groningen en Lauwers & Eems
- het plan van aanpak dd 16 april 2014, waarin de stappen beschreven zijn die gezet worden om tot een ontwikkelingsplan voor het GKC te komen
- Advies stuurgroep; locatiekeus september 2014
- Toekomstscenario II en Toekomstscenario III van de schoolbesturen van Lauwers & Eems en VCPO Noord-Groningen.

2.2. ORGANISATIESTRUCTUUR

Er is gekozen voor een organisatiestructuur van een stuurgroep en projectgroepen. Zo nodig zijn derden gevraagd informatie aan te leveren en/of te adviseren.

Stuurgroep

De stuurgroep bestaat uit bestuurlijke vertegenwoordigers van VCPO Noord-Groningen, Lauwers & Eems en de gemeente. De stuurgroep neemt besluiten die zijn voorbereid door één van de projectgroepen. De stuurgroep heeft mede als taak om besluitvorming richting college en gemeenteraad voor te bereiden. De stuurgroep geeft richting in het benaderen van derden-partijen en neemt het besluit of deze partijen participeren in het gebouw en onder welke voorwaarden.

Projectgroepen

De volgende vijf projectgroepen hebben geparticipeerd in het tot stand komen van dit ontwikkelingsplan:

- Pedagogisch klimaat;
- Fysiek; gebouw en locatie;
- Financiering en realisatiestrategie;
- Communicatie;
- Ambtelijke projectgroep.

Ad 1. Pedagogisch klimaat

- Opdracht: uitwerken door de Stuurgroep GKC geformuleerde uitgangspunten zoals doorgaande leerlijn en van 07.00 tot 19.00 uur en het in samenspraak met de bouwkundig adviseurs van de schoolbesturen vormgeven aan de ontwikkeling van het Programma van Eisen (PvE).
- Samenstelling: 2 schooldirecteuren, vertegenwoordigers peuterspeelzaal waar nodig de projectleider Kennisplatform Kindvoorzieningen Noord-Groningen. Een vertegenwoordiger van de kinderopvang schuift aan op een nader te benoemen moment.
- De projectgroep Pedagogisch klimaat is op excursie geweest naar de Brede school Opwierde in Appingedam en naar Samenwerkingsschool De Gavelander in Oostwold.

Ad 2. Fysiek

- Opdracht:
 - a. begeleiden locatieonderzoek (eerste verkenning architect gemeentehuis en uitvraag), in samenspraak met werkgroep 1 vormgeven aan de ontwikkeling van het PvE, opstellen verkenning kosten op basis locatieonderzoek en keuze en verkenning PvE;
 - b. voorbereiden van de opdracht en aanbesteding architect resulterend in voorlopige ruimtestaat, vlekkenplan en relatieschema;
 - c. het (laten) doen van onderzoek naar verkeerssituatie en inrichtingsplan infrastructurele werken.
- Samenstelling: gemeente (afdeling realisatie en beheer, afdeling VROM, Inkoop).

Ad 3. Financiering en realisatiestrategie

- Opdracht: verkennen financieringsmogelijkheden (inclusief subsidies) en opstellen voorstel voor realisatiestrategie (eigendom en aanbesteding)
- Samenstelling: gemeente (afdeling realisatie en beheer, afdeling financiën)

Ad 4. Communicatie

- Opdracht: afstemmen communicatiemomenten naar de verschillende achterbannen
- Samenstelling: ad hoc overleg tussen externe communicatieadviseur, gemeentelijk ambtenaar en procesbegeleiders

Ad 5. Ambtelijke projectgroep

- Opdracht: daar waar nodig ondersteuning te bieden aan de 4 andere projectgroepen vanuit hun eigen vakgebied en kennis van de gemeente en gemeentelijke organisatie
- Samenstelling: ambtenaren die vanuit hun discipline en vanuit hun adviserende rol betrokken zijn bij het GKC

Procesbegeleiding

De procesbegeleiding heeft initiatieven genomen, partijen bij elkaar gebracht en faciliteerde de projectgroepen.

2.3. *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.

3. GEBOUW EN GEBRUIKERS

3.1. GEBRUIKERS CENTRAAL

Het gebouw staat voor de toekomst. De gemeente realiseert een gebouw en de scholen en de peuterspeelzaal maken gebruik van het gebouw. Ouders brengen hun kind naar een gebouw waar het onderwijs, en niet te vergeten de sociale aspecten gericht op kinderen van 0 tot 12 jaar, centraal staan. Het gebouw is ingericht op "samen waar het kan/apart wat moet", zichtbaar, herkenbaar, is een ontmoetingsplek, is een markant punt. Het biedt openheid en geborgenheid en veiligheid. Het is een "fris" gebouw dat flexibel is en dat geruime tijd meegaat. Hiertoe biedt het voldoende ruimte om uit te breiden, delen af te stoten, is flexibel inzetbaar, biedt onderdak aan of kan dit in de toekomst gaan bieden aan vele disciplines.

3.2. VERANTWOORDELIJKHEDEN

Elke partij heeft zijn of haar eigen verantwoordelijkheden. De gemeente is verantwoordelijk voor de onderwijshuisvesting. De schoolbesturen voor de kwaliteit van onderwijs. Het bestuur van de peuterspeelzaal is verantwoordelijk voor het creëren van optimale ontwikkelingskansen voor alle kinderen in de leeftijd van 2 - 4 jaar door het aanbieden van veelzijdige en passende speelmogelijkheden.

3.3. TOEKOMSTIGE GEBRUIKERS

De toekomstige gebruikers van het GKC zijn twee van de drie huidige basisscholen in Leens en de peuterspeelzaal:

- Openbare Basisschool Lydinge. Met ingang van dit schooljaar gaat een (groot) deel van de kinderen van de Akkerwinde uit Ulrum hier ook naar toe. De Lydinge is daardoor een zogenaamde fusie-school.
- Protestants-Christelijke Basisschool De Regenboog;
- Peuterspeelzaal Bruintje Beer. Per 1 maart 2015 is Bruintje Beer gehuisvest in De Regenboog. Daarvoor maakte zij gebruik van accommodatie in de Gereformeerd Vrijgemaakte school De Handpalm.

In de ontwerpfase zal contact gezocht worden met een organisatie voor kinderopvang. Hier hebben al wel vrijblijvende gesprekken mee plaatsgevonden. De schoolbesturen van VCPO Noord-Groningen en Lauwers&Eems hebben zich uitgesproken voor het in gezamenlijkheid gebruiken van ruimtes voor onderwijs en opvang in het toekomstige gebouw.

3.4. VISIE OP RUIMTES

In een aantal bijeenkomsten is in de projectgroep Pedagogisch klimaat gesproken over de visie op het gebouw en de visie op onderwijs. Tijdens één van de bijeenkomsten heeft Janny Reitsma als vertegenwoordiger van het Platform Kindvoorzieningen Noord-Groningen gesproken over nieuwe onderwijsvormen en concepten. Samen met het gezamenlijk bezoeken van een drietal scholen heeft dit geresulteerd in een visie op ruimtes.

Onderdeel van deze visie is dat de vertegenwoordigers van beide scholen samen met de vertegenwoordiger van de peuterspeelzaal zich hebben uitgesproken voor het zoveel mogelijk samen gebruiken van zoveel mogelijk ruimtes. Dit resulteert in een groot aantal gemeenschappelijk te gebruiken ruimtes wat uiteindelijk voor alle betrokkenen ruimtewinst oplevert.

De resultaten van het onder leiding van de bouwkundig adviseurs van de schoolbesturen samen gespeelde Vlekkenspel bevestigen deze visie. Een weergave van dit spel is opgenomen in bijlage 2.

3.6. PEDAGOGISCHE VISIE EN MISSIE

De pedagogische visies van de beide scholen zijn gebaseerd op hun huidige onderwijsconcepten. Op CBS De Regenboog wordt gewerkt volgens het principe van het Daltononderwijs. Op OBS Lydinge wordt met elementen uit het Daltononderwijs gewerkt. De missie van de Stichting Peuterspeelzaalwerk De Marne is het creëren van optimale ontwikkelingskansen voor kinderen in de leeftijd van twee tot vier jaar door een veelzijdig en passend aanbod en een professionele aanpak van de leidster(s) in een veilige, stimulerende en duurzame omgeving. Partijen staan hierin een gezamenlijk pedagogisch klimaat voor.

Er is een start gemaakt met het bespreken en delen van elkaars pedagogische visies en missies met als doel een gedeelde pedagogische visie. De visies van beide scholen en de peuterspeelzaal op ontwikkeling van het kind, onderwijs en de betekenis voor het gebouw zijn opgenomen in bijlage 3.



Bron: Twitter

4. RUIMTELIJK PROGRAMMA

Het ruimtelijk programma voor de te bouwen voorziening wordt vooralsnog gevormd door:

- De beide scholen: OBS Lydinge en CBS De Regenboog
- Peuterspeelzaal Bruintje Beer
- Een organisatie voor kinderopvang (Tussenschoolse Opvang (TSO) en Buitenschoolse Opvang (BSO));

4.1. PROGRAMMA SCHOLEN

Het ruimtelijk programma van de scholen, het aantal m2 waarover beschikt kan worden, wordt bepaald door het aantal scholen en het aantal kinderen. In de gemeentelijke verordening onderwijshuisvesting is aangesloten bij de landelijke VNG normering waarin als uitgangspunt gehanteerd wordt een norm van 5,03 m2 per leerling en 200 m2 per school als vrije voet. Uitgangspunt hierbij is dat om aanspraak te kunnen maken op permanente bouw het leerlingaantal over 15 jaar aanwezig moet zijn. Indien sprake is van een hoger leerlingaantal tussen de minimaal 4 jaar en maximaal 15 jaar is er recht op een tijdelijke voorziening.

De ruimtebehoefte van de beide scholen op basis van deze normen (peildatum 25 augustus 2014) is als volgt:

	Permanent	Tijdelijk	Som permanent en tijdelijk
OBS Lydinge	457 m2 (51 leerlingen en 3 lokalen)	15 m2 (3 leerlingen)	472 m2
CBS De Regenboog;	582 m2 (76 leerlingen en 4 lokalen)	25 m2 (5 leerlingen)	607 m2
Totalen	1.039 m2	40 m2	1.079 m2

De ontwikkeling van de leerlingaantallen van beide scholen gerelateerd aan de ruimtebehoefte is integraal in bijlage 4 opgenomen. Ten opzichte van de in het IHP uit 2013 gehanteerde aantallen is met name de leerlingpopulatie van OBS Lydinge afwijkend omdat in 2014 de samenvoeging met De Akkerwinde heeft plaatsgevonden. Deze leerlingenaantallen zijn gebaseerd op vooruitberekeningen zoals deze door het Planningsverband Groningen zijn opgesteld. Deze ruimtebehoefte is gebaseerd op het uitgangspunt dat er sprake is van twee scholen conform de uitspraak van beide schoolbesturen in Toekomstscenario III en derhalve beide scholen aanspraak maken op 200 m2 vrije voet.

Over de te bouwen omvang heeft de stuurgroep het volgende overwogen. In het IHP in 2013 is de gemeente uitgegaan van een nieuwbouwprogramma voor de beide scholen van 1030 m2 (zonder de leerlingen Akkerwinde). De stuurgroep realiseert zich dat voorspellingen en bestuurlijke uitgangspunten geen onwrikbare zekerheden betreffen en dat de werkelijkheid altijd anders zal verlopen. Tegelijkertijd is de stuurgroep van mening dat het ongewenst is om bij de start gebruik te moeten maken van een tijdelijke voorziening. Ook is het met de teruglopende leerlingenaantallen ongewenst om te groot te bouwen en geconfronteerd te worden met onnodig hoge investerings- en beheerkosten.

Op basis van bovenstaande overwegingen en de nauwe samenwerking die beide scholen nastreven concludeert de stuurgroep dat het realistisch is om het programma zoals dat in het IHP 2013 staat ongewijzigd op 1030 m2 zonder tijdelijke voorziening te houden.

4.2. PROGRAMMA PEUTERSPEELVOORZIENING/KINDEROPVANG (BSO/TSO)

Voor het ruimtelijk programma voor de peuterspeelvoorziening/kinderopvang (BSO/TSO) is op basis van 20 kinderen in een ruimtebehoefte van 120 m2 te voorzien. Voor peuterspeelwerk is geen bindende norm, in deze ruimtebehoefte berekening is uitgegaan van 3,5 m2 per kind en 50

m2 als vrije voet. In het GKC kan samen gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld een speellokaal en kan de BSO/TSO mede gebruik maken van een aantal (onderwijs)ruimtes.

Het programma van 120 m2 voor peuterspeelzaal is in overeenstemming met het programma hiervoor uit het IHP van 2013.

4.3. PROGRAMMA OVERIGE KINDVOORZIENINGEN

Onderdeel van het GKC kan een kinderdagopvangvoorziening voor kinderen van 0-4 jaar zijn. Hierover hebben gesprekken plaats gevonden met betreffende aanbieders. 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.

4.4. SAMENVATTEND PROGRAMMA

Samenvattend is het ruimtelijk te realiseren programma als volgt:

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

5. LOCATIE

In "Advies stuurgroep; locatiekeus van september 2014" (bijlage 1) is het proces van locatieafweging integraal opgenomen. Ten behoeve van de locatieafweging is door bureau BugelHajema het locatieonderzoek Geïntegreerd kindcentrum Leens van augustus 2014 opgesteld (deze is separaat beschikbaar). Het college heeft na bespreking in de gemeenteraad besloten om de haalbaarheid van twee locaties, het gemeentehuis en de Oude Lydinge, verder te verkennen. De stuurgroep heeft hiertoe naar beide locaties een nadere verkenning laten uitvoeren en een globale kostenvergelijking opgesteld. De resultaten van Toekomstscenario III zijn hierna, in december 2014, beschikbaar gekomen.



5 locaties uit locatieonderzoek

5.1. PRINSES BEATRIXSTRAAT, LOCATIE OUDE LYDINGE

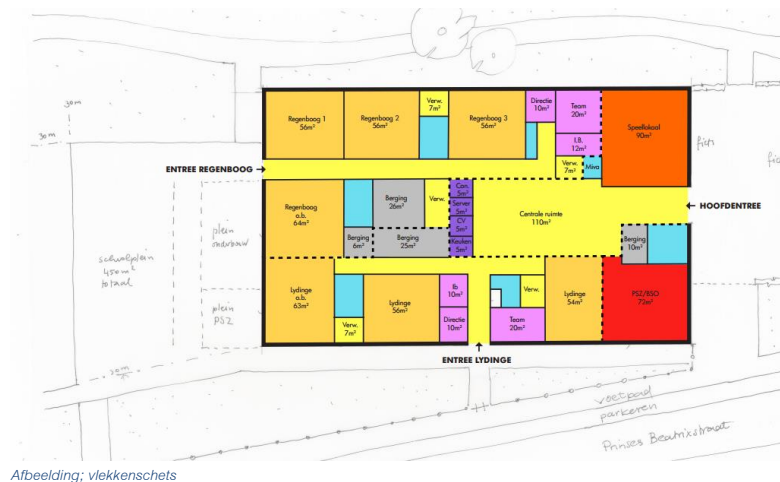
In het locatieonderzoek Geïntegreerd kindcentrum Leens van augustus 2014 is geconstateerd dat de locatie van de Oude Lydinge op zichzelf te klein is maar dat door het betrekken van de Beatrixstraat deze locatie wel voldoende ruimtelijke capaciteit zal kunnen krijgen. Door bureau BugelHajema is naar de inpassingsmogelijkheden en consequenties een nadere studie gedaan. 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 310. Hierna is het stedenbouwkundig beeld uit deze studie weergegeven.



Scenario schetsen

De conclusie is dat alle drie de scenario's technisch gezien uitvoerbaar zijn. Daarbij zijn redelijk eenvoudig maatregelen te treffen per scenario 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 6). 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. Voor het onderwijs geldt voor deze locatie als belangrijk minpunt de afstand tot de gymzaal. Ruimtelijk betekent scenario 3 door het grote bouw- en ruimte programma een zeer forse ingreep waarvan de wenselijkheid discutabel is. De scenario's 1 en 2 zijn veel minder ingrijpend.

Op basis van de programma uitgangspunten zoals die in hoofdstuk 4 zijn gegeven is door bureau BugelHajema een schetsmatige verkenning gemaakt hoe op deze locatie het Geïntegreerd kindcentrum zou passen.



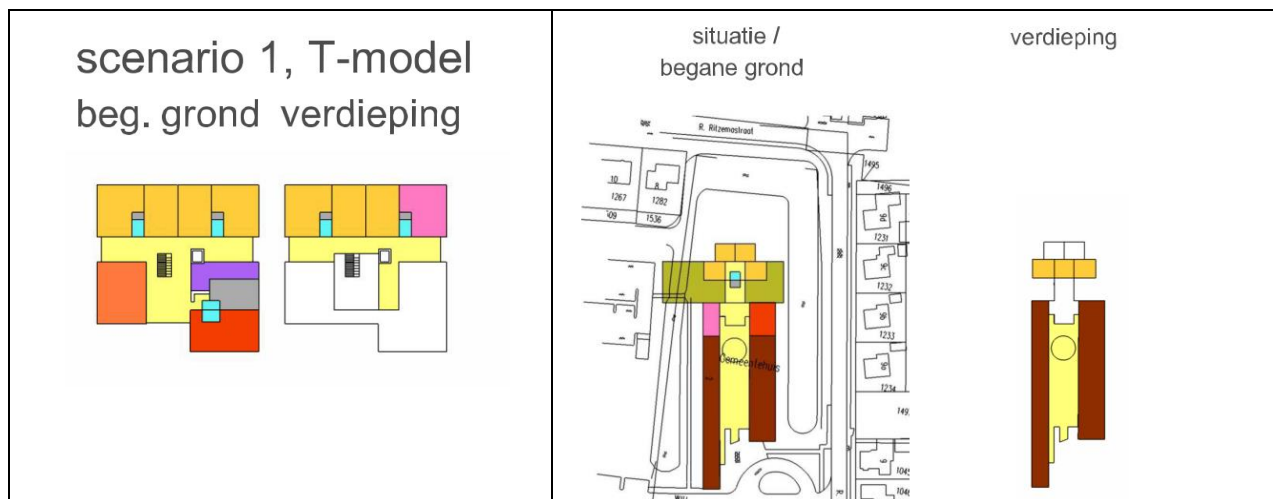
De stuurgroep concludeert dat dit ruimtelijk model een mogelijke basis voor de planontwikkeling vormt. Gelet op de ligging midden in een woonbuurt zal de planologische procedure de nodige zorgvuldigheid vergen en zal er aandacht dienen te zijn om de overlast voor de omliggende woningen te voorkomen.

5.2. GEMEENTEHUIS

De stuurgroep heeft in het "Advies stuurgroep; locatiekeus september 2014" een voorkeur uitgesproken om het ingroeimodel in het gemeentehuis verder te onderzoeken. Het college heeft de stuurgroep op basis van de opiniërende raad van 21 oktober 2014 gevraagd meer duidelijkheid te geven over de consequenties van dit model. Met name bestonden er vragen over de wijze waarop zowel de school als het gemeentehuis in dit model volwaardig kunnen functioneren. Zowel vanuit het onderwijs als vanuit de gemeentelijke organisatie bestond er zorg over de ruimtelijke gevolgen en de functionele kwaliteit.

De stuurgroep heeft BD architecten verzocht de "Quick scan hergebruik Gemeentehuis De Marne; juni 2014" (bijlage 7) op deze onderdelen te verdiepen. 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).

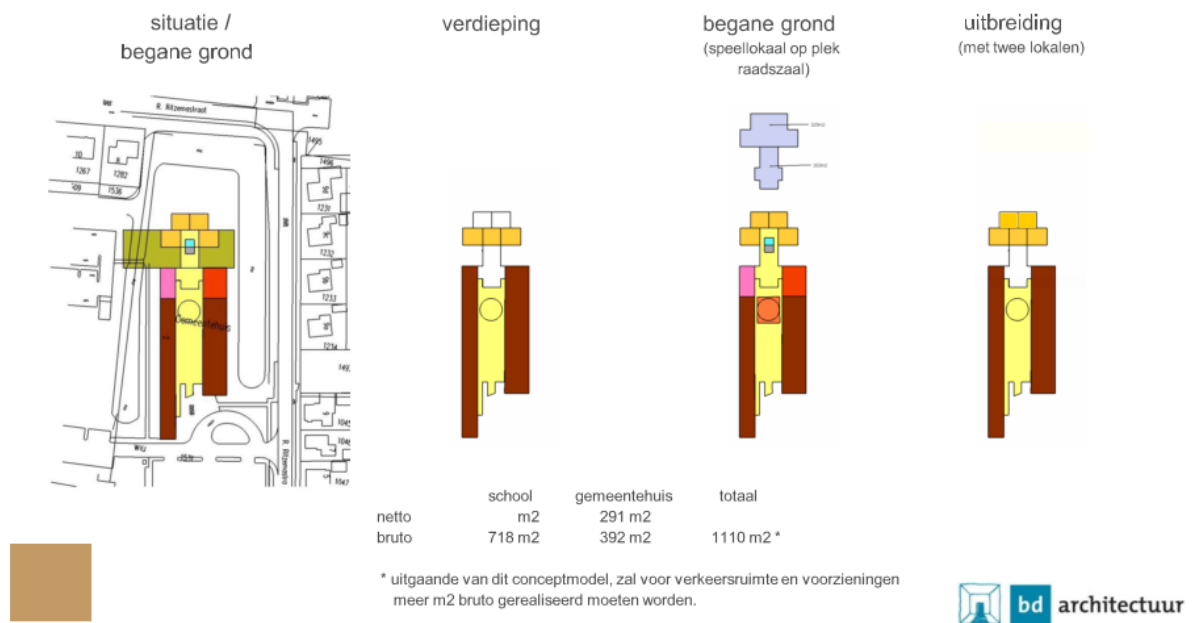
BD architecten heeft 5 scenario's opgesteld die variëren van het complete bouwprogramma (scholen en peuterspeelzaal) in zijn geheel naast het gemeentehuis te realiseren tot en met een scenario waarbij het GKCI voor circa 1/3 deel gebruik maakt van het bestaande gebouw en allerlei tussenliggende mogelijkheden. Daarbij zijn binnen de scenario's ook weer varianten opgesteld met één of twee bouwlagen. Onderstaande afbeeldingen komen uit deze nadere verkenning en laat het scala aan mogelijkheden zien waarbij de school en gemeentehuis geheel onafhankelijk van elkaar staan (links) tot een scenario waarbij de school voor circa 1/3 deel gebruik maakt van het bestaande gebouw (rechter afbeelding).



Afbeelding mogelijke scenario's en flexibiliteit

In de stuurgroep zijn de consequenties van de scenario's besproken voor zowel de scholen, de peuterspeelzaal als het gemeentehuis. Geconcludeerd is dat hoewel complex het meest vergaande scenario veel aantrekkingskracht heeft. In dit scenario wordt niet alleen daadwerkelijk een substantieel deel van het bestaande gebouw benut ook functioneel lijkt het vele aantrekkelijke kansen in zich te hebben. Door eventuele plaatsing van een (glazen) scheiding kunnen overlastaspecten tussen school en gemeentehuis beperkt blijven. Alle ingroeimodellen hebben als consequentie dat in het gemeentehuis een herschikking moet plaatsvinden voor de vergaderfaciliteiten en de raadskamer. In het meest vergaande model zal er een oplossing gezocht moeten worden zodat de ruimte in de hal naast het gebruik als speellokaal tevens gebruikt kan worden voor raadsvergaderingen.

De stuurgroep heeft zich afgevraagd welke "over" ruimte er nu in het gemeentehuis aanwezig is. Een dergelijke beoordeling blijkt niet simpel te geven en dat heeft alles te maken met het bepalen van de te hanteren normen. Duidelijk is dat de wijze van werken aan grote veranderingen onderhevig is en dat dit consequenties voor de omvang van de benodigde werkplekken heeft, maar ook bijvoorbeeld voor het gebruik van de raadsinformatieruimte. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het concept van "het nieuwe werken" maar ook aan bijvoorbeeld het raadswerk waar nu de raadsstukken digitaal op een ipad voor elk raadslid beschikbaar zijn. Voor dit moment kiest de stuurgroep bij gebrek aan gegevens een praktische benadering vanuit de beschikbare ruimten. Dit maximale ingroei scenario 5 gaat uit van een gebruik van circa 1/3 deel (400 m²) van het gemeentehuis. De eerste verkenningen omtrent de ruimtebehoefte in het gemeentehuis geven aan dat deze ruimte vrijgemaakt zou moeten kunnen worden. BD architecten heeft mede op basis van de input van de bijeenkomst met de gebruikers in scenario 5 hiertoe schetsmatige verkenning opgesteld waarvan hierna variant 5A is weergegeven



Afbeelding scenario 5A

5.3. CONCLUSIE

De stuurgroep realiseert zich dat er op dit moment niet een ontwerpkeuze voor ligt, maar een vraag over de locatiekeuze. De locatie Prinses Beatrixstraat lijkt uitvoerbaar. De stuurgroep concludeert dat de locatie gemeentehuis alle kansen biedt voor een goede combinatie van het Geïntegreerd kindcentrum en het gemeentehuis waarin alle functies kunnen functioneren.

6. FINANCIEN

6.1. OPSTAL

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. BD architecten gaat er van uit dat met het maximale ingroeimodel een substantiële besparing mogelijk is ten opzichte van deze bouwkosten van gehele nieuwbouw. De daadwerkelijk te behalen besparing zal mede afhankelijk zijn van de mate waarin het in het ontwerp haalbaar blijkt te zijn het bestaande gemeentehuis te benutten.

6.2. LOCATIE

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.

Kan de ontwikkeling van het GKC op de locatie gemeentehuis binnen de financiële kaders van het IHP plaatsvinden, indien gekozen wordt voor de locatie Prinses Beatrixstraat zal de raad een extra krediet van € 390.000,- beschikbaar dienen te stellen. Bovendien dient de gemeenteraad er rekening mee te houden dat de aankoop kosten van de gronden in het model Prinses Beatrixstraat daadwerkelijke betaling aan Wierden en Borgen betreft (out of pocket) terwijl voor de gemeentehuislocatie de kosten voor de gronden inkomsten voor de gemeente betreffen.

6.3. OVERIGE

Het gebouw zal moeten voldoen aan de nog in ontwikkeling zijnde eisen met betrekking tot aardbevingsbestendig bouwen. De vraag is wat deze eisen zullen zijn en wat de eventuele financiële consequenties hiervan zullen zijn. Uitgangspunt is dat eventueel extra te maken kosten in dit kader vergoed zullen worden.

Indien gekozen wordt voor het ingroeimodel gemeentehuis zijn er goede mogelijkheden om overige financiële middelen aan te boren. Het project kan als voorbeeld dienen hoe bestaand vastgoed op een creatieve manier een nieuw toekomstperspectief krijgt.

Naast realisatiekosten kent ook het beheer van het toekomstige gebouw een belangrijk financieel aspect. De toekomstige gebruikers zijn primair (financieel) verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Geredeneerd vanuit het lange termijn belang dat de gemeente, als eigenaar van het gebouw heeft, hecht de gemeente er aan dat er voor het beheer en onderhoud een professionele en duurzame organisatievorm gevonden wordt. Voor de openbare ruimte heeft de gemeente de primaire verantwoordelijkheid voor het onderhoud. Wordt gekozen voor de gemeentelijke locatie dan is er een nauwe samenhang met het beheer van het gemeentehuis.

Bij de volgende processtap wil de stuurgroep de organisatievorm voor het dagelijks beheer en onderhoud in combinatie met een financiële verdelingssystematiek binnen deze kaders nader uitwerken.

Met het realiseren van de nieuwbouw komen de huidige schoolgebouwen vrij en vallen de gemeente toe. De Lydinge betreft een tijdelijke voorziening, de Regenboog betreft een karakteristiek gebouw.

In de volgende fase zal voor beide locaties/objecten een plan gemaakt dienen te worden, dit valt buiten de kaders van dit project.

De gemeente 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 beleidsafpraak toetsen.

7. REALISATIESTRATEGIE

De realisatiestrategie betreft enerzijds aspecten verbonden met de locatie en anderzijds de realisatie van het gebouw op zichzelf.

7.1. LOCATIEONTWIKKELING

Voor de locatie gemeentehuis beschikt de gemeente over de gronden. Voor de locatie Prinses Beatrixstraat zal er een onderhandeling nodig zijn met woningstichting Wierden en Borgen. Uit de ambtelijke verkenningen is gebleken dat bij Wierden en Borgen de bereidheid tot verkoop bestaat. Mogelijk kan de vrijkomende locatie van De Regenboog als (gedeeltelijke) compensatie ingebracht worden.

7.2. OPSTALREALISATIE

In het kader van de opstalrealisatie zijn het bouwheerschap en de aanbestedingswijze door de stuurgroep nader uitgewerkt.

Bouwheer

De stuurgroep heeft uitgesproken dat er een voorkeur bestaat het bouwheerschap eenvoudig en praktisch te organiseren. De insteek hierbij is dat de gemeente het bouwheerschap verzorgt in een goede samenwerkingsstructuur met alle betrokken partijen. De stuurgroep adviseert het bouwheerschap bij één partij, namelijk de gemeente te leggen. De belangrijkste overwegingen hiervoor zijn:

- Eenduidig bouwheerschap geeft beste mogelijkheden voor goede aansturing en beheersing van het bouwproces (en dus financiën)
- Gemeente heeft als investeerder direct belang bij bewaking kosten
- De ruimtelijke situatie vergt zowel op de locatie Prinses Beatrixstraat als bij het gemeentehuis een zorgvuldige aansturing en planologische afstemming
- De locatie gemeentehuis vergt een zorgvuldige afstemming met gebruik gemeentehuis
- Naast de scholen participeren andere gebruikers (peuterspeel)

In bijlage 10 zijn de argumenten en de werkwijze nader uitgewerkt.

Aanbestedingsstrategie

De stuurgroep heeft de notitie over de aanbestedingsstrategie besproken zoals deze in bijlage 11 integraal is opgenomen en is tot de conclusie gekomen dat een "traditionele" aanbesteding haar voorkeur heeft. De belangrijkste overwegingen hiervoor zijn:

- Optimale sturing en beheersing bouwproces (en dus financiën)
- Beste mogelijkheden voor inzetten lokaal gewortelde ondernemingen (local investment)
- Beste mogelijkheden voor marktwerking

8. ADVIES STUURGOEP

8.1. LOCATIEKEUS

De stuurgroep is onverminderd enthousiast over het ingroeimodel in het gemeentehuis. De inhoudelijke argumentatie uit het “Advies stuurgroep; locatiekeus september 2014” staat hierbij onverminderd voorop (zie bijlage 1).

De nadere verkenning laat zien dat er goede kansen zijn om beide functies, onderwijs en gemeentehuis, te combineren. In die zin wordt dan ook met de keuze voor de locatie gemeentehuis geen voorschot op de komende herindeling genomen. Wel wordt ingespeeld op de veranderende demografische situatie en wordt ook naar de toekomst toe optimale flexibiliteit gerealiseerd.

De stuurgroep ziet de locatie Prinses Beatrixstraat als aanvaardbaar maar zonder evident voordeel.

Als tot slot de financiële aspecten betrokken worden en de locatie Prinses Beatrixstraat naar inschatting circa € 390.000,- plus het “out of pocket money” voor de grond aan meerkosten met zich meebrengt. En de locatie gemeentehuis de potentie van invreemden door gebruik van bestaande gebouw in zich heeft, dan zal het duidelijk zijn dat de stuurgroep adviseert niet met de locatie Prinses Beatrixstraat verder te gaan.

8.2. VERVOLG

De stuurgroep adviseert met de locatiekeus Gemeentehuis de volgende processtap te zetten; het opstellen van het ontwerp. 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 maart/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 1^e helft 2016 en oplevering medio 2017.

8.3. OVERIGE ZAKEN

De stuurgroep heeft in dit ontwikkelingsplan de volgende zaken benoemd welke parallel aan het opstellen van het ontwerp uitgevoerd dienen te worden:

- Opstellen bestemmingsplan;
- Organisatievoorstel beheer;

8.4. BUDGETTEN

De stuurgroep stelt voor dat de gemeenteraad conform het IHP het budget van € 2.852.635,50 inclusief btw beschikbaar stelt ten behoeve van de realisatie van het Geïntegreerd kindcentrum bij het gemeentehuis in Leens.

Bijlagen: