



Neerijnen

Voorstel

Agendanummer : **2007-01-05**
 Datum : 16 januari 2007
 Onderwerp : Raadsvoorstel ontwikkelingen Haaften
 Aan : de Raad

1. Inleiding

Het realiseren van een nieuw multifunctioneel centrum (MFC), woningbouw en veranderingen van de scholen, peuterspeelzaal, bibliotheek enz. is ook in Haaften al lang een onderwerp van meningsvorming.

De raad heeft nog geen definitieve besluiten genomen.

Omdat de mening bestond dat de eigen organisatie onvoldoende vermogen had om de verschillende projecten aan te kunnen, zijn voor de ontwikkelingen in Haaften vanaf het begin marktpartijen ingeschakeld.

Voor de bouw van een nieuw MFC is bouwbedrijf Vaessen ingeschakeld. Dit bedrijf heeft een aanbieding gedaan voor de turn-key realisatie van een MFC.

Voor de ontwikkeling van de woonlocaties is Dura Vermeer gekozen. Met dit bedrijf is door het vorige college een samenwerkingsovereenkomst overeen gekomen op 9 december 2004.

2. Inventarisatie door het college

Voor de uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst met Dura Vermeer is door het college in een stuurgroep overlegd over de ontwikkeling van woningbouw etc.

Dit overleg tussen Dura Vermeer en het vorige college resulteerde medio 2006 in een ontwerp-realisatieovereenkomst.

Wij hebben ons als nieuw college een mening gevormd over de voorliggende overeenkomst en zijn daarbij tot de conclusie gekomen, dat wij vooralsnog hiermee niet kunnen instemmen.

De ontwerp-realisatieovereenkomst geeft de volgende bezwaren en onduidelijkheden:

- o wat wordt gepresteerd per locatie en welke gevolgen er zijn bij veranderingen;
- o hoe is het kasverloop van de verschillende transacties, de gemeente moet veel voorinvesteren, terwijl de vergoeding van kosten teveel onzekerheden in omvang en tijd geven;
- o opbrengsten ontstaan eerst als 70% van woninguitgifte zal hebben plaatsgevonden;
- o hoe wordt de kwaliteit van de openbare ruimtes en hoe is de teruglevering, ook is de onderhoudstermijn niet helder;
- o de prijs-kwaliteitsverhouding en onze opbrengsten geven vragen.

Er zijn principiële vragen en bezwaren die het nodig maken opnieuw met Dura Vermeer te zien welke afspraken er nu moeten komen.

Medio 2006 heeft het bouwplan voor de bouw van een nieuw MFC ter inzage gelegen in het kader van de art. 19 WRO procedure. Tegen dit bouwplan zijn een aantal individuele bezwaren ingediend en een bezwaar door de speeltuinvereniging Haaften, voorzien van een groot aantal handtekeningen.

Alle bezwaren richten zich tegen de bouw van een nieuw MFC in 't Kempke.

In augustus 2006 is ons voorts gebleken dat de huidige openbare basisschool Willem Alexander dringend aan een grondige renovatie of vervanging toe is.

Voorheen was alleen gesproken over nieuwbouw van de CBS Goudenstein en was op geen enkele wijze rekening gehouden met de noodzaak van renovatie of nieuwbouw van de OBS Willem Alexander.

Door ICSadviseurs is een rapport opgesteld over de huisvesting van de OBS Willem Alexander.

De conclusies van de huidige huisvesting worden als volgt beschreven.

De functionele kwaliteit voor eigentijds onderwijs is zeer mager.



Neerijnen

Besluit

De oorzaken zijn, er is sprake van een ruimtetekort (voor 2 à 3 groepen), ondersteunende en faciliterende functies ontbreken, tekort aan toiletten, gebouw heeft een zeer beperkte technische en gebruiksflexibiliteit, het is geen inspirerende leeromgeving.

De bouwkundige kwaliteit van het gebouw is matig. ICSadviseurs vinden het uitgaan van een redelijke kwaliteit een te positieve benadering. De leeftijd van het gebouw, de dakconstructie, de detaillering en de staat van onderhoud zijn daaraan mede debet.

Het rapport van ICSadviseurs concludeert dat er sprake is van een behoorlijke functionele en technische veroudering van het schoolgebouw en het terrein. Het basisgebouw is bijna 60 jaar oud. Zij zijn van mening dat deze situatie de huidige generatie gebruikers niet veel langer kan worden aangedaan.

In de ontwikkelingsafspraken van de verschillende locaties is telkens gesproken over verplaatsing en nieuwbouw van de CBS Goudenstein.

Met deze nieuwe informatie over de OBS Willem Alexander hebben wij ons de vraag gesteld of het wenselijk en financieel haalbaar is om de CBS nieuw te bouwen en ook de OBS ingrijpend te vernieuwen of nieuw te bouwen.

3. Feitelijke stand van zaken

Een nieuwe bestuurlijke heroverweging heeft de nodige gevolgen, daarom is het goed te beoordelen waar we nu staan.

Uiteraard heeft wisseling van keuzes gevolgen voor de omgeving. Wanneer we niet kiezen voor het MFC op 't Kempke dan zal het elders moeten worden gerealiseerd, hetgeen ongetwijfeld weer andere bezwaren zal opleveren.

De uitwerking van de verschillende woonlocaties met Dura Vermeer is al vergevorderd, er zijn basisafspraken gemaakt over kwantiteiten en kwaliteiten, er ligt een financiële aanbieding van Dura Vermeer. Worden locaties anders gebruikt of ingevuld, dan zal er ook om deze reden opnieuw met Dura Vermeer moeten worden onderhandeld.

Voor de bouw van het MFC op 't Kempke heeft bouwbedrijf Vaessen een aanbieding gedaan. Op basis van dit bouwplan is de RO-procedure gestart. Bij een andere keus dan 't Kempke zal de werkafpraak met Vaessen moeten worden omgezet.

Met het bestuur van de CBS Goudenstein is meermalen gesproken over nieuwbouw van deze school naast de bestaande locatie van de OBS, er is een programma van eisen opgesteld en een eerste vertaling is opgedragen aan een architect.

Dit bestuur heeft bij brief van 18 juni 2003 aangegeven onder welke voorwaarden zij bereid zijn hun medewerking aan verplaatsing te verlenen. Men heeft tien voorwaarden afgegeven waaraan moet worden voldaan, anders is verplaatsing niet aan de orde.

In een gesprek op 23 oktober 2006 is nog eens herbevestigd dat wordt vastgehouden aan de eigen identiteit en men niets voelt voor samenwerking binnen één gebouw met andere gebruikers.

In de oorspronkelijke plannen is geen verandering van de locatie van de OBS Willem Alexander voorzien. Wanneer deze school wel wordt verplaatst, dan zal de stichting Fluvium bij het ontwikkelingsproces worden betrokken.

Door de provincie Gelderland is bij beschikking van 22 april 2005 een investeringsbudget stedelijke vernieuwing toegekend voor het project locatie Centrumgebied Haaften van maximaal € 440.000. De toekenning van deze subsidie heeft plaatsgevonden op basis van de ingediende ontwikkelingsplannen.



Neerijnen

Besluit

4. Afwegingen college

Wanneer we nu de balans opmaken dan constateren wij het volgende:

1. de realisatieovereenkomst met Dura Vermeer is voor ons niet de vorm waarin de ontwikkelingen zouden moeten plaatsvinden;
2. er zijn vele bezwaren van principiële aard tegen de bouw van het MFC op 't Kempke;
3. de bouwkundige kwaliteit en de technische staat van de CBS Goudenstein is goed, weliswaar is er een lokalentekort maar een directe noodzaak tot verplaatsing is er niet; de school is nog niet afgeschreven (duurt nog 10 jaar);
4. de bouwkundige kwaliteit en de technische staat van de OBS Willem Alexander is redelijk, de school is afgeschreven;
5. de punten 3 en 4 betekenen dat er ten aanzien van scholen meer moet gebeuren dan oorspronkelijk was voorzien.

Wij hebben voor onszelf afgewogen of het zinvol is om onverkort door te gaan op de gemaakte keuzes of een fase in te lassen van heroverweging van gemaakte keuzes en gewekte verwachtingen.

Wanneer wij nu direct zouden doorgaan met de variant van realisatie van het MFC op 't Kempke, dan zal dit opnieuw een brede discussie geven met het dorp Haaften.

Een heroverweging van deze keus zal eveneens vele zaken opnieuw ter discussie stellen.

We moeten beseffen dat er belangrijke keuzes voorliggen voor de ontwikkeling van het dorp Haaften.

Daarom hebben wij er na zorgvuldige afweging voor gekozen om toch een periode van bestuurlijke heroverweging in te zetten.

Hierbij gelden voor ons de volgende uitgangspunten:

1. het bestaande dorps huis is dringend aan vervanging toe en de realisatie van een MFC in welke vorm of op welke plaats dan ook, staat voor ons niet ter discussie;
2. een gecombineerde bouw van een MFC met een bibliotheek houdt onze voorkeur;
3. de CBS Goudenstein heeft een ruimteprobleem dat moet worden opgelost, datzelfde geldt voor de functionaliteit van deze school. Uitbreiding en verbeteren van de functionaliteit is het uitgangspunt, nieuwbouw is geen directe must;
4. de OBS Willem Alexander is afgeschreven en zal ingrijpend moeten wijzigen, waarbij nieuwbouw van de OBS eerder voor de hand ligt dan nieuwbouw van de CBS Goudenstein;
5. de financiële middelen van de gemeente Neerijnen zijn beperkt, de realisatie van twee afzonderlijke nieuwe scholen is financieel niet verantwoord;
6. twee scholen, peuterspeelzaal etc. onder één dak kan zeker voor de langere termijn voordelen bieden in ruimtegebruik en beheerskosten en is daarmee een duidelijke optie die moet worden uitgewerkt;
7. ontwikkeling van vrijkomende bouwlocaties is een must om de financiering van een dorps huis en aanpassing c.q. nieuwbouw voor school/scholen mogelijk te maken.

5. Alternatieve keuzes

Wij zijn het proces van mogelijke alternatieve keuzes gestart met de vraag welke zaken op dit moment onomkeerbaar zijn. Feitelijk ligt niets definitief vast en zijn alle keuzes en alternatieve opties nog mogelijk.

De enige feitelijkheid is dat we voor bepaalde aspecten c.q. locaties formeel of materieel verbonden zijn met de marktpartijen Dura Vermeer en Vaessen.

Alvorens alternatieven verder uit te werken zijn we gestart met een ruimtelijke verkenning van de locaties. Wij hebben hiertoe het stedenbouwkundig bureau atelier Dutch opdracht gegeven de ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende locaties nog eens vrij te beschouwen.

Hierbij hebben wij de volgende zaken meegegeven:

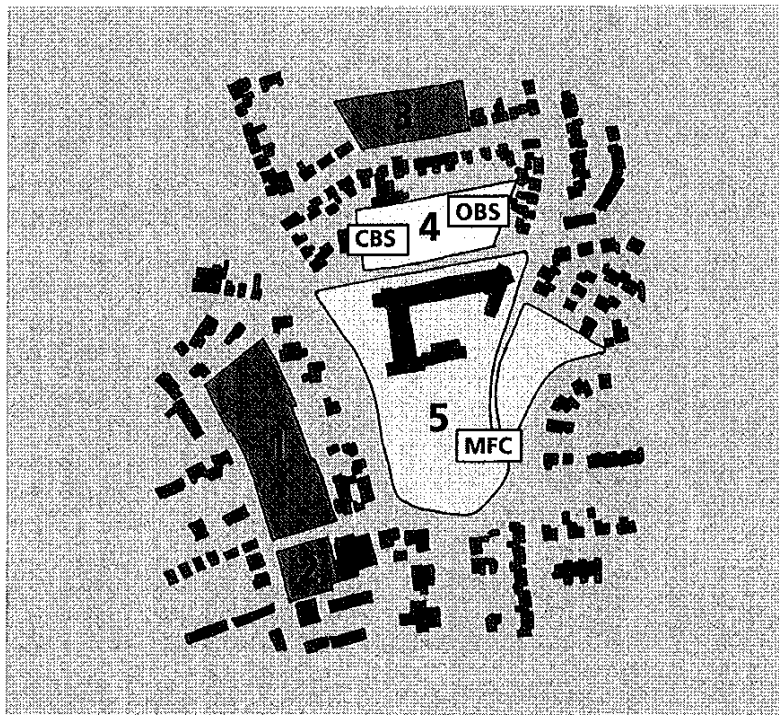


Neerijnen

Besluit

- o realiseren van een MFC op een andere plaats dan 't Kempke bezien;
- o het volume van het MFC is een gegeven;
- o handhaven van de bestaande CBS Goudenstein is ook mogelijk;
- o verplaatsing en nieuwbouw van de OBS Willem Alexander ruimtelijk bezien;
- o combinaties van functies uitwerken;
- o zorg dat woonvolumes en opbrengsten zo min mogelijk afwijken.

Met inachtnaam van deze aspecten heeft atelier Dutch alternatieven gepresenteerd. Wij willen eerst de uitgangssituatie weergeven als model bestaande situatie.



Model bestaande situatie

In de bestaande ideeën wordt de CBS Goudenstein verplaatst naar het terrein naast OBS Willem Alexander. De peuterspeelzaal Kris Kras wordt daar tussen gebouwd. Het MFC inclusief de bibliotheek wordt gebouwd op 't Kempke.

Atelier Dutch heeft met name gekeken naar de invulling van de locaties 1 en 4. Voor de locatie 3 zijn er geen alternatieven, dit is een typische woonlocatie. Locatie 5, 't Kempke is niet meegenomen vanuit de gedachte om deze locatie vrij te houden.

De realisatie van een OBS, CBS en MFC heeft atelier Dutch als bouwstenen beschouwd voor situering op de locaties 1, 2 en 4. Vervolgens zijn deze bouwstenen gebruikt om een inhoudelijk en ruimtelijk oordeel te kunnen geven van de mogelijkheden per locatie.

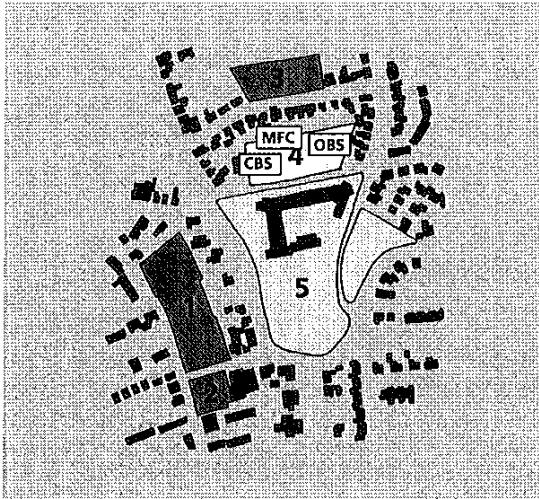
Uit de ruimtelijke studie van atelier Dutch blijkt dat de locaties 1 en 4 beiden geschikt zijn om alle functies te huisvesten, CBS, OBS en MFC.

Dit geeft dan de volgende ruimtelijke varianten.

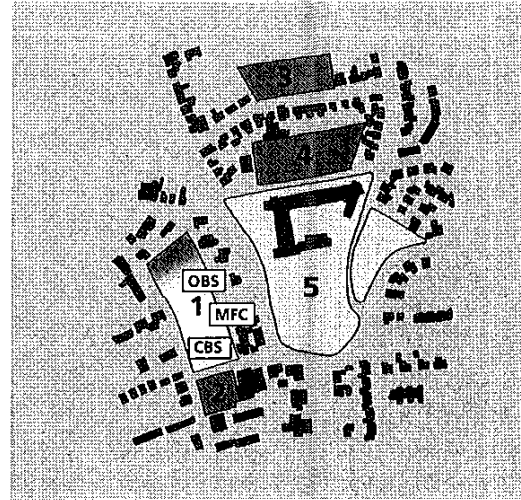


Neerijnen

Besluit



Model 2a



Model 4a

Door atelier Dutch zijn nog meer varianten uitgewerkt, o.a. de functies van het MFC opknippen en verdelen over de locaties 1 en 2. Wij vinden deze variant minder geschikt omdat de functies van het MFC uit elkaar worden getrokken.

Op basis van functionaliteit zijn de volgende combinaties van functies gewenst:

- o op één locatie combineren van CBS, OBS en peuterspeelzaal;
- o MFC combineren met de bibliotheek;
- o Een combinatie van MFC, OBS en peuterspeelzaal is ook een goede combinatie.

In het verleden zijn er veel locaties voor het MFC onderzocht.

Uit de studie van atelier Dutch blijkt dat er ook gecombineerde bouw mogelijk is van meer functies. Hierdoor wordt de meningsvorming verbreed.

Vorenstaande betekent dat er nu drie alternatieven voorliggen:

1. model bestaande situatie, hierbij wordt 't Kempke bebouwd met een MFC en de CBS verplaatst. Wij denken dat er voldoende bekend is over deze variant, zodat geen aanvullende ruimtelijke studie nodig is.
2. model 2a uit de studie van Dutch, een combinatie van CBS, MFC en OBS op locatie 4. Deze variant heeft niet onze voorkeur. Locatie 4 naast de Wittenberg zien wij het meest geschikt als woonlocatie.
3. model 4a uit de studie van Dutch, een combinatie van CBS, MFC en OBS op locatie 1. De ontwikkeling van de locatie 1 heeft onze voorkeur.

Wij willen deze variant knippen in twee uitwerkingen, hierover later meer.

Uiteraard zijn er nog meer mogelijkheden, ook bij gebruik van locatie 5, 't Kempke.

6. Hoofdlijn voor keuzes

Gebruik van de locatie 1 of gecombineerd gebruik van locatie 1 en 2 heeft onze voorkeur. Een gecombineerde bouw van alle gewenste voorzieningen op deze plaatsen kan de centrumfunctie van het dorp Haaften versterken.

Het voordeel van gebruik van de locatie 1 en 2 betekent dat locatie 4 volledig beschikbaar komt als woonlocatie. Dit is een prima plaats naast zorgcomplex De Wittenberg om verder te denken in het ontwikkelen van woningen met een zorgfunctie.



Neerijnen

Besluit

Wij stellen ons voor nadrukkelijk te kijken naar mogelijkheden om de doelstellingen van het programma "Ontgroening en vergrijzing" op deze locatie te realiseren.
 Aan onze gemeente is € 300.000 toegekend als voorbeeldwerking voor Gelderland. Het zou mooi zijn dit project in ontwikkeling van de kern Haaften verder in te vullen.
 Een verplaatsing van de OBS heeft als bijkomend voordeel dat het ruimtegebruik van locatie 4 kan verbeteren.

Uit de studie van Dutch blijkt een combinatie van MFC, OBS en peuterspeelzaal op locatie 1 goed mogelijk. Deze variant 4a van Dutch willen wij verder onderzocht zien.
 In deze variant zal 't Kempke vrij blijven.

Wij willen bij dit onderzoek ook de locatie 2 betrekken.
 Wanneer we de locaties 1 en 2 samen beschouwen als het te ontwikkelen gebied voor de scholen, MFC, peuterspeelzaal enz. dan is er een groter onderzoeksgebied met meer oplossingsmogelijkheden om de centrumfunctie te versterken.
 Wij stellen ons dan een volledig nieuwe inrichting van dit gebied voor, waarbij het MFC zoveel mogelijk de huidige plaats zal behouden en daarmee één van de dragers blijft van het centrum.
 In deze variant is het handhaven van de CBS Goudenstein naar wij verwachten geen optie.

Concreet stellen wij voor de volgende varianten uit te werken:

Gebruik van locatie 1, variant Honekeskamp

In deze variant blijft de CBS Goudenstein op de huidige locatie en wordt bezien welke uitbreiding en renovatie nodig is. Verder wordt een gecombineerde bouw van MFC, OBS Willem Alexander, peuterspeelzaal enz. op het achterliggende terrein aan de Honekeskamp uitgewerkt.

Gebruik van locatie 1 en 2, variant Dorpshuisstraat

Bij deze variant wordt het totale gebied van de locaties 1 en 2 als te ontwikkelen gebied beschouwd voor een nieuw MFC, een gecombineerde nieuwbouw van CBS, OBS, peuterspeelzaal enz.

Hierbij worden de volgende aspecten in beeld gebracht:

- o ruimtelijke inrichtingsmogelijkheden en de effecten op de omgeving;
- o verkeersbewegingen, parkeren;
- o beheer- en exploitatiemogelijkheden;
- o benodigde investeringsbudgetten;
- o financiële resultaten van de locaties.

Op grond van het resultaat van deze aanvullende studie willen wij u een definitieve keus aanbieden.

7. Financiën

Het model bestaande situatie is financieel doorgerekend en uitvoerbaar.

Hierbij was nog geen rekening gehouden met de huisvestingsproblematiek en kosten van de OBS Willem Alexander.

Het blijft een stevige opgave om alle wensen en plannen financieel te vertalen en uitvoerbaar te maken.

De boekwaarde per 1 januari 2007 van de OBS Willem Alexander is € 282.374 en van de CBS Goudenstein € 208.642.



Neerijnen

Besluit

Voor de ontwikkelingen in Haaften zijn de volgende dekkingsbedragen in beeld:

reserve school 8/17 x € 3,6 miljoen	1.695.000
reserve dorps huis	747.000
	2.442.000
ISV-bijdrage	440.000
Kulturhus	300.000
	3.182.000

De eigen reserveringen zijn beschikbaar, de ISV-bijdrage is toegekend maar heeft geen onbeperkte houdbaarheid, de Kulturhussubsidie moet nog worden aangevraagd.

De overig benodigde dekkingsmiddelen moeten komen uit de opbrengst van grondverkoppen.

8. Werkproces

Het lijkt goed om eerst aanvullend onderzoek te doen naar de ruimtelijke en financiële mogelijkheden van de varianten Honekeskamp en Dorps huisstraat.

Bij de uitwerking van beide varianten zal met de betrokken partijen worden gesproken, hierbij moeten we denken aan de schoolbesturen, bestuur Dorps huis en verenigingen, bestuur peuterspeelzaal en bibliotheek.

Wij willen deze partijen actief laten meedenken in deze varianten, waardoor vroegtijdig alle relevante aspecten meegenomen worden in het werkproces.

De gemeente laat meedenken in deze varianten, maar uiteindelijk ontstaat er een resultaat met varianten met voor- en nadelen waarover het college en de raad zal moeten oordelen.

Bij de uitwerking van beide varianten zullen waar nodig ook de marktpartijen Dura Vermeer en Vaessen worden betrokken.

9. Tijdpad

Dit voorstel wordt besproken in de raadsvergadering van 8 februari 2007. Indien u akkoord gaat met deze aanpak dan zullen er enkele weken nodig zijn om het werkproces goed in te richten, wij willen atelier Dutch weer inschakelen voor de ruimtelijke aspecten.

Wij verwachten voor de uitwerking van beide varianten toch zeker drie maanden nodig te hebben, de maanden maart, april en mei.

In de maanden juni en juli kan de bestuurlijke meningsvorming dan plaatsvinden.

Wij stellen ons voor om met uw raad minstens twee vergaderingen te gebruiken.

De eerste keer kan de vergadering van 7 juni 2007 worden gebruikt om een eerste resultaat te horen van het werkproces. Uw raad kan zich dan een beeld en een eerste mening vormen over de mogelijkheden van beide varianten.

De besluitvorming kan dan plaatsvinden in de raadsvergadering van 12 juli 2007.

10. Voorbereidingskrediet

In eerdere besluiten is een voorbereidingskrediet van totaal € 125.000 beschikbaar gesteld, hierop was per 18 december 2006 € 115.000 op uitgegeven. De kosten van atelier Dutch van € 12.900 komen hier nog bij, zodat dit krediet is verbruikt.

De eerdere kosten van de procesbegeleiding zijn volgens afspraak met de provincie ten laste gebracht van het project "Ontgroening en vergrijzing".



Neerijnen

Besluit

De werkzaamheden voor de ontwikkeling van Haaften zijn nog niet afgerond en het budget is verbruikt. Los van andere keuzes zijn er altijd nog veel zaken af te wikkelen die om begeleiding vragen.

Wij stellen voor om een aanvullend budget van € 75.000 beschikbaar te stellen, voor nadere bouw- en financiële onderzoeken en de procesbegeleiding. In principe wordt dit bedrag meegenomen bij de echte investeringen. Wij willen in de loop van het proces bezien of een deel nog ten laste kan komen van de subsidie "Ontgroening en vergrijzing".

11. Communicatie

Met het inzetten van het hiervoor geschetste traject is de communicatie een belangrijk onderdeel.

Wij zullen bijeenkomsten organiseren, waarbij bewoners en andere betrokkenen actief worden uitgenodigd.

12. Resumerend voorstel

Wij stellen u het volgende voor:

1. aanvullend onderzoek te doen naar de situering van het MFC;
2. aanvullend onderzoek te doen naar de noodzakelijke ruimtelijke en functionele huisvesting van de CBS Goudenstein en de OBS Willem Alexander, hierbij de verplaatsing van de CBS Goudenstein niet als een must te beschouwen;
3. met direct betrokken partijen bilateraal te overleggen over verandering van keuzes, partijen zijn de schoolbesturen, bestuur peuterspeelzaal, bibliotheek en dorps huis en de marktpartijen Dura Vermeer en Vaessen;
4. met externen en de direct betrokken partijen de ruimtelijke, fysieke en financiële mogelijkheden van de twee locaties genaamd variant Honekeskamp en Dorpsshuistraat te onderzoeken;
5. een aanvullend voorbereidingskrediet van € 75.000 beschikbaar te stellen.

Burgemeester en wethouders van Neerijnen,
de secretaris,

P.W. Wanrooij

de burgemeester,

L.A.G.M. de Zeeuw-Lases



Neerijnen

Besluit

Agendnummer :

De raad van de gemeente Neerijnen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2007;

b e s l u i t :

1. aanvullend onderzoek te doen naar de situering van het MFC;
2. aanvullend onderzoek te doen naar de noodzakelijke ruimtelijke en functionele huisvesting van de CBS Goudenstein en de OBS Willem Alexander, hierbij de verplaatsing van de CBS Goudenstein niet als een must te beschouwen;
3. met direct betrokken partijen bilateraal te overleggen over verandering van keuzes, partijen zijn de schoolbesturen, bestuur peuterspeelzaal, bibliotheek en dorps huis en de marktpartijen Dura Vermeer en Vaessen;
4. met externen en de direct betrokken partijen de ruimtelijke, fysieke en financiële mogelijkheden van de twee locaties genaamd variant Honekeskamp en Dorpsshuistraat te onderzoeken;
5. een aanvullend voorbereidingskrediet van € 75.000 beschikbaar te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van 8 februari 2007.

, voorzitter

, griffier

Auteur: K.J. van Eldik