

Aan de raad.

Raadscommissie : Ruimte
Extern uitnodigen : □□□□□
Raadsvergadering : 18 december 2012
Agendapunt : 6. (B stuk)
Onderwerp : Locatiekeuze brede school Dwingeloo
Portefeuillehouder : K. Smidt
Afdeling/team : Maatschappelijk Welzijn
Adviseur : F.F. van der Galiën-Veldman
Registratienummer : 12/20547

Beslispunten:

1. Als geschikte locatie voor de Brede school Dwingeloo de locatie Heuvelenweg (pupillenveld) vaststellen.

Raadsvoorstel**1. Inleiding**

Op 20 maart 2012 is in een gecombineerde vergadering van de commissies ruimte en -welzijn het raadsvoorstel “Locatiekeuze Brede School Dwingeloo” besproken. In dit voorstel hebben we de gemeenteraad geadviseerd om het zgn, IJsbaanterrein aan te wijzen als locatie voor de Brede school Dwingeloo. Dit advies was gebaseerd op het in 2012 geactualiseerde locatieonderzoek van BügelHajema uit 2010. Waarbij als doorslaggevend argumenten hebben geteld kinddichtheid omgeving dorp en buitengebied, verkeersveiligheid en kosten. Beide onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd.

Commissie breed werd aangegeven dat het voorstel niet rijp was voor besluitvorming en dat aanvullend onderzoek naar een drietal locaties noodzakelijk was.

Dit betreft de locaties.

1. de locatie langs de N855 de zgn IJsbaanlocatie;
2. de bestaande locatie OBS W.A. Storkschoon;
3. de locatie Heuvelenweg (pupillenveld).

Dit aanvullende onderzoek moest zich vooral richten op de financiële aspecten rond de locatiekeuze . Daarnaast heeft de commissie het college geadviseerd om naast de nieuwbouw van een Brede school op voorgenoemde locaties een extra scenario te onderzoeken. Het scenario om niet uit te gaan van complete nieuwbouw van één Brede school maar van een sobere renovatie van de bestaande OBS W.A. Storkschoon en de realisatie van nieuwbouw voor CBS de Fontein op een nog nader te bepalen locatie.

Door Project- en Bouwmanagement Giezen is aanvullend onderzoek gedaan naar voornoemde locaties en is het extra scenario nader onderzocht. In dit onderzoek staat de volgende vraagstelling centraal: “Wat zijn de (financiële) consequenties en (on)mogelijkheden van de realisatie van een Brede school op één van de drie nader te onderzoeken locaties.

Onderstaande aspecten zijn nader uitgediept:

- kansen en mogelijkheden van het beperken van de afstand naar de aanwezige sportvoorzieningen waarbij gekeken is naar de financiële consequenties voor elk van de locaties;

- kosten van de (noodzakelijke) planologische plannen en procedures inclusief de mogelijke kosten van planschade;
- kosten voor het bouwrijp maken van de terreinen en de bouwkundige kosten m.b.t. de bodemgesteldheid en de geluidswerende voorzieningen;
- kosten voor de sloop van de bestaande opstallen en de kosten voor de tijdelijke huisvesting bij realisatie van de Brede school op één van de beoogde locaties;
- mogelijkheden van externe financiering van de Brede school in relatie met mogelijke woning/utiliteitbouw;
- als integraal onderdeel zijn de resultaten van het onderzoek van adviesbureau Goudappel Coffeng naar de verkeerskundige voor- en nadelen voor het vestigen van een Brede school op een van de drie locaties opgenomen.

Daarnaast zijn de kosten van de sobere renovatie van de bestaande OBS W.A. Storkschoon en de realisatie van vervangende huisvesting voor CBS de Fontein op een nog nader te bepalen locatie inzichtelijk gemaakt.

De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in bijgevoegd “Haalbaarheidsonderzoek locatiekeuze Brede school Dwingeloo”. Voor de volledige inhoud van het onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

In de commissie Ruimte van 28 juni 2012 heeft wethouder Smidt de toezegging gedaan om te onderzoeken of aankoop van gronden tussen Medisch Centrum Dwingeloo en de rotonde haalbaar is. Waardoor deze locatie mogelijk ook in beeld zou kunnen komen voor de Brede school Dwingeloo. Uit een korte quick scan blijkt dat aankoop van deze gronden een lastig traject wordt. Door aankoop van deze gronden zullen de stichtingskosten van de Brede school gaan toenemen omdat de verwervingskosten, zijnde de boekwaarde volledig meegenomen moet worden. En voor een goede afweging zullen de onderzoeken die op voornoemde drie locaties zijn uitgevoerd ook gedaan moeten worden voor deze locatie. De uitkomsten daarvan zijn voor een belangrijk deel ongewis. De kosten zullen nagenoeg gelijk zijn aan de kosten voor de locatie IJssbaan. Planologisch ligt deze locatie echter ongunstiger in verband met de zeer nabije ligging bij de rotonde en de N855. Dit geldt voor extra bouwkundige kosten in verband met aan te brengen akoestische maatregelen en mogelijk ook voor te treffen verkeersmaatregelen. Deze onderzoeken uitvoeren en de resultaten wege zal het proces verder doen stagneren. Uit besprekingen in de gemeenteraad en commissies is ook niet gebleken dat deze locatie kan rekenen op breed draagvlak. Het college stelt dan ook voor deze locatie niet verder mee te nemen en af te wege in de besluitvorming locatiekeuze Brede school Dwingeloo.

In het haalbaarheidsonderzoek is ook het extra scenario sobere renovatie OBS W.A. Storkschoon en realisatie van nieuwbouw Fontein op een nog nader te bepalen locatie doorberekend. De stichtingskosten hiervan komen indicatief uit op € 2.052.000 (excl. BTW, grondkosten, projectkosten etc). Dit scenario wordt in de afweging buiten beschouwing gelaten omdat de gemeenteraad bij de vaststelling van de sociale structuurvisie op 3 juli 2012 heeft besloten voor algehele nieuwbouw.

Verder geldt als paraplu notitie boven dit te nemen besluit de kadernotitie “visie op de Brede school Dwingeloo” die in 2009 is vastgesteld. Het aantal participanten is in de afgelopen jaren weliswaar teruggebracht van tien naar vier. De visie op de inhoudelijke samenwerking in de Brede school Dwingeloo is nog actueel. De Brede school Dwingeloo is een laagdrempelige voorziening voor kinderen van 0 tot 12 jaar en hun ouders, waarin zij optimaal hun talenten kunnen ontplooiën. Hiertoe wordt in samenhang en samenwerking met elkaar samengewerkt.

In onze vergadering van 2 oktober 2012 is de locatiekeuze op basis van bovengenoemde onderzoeksrapporten besproken. Wij hebben in deze vergadering besloten het voorstel aan te houden. Omdat een diepgaander verkeersonderzoek voor met name de locatie Heuvelenweg noodzakelijk was voor het nemen van een goed afgewogen besluit. Dit heeft geresulteerd in de volgende onderzoeksopdracht:

“Is het mogelijk om ervoor te zorgen dat de Brede school op de locatie Heuvelenweg verkeersveilig verantwoord gerealiseerd kan worden en zo ja, welke maatregelen moeten genomen worden om dat te realiseren?”

Door het nemen van maatregelen die ± € 150.000 extra kosten is de verkeerskundige beoordeling van de Heuvelenweg te brengen van neutraal/negatief naar neutraal/positief. Hiermee is de locatie weer volledig onderdeel van de te nemen afwegingen.

De resultaten van dit extra verkeersonderzoek liggen vast in het onderzoeksrapport van Goudappel Coffeng d.d. 12 november 2012. Voor de volledige inhoud van het onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Een keuze maken voor een locatie van de Brede school Dwingeloo is lastig. Dat blijkt ook wel uit het lange proces dat aan deze besluitvorming vooraf is gegaan. Een locatie voor een Brede school wordt in een dorp met een omvang als Dwingeloo en omliggende kernen voor een periode van ruim 40 jaar genomen. De school moet degelijk gebouwd worden en met haar uitstraling een aanwinst worden voor het dorp. Bij de afweging van de verschillende locaties blijft de vraag welke argumenten doorslaggevend (moeten) zijn. Is dat: de ligging ten opzichte van het voedingsgebied, het kosten aspect of te wel de jaarlasten, de verkeersveiligheid, of een meer maatschappelijk argument de combinatie onderwijs-sport-kinderopvang. Afwegingen die vanuit een verschillend politiek perspectief gemaakt kunnen worden.

Met inachtneming van de opgestelde onderzoeksrapporten, de kadernotitie “visie op de Brede school Dwingeloo” en het aanwezige politieke en maatschappelijk draagvlak, wordt geadviseerd als geschikte locaties voor de Brede school Dwingeloo vast te stellen de locatie Heuvelenweg (pupillenveld).

De belangrijkste argumenten hiervoor zijn: het streven naar maximale combinatie dan wel het dichterbij elkaar brengen van maatschappelijke voorzieningen in de kern Dwingeloo en het politieke- en maatschappelijke draagvlak.

Dit voorstel wijkt af van de conclusies uit de rapportage locatiekeuze van bouwmanagement bureau Giezen die de locatie langs de N855 de zgn IJsbaanlocatie als meest geschikte aangeeft. In deze rapportage is echter niet het aanvullende verkeersonderzoek voor de locatie Heuvelenweg betrokken en het politieke en maatschappelijke draagvlak.

3. Gevraagde beslissing (advies)

Als geschikte locatie voor de Brede school Dwingeloo de locatie Heuvelenweg (pupillenveld) vaststellen.

4. Beoogd effect

1. De locatie voor de Brede school Dwingeloo vaststellen waardoor dit geen stagnerend element meer is in de planontwikkeling en fase 2 van het project Brede school afgerond kan worden;
2. Duidelijkheid verschaffen richting participanten en inwoners Dwingeloo.

5. Argumenten

1. de locatie Heuvelenweg (pupillenveld)

Argumenten voor:

- sluit aan bij de gemeentelijke visies vastgelegd in de kadernotitie “visie op de Brede school Dwingeloo” en de sociale structuurvisie;
- draagt bij aan een mogelijke invulling van de verlengde schooldag;
- ontstaat voorziening die doorslaggevend kan zijn voor de vestiging van jonge gezinnen;
- beheer & exploitatie van aanwezige voorzieningen kan efficiënt georganiseerd worden;

Argumenten tegen:

- verkeersveiligheid kan alleen met maatregelen en extra investeringen (± € 150.000) op niveau neutraal/positief gebracht worden
- kinddichtheid omgeving
- decentrale ligging voor kinderen uit het buitengebied Leggeloo en evt. op termijn Eemster

2. *de bestaande locatie OBS W.A. Storkschoor;*

Argumenten voor:

- centrale ligging in het dorp;
- loop en/of fietsafstand bestaande sportvoorzieningen waarmee een redelijke aansluiting kan worden gevonden bij de kadernotitie “visie op de Brede school Dwingeloo” en iets minder de sociale structuurvisie;
- scoort qua verkeersveiligheid goed;
- voorkomen leegstand van een maatschappelijke voorziening gelegen in het centrum van het dorp met het risico dat op termijn toch tot sloop moet worden overgegaan (in het huidige economische klimaat is het de vraag wanneer tot herbestemmen kan worden overgegaan).

Argumenten tegen:

- kinddichtheid omgeving;
- locatie specifieke kosten hoog i.v.m. extra sloop- en her huisvestingskosten van € 520.000 (deze kosten moeten in één jaar genomen);
- huidige boekwaarde van € 355.770 (d.d. 31-12-2012) moet in één keer worden afgeboekt;
- goede locatie voor de realisatie van ouderhuisvesting;
- de locatie brengt aantoonbare extra locatie specifieke kosten met zich mee die mogelijk niet binnen de aanwezige financieringsruimte zijn op te vangen en waarvoor een extra taakstelling op het sociale domein zou moeten worden gelegd.
- imago (kan het Christelijk onderwijs de beleving geven in te trekken).

3. *de locatie langs de N855 de zgn IJsbaanlocatie;*

Argumenten voor:

- kinddichtheid omgeving;
- beschikbare oppervlakte maakt meest ideale situering mogelijk;
- weinig planologische beperkingen;
- locatie specifieke kosten relatief laag;
- heeft een gunstige ligging voor kinderen uit het buitengebied Leggeloo en evt. op termijn Eemster.

Argumenten tegen:

- minder verkeersveilige bereikbaarheid (niveau neutraal/positief) bij bezoeken sportvoorzieningen (vanaf groep 4) in verband met oversteek Entinghe weg;
- bezoeken sportvoorzieningen kost meer tijd en het organiseren van ouderhulp is noodzakelijk;
- het draagvlak voor deze locatie is bij participanten, ouders en politiek verschillend.

4. **Kantttekeningen**

Het besluit voor het aanwijzen van een locatie voor de Brede school Dwingeloo is een belangrijke stap die genomen moet worden. Het draagvlak en de beleving is bij participanten, inwoners en politiek heel verschillend. We kunnen stellen dat alle locaties diepgaand zijn onderzocht. Dit betekent niet dat alle locatie risico's vooraf geheel uit te bannen zijn maar er is een goed beeld van de locaties.

Door een aantal fracties is als mogelijke optie aangegeven de PPS constructie. Uit verschillende onderzoeken is gebleken, dat wil een PPS constructie succesvol zijn het project een bepaalde omvang moet hebben. Het bouwen van alleen een relatief kleine school is niet voldoende. Gedacht moet worden aan de bouw van meerdere accommodaties of woningbouw in relatie met de bouw van een school.

Iedere projectontwikkelaar of vastgoedbelegger heeft de doelstelling om een financieel rendement te willen behalen. Uit gesprekken met potentiële ontwikkelaars c.q. beleggers is ook wel gebleken dat het rendement dat zij moeten halen hoger is dan onze rekenrente.

De locatie Heuvelenweg wordt nu door de voetbalvereniging Dwingeloo voor de jongste jeugd gebruikt. Dit is voor de vereniging een extra voorziening waar met inachtneming van de KNVB normering geen recht op bestaat. De huidige accommodatie is vooralsnog voldoende.

5. Aanpak – uitvoering - communicatie

Inwoners in de directe omgeving van de locaties 1,2 en 3 worden schriftelijk geïnformeerd over het advies van het college.

Participanten worden door de wethouder mondeling geïnformeerd over het advies van het college.

Inwoners Dwingeloo breed worden via een persbericht geïnformeerd over het advies van het college.

Wanneer de gemeenteraad het advies van het college overneemt zal een inrichtingsstudie van het terrein onderdeel worden van het proces.

6. Financiën (kosten, baten, dekking)

In de sociale structuurvisie is voor de financiering van de Brede school uitgegaan van de globale stichtingskosten. Dit is inclusief globale plan- en proceskosten. In de verdere planontwikkeling van de Brede school worden de financiën geconcretiseerd.

De locatie specifieke kosten staan op blz 23 van het haalbaarheidsonderzoek locatiekeuze Brede school Dwingeloo. Voor de locatie Heuvelenweg moeten de kosten à ± €150.000 voor het treffen van verkeersmaatregelen om te komen tot verkeersveiligheid neutraal/positief bijgeteld worden.

Dit geeft het volgende globale overzicht van de locatiespecifieke kosten:

IJsbaanterrein	€ 210.000
Heuvelenweg	€ 240.000
Storkschool	€ 530.000

Daarnaast moet voor de locatie Storkschool de huidige boekwaarde van € 355.770 in één keer afgeboekt worden en kunnen de grond en opstallen van de Storkschool (op termijn) wellicht voor een incidentele meevaller zorgen.

De locatie Storkschool brengt aantoonbare extra locatiegebonden kosten met zich mee die mogelijk niet binnen de aanwezige financieringsruimte zijn op te vangen en waarvoor een extra taakstelling op het sociale domein zou moeten worden gelegd.

Op basis van de gedane onderzoeken kan gesteld worden dat de locatie langs de N855 de zgn IJsbaanlocatie de goedkoopst passende oplossing is. De Heuvelenweg volgt met een te verwaarlozen verschil van € 30.000 in locatie specifieke kosten.

7. Bijlagen (indien van toepassing)

- Kadernotitie “Visie op de Brede school Dwingeloo” (2009)
- Locatieonderzoek BügelHajema (2010);
- Actualisatie locatiestudie BCN; (2012);
- Haalbaarheidsonderzoek locatiekeuze Brede school Dwingeloo (2012);
- Raadsvoorstel 3 april 2012 (12/03861)
- Verkeerskundig onderzoek Heuvelenweg (2012)

de secretaris,
N.L.J.J. Dusink

de burgemeester,
H. Jager

Besluit raad: