

Zaaknummer: 518397 Raad: 13 juli 2023
Behandelaar: Jaike Prins College: 12 juni 2023
E-mail: Jaike.Prins@ommen.nl

Onderwerp: Nieuwbouw Kindplein Oost

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. in te stemmen met de voormalige Aldi supermarkt als definitieve locatiekeuze Kindplein Oost.
2. in te stemmen met de kadernotitie realisatie Kindplein Oost.
3. een investeringskrediet beschikbaar te stellen van €13.218.000,- in 2024 en de jaarlijkse kapitaalslasten van € 350.000 per jaar op te nemen in de begroting.
4. de fietstunnel onder de Slagenweg ten westen van de Haarsweg te situeren en per ommekeer te starten met het ontwerp en realisatie van de fietstunnel.

Inleiding

Op 4 maart 2021 heeft uw raad de voorkeur uitgesproken voor nieuwbouw het Kindplein Oost (KPO) op de locatie van de voormalige Aldi supermarkt. Kindplein Oost is gemakshalve de werknaam die gebruikt wordt voor de vervangende nieuwbouw voor CBS De Kardeven gevestigd in De Kardeven en in het Fluitekruid (nevenvestiging). Het gebouw van OBS Het Palet blijft in tact, gezien de leeftijd en de kwaliteit hiervan. Begin 2022 heeft kinderopvang De Kleine Kunst zich bij de onderwijspartners gevoegd, als resultaat van een selectieprocedure.

Naast de projectorganisatie, heeft de gemeente voor de verdere planuitwerking eind 2021 een klankbordgroep van omwonenden opgericht. Dit vanuit haar adviesrol voor de afstemming/inrichting van de (leef)omgeving waarin het Kindplein gerealiseerd wordt. Eén van de adviezen uit 2022 is het opstarten van een participatietraject met een bredere klankbordgroep in samenwerking met betrokken scholen en kinderopvang. Het college van B&W heeft besloten aan dit verzoek gehoor te geven en dit proces te faciliteren met ambtelijke en externe expertise. Insteek was dat naast de voormalige Aldi locatie, ook de locatie ten noorden van OBS Het Palet wordt onderzocht. Sinds het najaar van 2022 is hieraan gezamenlijk in een intensief participatietraject gewerkt, hetgeen geleid heeft tot een brede locatieafweging van beide locaties. Dit traject is april/mei 2023 afgerond en de resultaten hiervan liggen in dit voorstel voor.

Beoogd effect

Het faciliteren van een breed en rijk primair onderwijs aanbod, middels het verschaffen van kwalitatief goede, duurzame en toekomstbestendige huisvesting en buitenruimte voor de kinderen in Ommen.

Argumenten

1.1 De wezenlijke locatiecriteriën wijzen de voormalige Aldi locatie aan als beste optie

Op basis van de gezamenlijke vastgestelde randvoorwaarden en uitgangspunten van het locatieonderzoek, komt de Aldi locatie, alle plussen en minnen qua criteria overziend, als beste optie naar voren. Dit betekent niet dat er op de locatie Noord geen Kindplein Oost kan worden gerealiseerd, alleen zijn de mogelijkheden hiervoor, vanuit de afbakening van het onderzoek en geschetste criteria bezien, beperkter. Een nadere toelichting wordt hierop gegeven in de notitie van het locatieonderzoek en achterliggende factsheets, die als bijlage 5. en 6. zijn toegevoegd.

2.1 Het bestaande schoolgebouw van De Karde is op

Het huidige gebouw van CBS De Karde is op leeftijd en voldoet zowel bouwkundig als functioneel niet meer. Het is niet mogelijk modern onderwijs aan te bieden in dit gebouw. Het gebouw vreet bovendien energie, wat zowel met het oog op de duurzaamheid als met het oog op de kosten ongewenst is. De Karde heeft belang bij een snelle realisatie van Kindplein Oost.

2.2 De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht voor de onderwijshuisvesting

In artikel 91, eerste lid, van de Wet op het primair onderwijs is de gemeentelijke zorgplicht voor de onderwijshuisvesting vastgelegd. Ter invulling van de het begrip zorgplicht zegt de wet dat aan de redelijke eisen die het onderwijs aan de huisvesting van scholen stelt moet worden voldaan. Met dit voorstel geeft de gemeente op een zeer adequate en duurzame wijze invulling aan haar zorgplicht plus aanvullende ambitie.

2.3 Aan Kindplein Oost ligt een duidelijke en draagkrachtige onderwijsvisie ten grondslag en pas in tweede instantie de vertaalslag naar gebouw en buitenruimte.

De schoolbesturen hebben een gezamenlijke visie, waarin behoud van identiteit en samenwerking een grote rol spelen. Onder de noemer "samen waar het kan, apart waar het moet" willen de partners optimaal gebruik maken van de voordelen die gezamenlijke huisvesting biedt. Door kinderopvang te integreren kan Kindplein Oost van 7.00 uur tot 19.00 uur opvang en onderwijs bieden. Van de kinderopvangorganisatie wordt verwacht dat zij inhoudelijke afstemming en samenwerking zoekt met de onderbouw van de scholen, hetgeen ook verwerkt is in het programma van eisen. Zodoende komt een IKC tot stand met doorlopende leerlijnen. De kinderopvang kan dus niet los gezien worden van de basisscholen, zoals ook tot uitdrukking komt in het gemeentelijke VVE-beleid.

2.4 Duurzaamheid staat hoog op de agenda

De schoolbesturen hebben net als de gemeente een hoge duurzaamheidsambitie, zeker ook gezien de energiecrisis van de afgelopen maanden. In de voorbereidende gesprekken is er dan ook ruim aandacht geweest voor de vraag hoe de duurzaamheid zo groot mogelijk gemaakt kan worden, zonder dat de gemeente bij de bekostiging het beleidsuitgangspunt van het geldende bouwbesluit hoeft los te laten. We zien nu mogelijkheden om met een gezamenlijke inspanning tot een volledig energieneutraal nieuwbouw deel te komen aangevuld met realistische en functionele verduurzaming van OBS Het Palet. Extra aandacht wordt er geschonken aan het klimaat en de ventilatie ten behoeve van de leerprestaties van het kind.

3.1. opbouw investeringskrediet is gebaseerd op referentieprojecten en actuele marktsituatie
De eenmalige investeringskosten zijn geraamd op basis van het gezamenlijk vastgestelde ambitieniveau en ruimteprogramma. De investeringskosten zijn gebaseerd op basis van combinatie van vergelijkbare referentieprojecten en actuele marktsituatie (prijspeil april 2023). Daarnaast is in de raming rekening gehouden met een gemiddelde prijsstijging van 4% per jaar tot einde werk (zie voor nadere toelichting kadernotitie, bijlage 1 t/m).

3.2 *De schoolbesturen betalen grotendeels zelf de extra duurzaamheidsmaatregelen*

Het Bouwbesluit vereist in toenemende mate dat (school)gebouwen duurzaam zijn. Vanaf 2020 moeten schoolgebouwen voldoen aan de BENG-norm. BENG staat voor "bijna energieneutraal gebouw" en omhelst een scala van duurzaamheidsmaatregelen. De schoolbesturen hebben ervoor gekozen voor een volledig energieneutraal nieuwbouwdeel te gaan en sluiten daarmee aan bij de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

De kosten voor de bouw en met name de installaties worden als gevolg daarvan hoger. Deze extra kosten van het nieuwbouwdeel worden door partners zelf gedragen. Dat kan ook vanwege de besparing op energiekosten die het gevolg is van de duurzaamheidsmaatregelen. Voor verduurzaming van OBS Het Palet zal niet gestreefd worden naar energieneutraliteit. Dit is gezien de leeftijd van het gebouw en technisch functionele mogelijkheden, kostentechnisch niet uitvoerbaar. Wel zal de gemeente een bijdrage verstrekken om OBS Het Palet qua klimaat en ventilatie op een nagenoeg gelijk niveau te brengen met het nieuwbouwdeel, zodat hierin onderling zo min mogelijk verschillen optreden.

De investeringskosten en bijdragen van de schoolbesturen zijn in de financiële paragraaf van de kadernotitie uitgewerkt.

3.3 *Investeren voor de kinderopvang vereist kostendekkende huur*

De gemeentelijke zorgplicht voor de huisvesting omvat niet de kinderopvang. Dit is immers een commerciële partij. Dit betekent dat een gemeentelijke investering in een gebouwdeel voor kinderopvang gepaard dient te gaan met een minimaal kostendekkend huurtarief, ter dekking van dit investeringsdeel van de huisvesting.

4.1 *Noodzaak tot aanleg fietstunnel Slagenweg*

Het krediet voor de fietstunnel is reeds verstrekt door uw Raad. Desalniettemin is gewacht met het ontwerp en de uitvoeringsfase, omdat de fietstunnel is betrokken in het locatieonderzoek en participatietraject Kindplein Oost. Afhankelijk hiervan kan de positionering van tunnel vastgelegd worden. Op basis van het locatieonderzoek en participatietraject Kindplein Oost kunnen we concluderen dat de aanleg van de fietstunnel ten westen van de Haarsweg de meest passende oplossing is. Een nadere toelichting is gegeven in de rapportage "tunnel en vrijliggend fietspad", dat tevens als bijlage 8. is toegevoegd. Gelet op de urgentie van de komst van de fietstunnel, wordt geadviseerd om per ommegaande met het ontwerp en de realisatie van de tunnel te starten. Deze oproep is ook gedaan in de klankbordgroep.

Risico's en kanttekeningen

2.1 *Wijziging bestemming/omgevingsplan en aanvraag diverse vergunningen*

Voor het project dient een wijziging van bestemmingsplan plaats te vinden en zijn diverse vergunningen noodzakelijk. Belanghebbenden kunnen hier bezwaar tegen aantekenen, wat kan leiden tot vertraging van het project. Dit risico is nooit voor 100% uit te sluiten en staat los van de locatiekeuze. Belangrijk is dat direct omwonenden en belanghebbenden ook tijdens het ontwerp- en uitvoeringstraject betrokken blijven en tijdig worden geïnformeerd. Voor de reguliere wettelijke planschade is een bedrag opgenomen in de investeringsraming.

2.2 Afsluiten en opheffen eerste deel Alteveerweg

Uitgaande van locatiekeuze Aldi, is er sprake van opheffing van het eerste deel Alteveerweg. In de leveringsakte uit 1999 is tussen de bewoners van de Alteveerweg en de gemeente bepaald dat de bestaande Alteveerweg ontsloten blijft op de Haarsweg en dat deze door de gemeente in stand wordt gehouden. Omdat deze bepaling geen zakelijke werking heeft kan een beroep op deze bepaling alleen worden gedaan door degenen die bij deze akte als verkoper zijn opgetreden, hun erfgenamen en degenen aan wie de rechten uit hoofde van de notariële akte zijn overgedragen. Het afsluiten en verwijderen van een deel van de Alteveerweg is vermoedelijk in strijd met de hiervoor bedoelde bepaling. Indien de gemeente dit wil realiseren, zal zij zich van haar verplichting uit hoofde van de hiervoor genoemde bepaling moeten bevrijden. Dat kan door een beroep te doen op artikel 6:259 BW. Wanneer één of meer eigenaren zich met een beroep op de bepaling tegen afsluiting verzetten, zal de gemeente een procedure bij de civiele rechter aanhangig moeten maken. De kans is klein dat de oorspronkelijk verkopers of hun erfgenamen zich met een beroep op de bepaling uit de akte met succes tegen afsluiting kunnen verzetten. Omdat een goede alternatieve ontsluiting wordt geboden, sinds de akte meer dan twintig jaar is verstreken en het algemeen belang gediend is met verwijdering van een gedeelte van de openbare Alteveerweg, zal men de afsluiting naar verwachting moeten dulden.

3.1 Op de langere termijn is de verhuur van het kinderopvanggedeelte niet gegarandeerd

Het gebouwgedeelte dat kostendekkend verhuurd wordt aan een kinderopvangorganisatie kost de gemeente per saldo niets. De geïndexeerde huuropbrengst van de kinderopvang is voor de gehele looptijd in mindering gebracht op de investering. Hierdoor bekostigt de gemeente alleen het zuivere onderwijsdeel. De huurovereenkomst met de kinderopvang heeft een looptijd van minimaal 10 jaar met 5 jaar verlenging. Indien één van beide partijen na deze periode de huurovereenkomst opzegt, treedt er (tijdelijke) leegstand en draagt de gemeente het leegstandsrisico. Hetzelfde geldt bij een onverhoopt tussentijds faillissement van een kinderopvangpartij. Dit betekent dat een stuk dekking van de toekomstige kapitaalslasten van Kindplein Oost vanuit de huurinkomsten kinderopvang vervalt, waardoor de totale kapitaalslasten Kindplein Oost voor de gemeente (tijdelijk) toenemen.

3.2 De aanbesteding kan tegenvallen

De kostenraming is goed gefundeerd. Niettemin is pas na aanbesteding met zekerheid te zeggen wat de kosten van de bouw exact zullen zijn.

Overige risico's en kanttekeningen staan benoemd in de kadernotitie.

Participatie

Partners Kindplein Oost

De visie op onderwijs en inhoudelijke samenwerking is in nauwe samenwerking met genoemde onderwijspartners, kinderopvang en op onderdelen in overleg met het maatschappelijk veld tot stand gekomen. Ditzelfde geldt voor de vertaalslag in het ruimtelijk en functioneel programma van eisen van het Kindplein Oost als onderlegger voor de huisvesting en bijbehorende financiële consequenties.

Klankbordgroep in samenwerking met onderwijs en kinderopvang

Medio 2022 besloten voor het opstarten van een intensief participatietraject met een brede klankbordgroep vanuit omwonenden en ouders in samenwerking met toekomstige scholen en kinderopvang. Insteek is het uitvoeren van een locatieonderzoek naar de 'beste' en collectief meest gedragen variant op zowel de locatie Aldi als de locatie Noord binnen de kaders van het locatieonderzoek. De verschillende uitwerkingsvarianten hiervan zijn op 21 maart 2023 tijdens een inloopbijeenkomst gepresenteerd aan de buurt en overige belangstellenden.

Dit ter 'tussentijdse' afronding van het intensieve participatieproces, waarna betrokkenen

(klankbordgroep, scholen en kinderopvang) op 11 april collectief en/of individueel hun advies hebben uitgebracht aan de stuurgroep. De adviezen zijn in bijlage 7. bundel adviezen aan de stuurgroep' opgenomen. Een kort verslag van de beschouwing op dit intensieve participatieproces van Pröpper & partners is als bijlage 9. toegevoegd.

Financiën

De financiële uitgangspunten in de kadernotitie resulteren in totaal een taakstellend gemeentelijk investeringsbudget van € 13.218.000,- inclusief btw. Hierop zijn de investeringsbijdragen van beide scholen in mindering gebracht. De daarbij behorende kapitaallasten bedragen vanaf 2026 € 350.000 per jaar. Binnen de begroting is reeds rekening gehouden met structureel € 200.000.

Communicatie

Als gemeente hebben we een projectorganisatie bestaande uit stuurgroep, projectgroep en waar nodig werkgroepen, met betrokkenen vanuit onderwijs, kinderopvang en gemeente, waartussen een heldere communicatielijn bestaat. Hiernaast betrekken we buurt, omwonenden en omliggende wijken middels participatie en adviesrol vanuit de klankbordgroep. Dit in samenwerking met onderwijs en kinderopvangpartners. Voorts faciliteert de gemeente het participatieproces van de klankbordgroep met diverse bijeenkomsten en een inloopavond. Tevens worden periodiek informatiebrieven verzonden en is een projectwebsite ten behoeve van het participatieproces opgericht (<https://www.ommen.nl/projecten/schoolomgeving-kindplein-oost-2/>). Hierop wordt alle relevante informatie ten behoeve van het participatieproces gedeeld. De scholen informeren de ouders via nieuwsbrieven.

Samenvatting

OBS Het Palet, CBS De Kardoën en kinderopvang De Kleine Kunst hebben de gezamenlijke ambitie om kansen voor kinderen van 0 tot 12/13 jaar te creëren vanuit een doorgaande leerlijn voor opvang, onderwijs en specifiek zorg binnen het Kindplein Oost. Hierin dient het Kindplein Oost met goede en functionele onderwijshuisvesting te faciliteren.

Op 4 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Ommen haar voorkeur kenbaar gemaakt voor de nieuwbouw van CBS De Kardoën op de voormalige Aldi locatie. Door middel van een intensief participatietraject met scholen, kinderopvang en omwonenden is naast de voormalige Aldi locatie, ook de locatie ten noorden van OBS Het Palet onderzocht, hetgeen geleid heeft tot een brede locatieafweging van beide locaties. Dit traject is april/mei 2023 afgerond en de resultaten hiervan liggen in dit voorstel voor.

Tevens wordt de Raad met dit voorstel gevraagd een investeringskrediet beschikbaar te stellen en per ommegaande te starten met het ontwerp en realisatie van de fietstunnel ten westen van de Haarsweg.

Bijlagen

De bijlagen bestaan uit twee delen als onderlegger van het raadsvoorstel. Deel 1 beslaat de projectuitwerking definitiefase Kindplein Oost en deel 2 omvat het locatieonderzoek.

Deel 1:

1. Kadernotitie Kindplein Ommen Oost
2. Globaal programma van eisen Kindplein Ommen Oost
3. Investeringsoverzicht

Deel 2:

4. Notitie locatieonderzoek Kindplein Oost
5. Factsheets locatieonderzoek Kindplein Oost
6. Bundel adviezen aan stuurgroep
7. Rapportage tunnel en vrijliggend fietspad
8. Verslag participatieproces (Pröpper & partners)

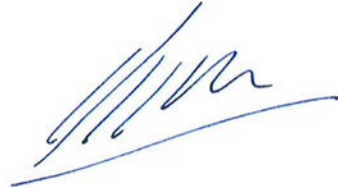
Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

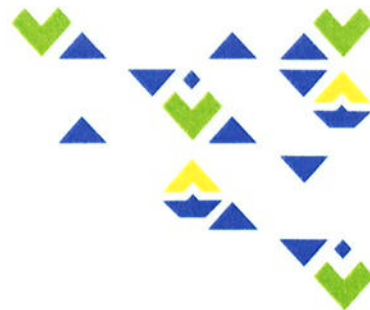


J.W.H. Blaauw

Burgemeester,



mr. drs. J.M. Vroomen



Raadsbesluit

Zaaknummer: 518397

Onderwerp: Nieuwbouw Kindplein Oost

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 12 juni 2023;

Wet op het primair onderwijs
Onderwijshuisvestingsverordening

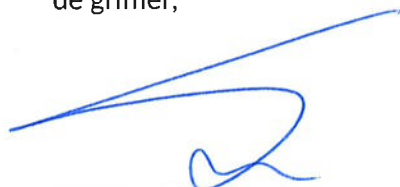
Besluit:

1. in te stemmen met de voormalige Aldi supermarkt als definitieve locatiekeuze Kindplein Oost.
2. in te stemmen met de kadernotitie realisatie Kindplein Oost.
3. een investeringskrediet beschikbaar te stellen van €13.218.000,- in 2024 en de jaarlijkse kapitaalslasten van € 350.000 per jaar op te nemen in de begroting.
4. de fietstunnel onder de Slagenweg ten westen van de Haarsweg te situeren en per ommekeer te starten met het ontwerp en realisatie van de fietstunnel.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 13 juli 2023

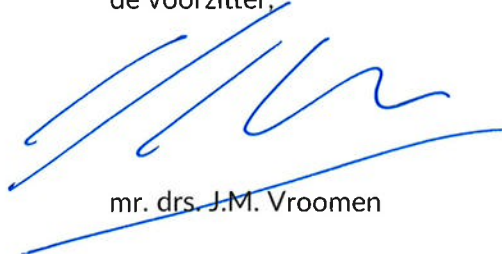
De raad voornoemd,

de griffier,



S.G.M. Dijk-Horenberg

de voorzitter,



mr. drs. J.M. Vroomen