Datum raad	24 juni 2021	Zaaknummer	1948384972
Datum college	18 mei 2021		
		Portefeuille	Sport, onderwijs, recreatie en toerisme en leefbaarheid J.C.M. van der Pas
Onderwerp	MFA de Groene Long – resultaten haalbaarheidsonderzoek PLUS variant.		

Samenvatting
Op 29 september 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de raad geïnformeerd over het uit te voeren haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot de zogenaamde PLUS variant van MFA de Groene Long. Met onderhavig voorstel wordt uw raad geïnformeerd over de resultaten van dat haalbaarheidsonderzoek en wordt uw raad gevraagd om in te stemmen met het in het ruimtelijk/functioneel programma van eisen opgenomen te realiseren programma.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
De vervangende nieuwbouw van OBS de Springplank en BS de Kienehoef zijn concreet opgenomen in de Mijlpalen van Meierijstad. Dat geldt ook voor de vervangende nieuwbouw van (een zaaldeel van) de sportvoorziening. Daarnaast is in de Mijlpalen van Meierijstad bepaald, dat bij investeringen in onderwijshuisvesting een multifunctionele accommodatie (MFA) uitgangspunt is. Onderhavig project sluit op al deze aspecten aan.

Behandeling in commissie
Mens en Maatschappij 10 juni 2021

Ontwerpbesluit gemeenteraad
De raad stemt in met het in het ruimtelijk/functioneel programma van eisen beschreven programma voor MFA de Groene Long, bestaande uit een gebouw met een totaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 4.008 m². Dit met het voorbehoud dat de raad bij de behandeling van het nieuwe IHP tevens instemt met de ‘kleine scholen toeslag’, op basis waarvan 50 m² bvo aan het programma is toegevoegd én bij de begroting 2022 het krediet voor dit project wordt gevoteerd.

Waarom naar de raad
Uw raad wordt gevraagd om in te stemmen met het ruimtelijk/functioneel programma van eisen. Dit omdat uw raad voor de realisatie van dit programma ook de benodigde middelen beschikbaar dient te stellen.

Aanleiding
Met de raadsinformatiebrief van 29 september 2020 (zaaknummer 1948329246) hebben wij uw raad geïnformeerd over ons besluit om met betrekking tot MFA de Groene Long een onderzoek te doen naar de haalbaarheid van de realisatie van de zogenaamde PLUS variant: Eén gebouw dat ruimte biedt voor twee basisscholen, kinderopvang, een sportvoorziening (bestaande uit een microsporthal) voor bewegingsonderwijs en diverse sportverenigingen en een wijkfunctie, gericht op ontmoeting en het organiseren van wijkactiviteiten. Deze raadsinformatiebrief is als **bijlage 1** bij dit voorstel gevoegd.

Met onderhavig voorstel koppelen wij graag de resultaten van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek aan u terug, waarbij wij uw raad voorstellen om in te stemmen met het te realiseren ruimtelijke en functionele programma.

Het haalbaarheidsonderzoek
Het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek bestaat uit de volgende elementen:
1. Het opstellen van een zo breed mogelijk gedragen ruimtelijk/functioneel programma van eisen (inclusief een relatieschema en inschatting van de footprint van het gebouw);
2. Het opstellen van een gedragen globaal technisch programma van eisen;
3. Het opstellen van een investeringsraming;
4. Een voorstel voor de wijze waarop recht- en doelmatig kan worden geïnvesteerd in de realisatie van kinderopvang;
5. Het toetsen van het te realiseren programma (m.n. qua footprint) aan de voorgestelde stedenbouwkundige opzet.

Ad 1. Ruimtelijk/functioneel programma van eisen.
In samenspraak met de schoolbesturen heeft de gemeente aan Team Sygma opdracht verstrekt om het ruimtelijk-/functioneel programma voor MFA de Groene Long in afstemming met betrokken stakholders nader te onderzoeken cq uit te werken. De rapportage van Team Sygma is als **bijlage 2** bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Het startpunt voor het nadere onderzoek van het ruimtelijk/functioneel programma van eisen is het in de raadsinformatiebrief van 29 september 2020 beschreven programma geweest:.

Programma zoals weergegeven in RIB.

	Bouwdeel	Oppervlakte nieuw (PLUS variant)
a)	Omvang BS Kienehoef	1.332 m² bvo (uitgaande van 225 leerlingen)
b)	Omvang De Springplank	844 m² bvo (uitgaande van 128 leerlingen)
c)	Omvang sportvoorziening De Kienehoef	530**) + 920 = 1.450 m² bvo *) (incl. dojo (incl. berging) ter grootte van 150 m² bvo en bergruimte ter grootte van 100 m² bvo voor de

		turnvereniging die zo mogelijk in de nieuwe sportvoorziening gehuisvest wordt)
d)	Kinderopvang	240 m² bvo
e)	Wijk-/ontmoetingsfunctie (i.c.m. kantine sportvoorziening)	100 m² bvo
f)	Schrappen speellokalen (2 x 90 m² bvo)	-180 m² bvo ***)
	Totaal	3.786 m² bvo

*) Betreft microsporthal; Bij deze oppervlakte is nog geen rekening gehouden met de oppervlakte die nodig is voor de zogenaamde 'valkuil' die mogelijk ook in de MFA kan worden gerealiseerd.

**) Betreft één gymzaal.

***) Doordat de sportvoorziening wordt uitgebreid met een extra zaaldeel (van 1 naar 2 zaaldelen), wordt dit zaaldeel 'overdag' mede aangewend c.q. ingericht als gezamenlijke speellokalen voor de beide basisscholen.

Uit de bijeenkomsten die op verschillende momenten en in verschillende samenstellingen met de diverse stakeholders hebben plaatsgevonden komt naar voren dat het vanuit de gemeente 'meegegeven programma grotendeels past of passend te maken is. Er worden echter ook enkele knelpunten geconstateerd.

Resultaten onderzoek:

Onderwijs.

Eén van de belangrijkste vraagstukken die in het onderzoek naar voren kwamen betreft het uitgangspunt om een gymzaaldeel ook aan te wenden als speellokaal.
Dit was met name ingegeven vanuit het streven om de sportvoorziening zo efficiënt mogelijk te gebruiken; het tweede zaaldeel staat namelijk overdag leeg. Door geen separate speellokalen te bouwen, maar het tweede zaaldeel in te zetten als twee speellokalen, wordt dit zaaldeel efficiënt gebruikt.
In het onderzoek is nog eens expliciet stilgestaan bij het onderwijskundig aspect c.q. belang van een separaat speellokaal. Vanuit zowel OBS de Springplank of BS de Kienehoef is aangegeven dat kleuters een gemoedelijke ruimte nodig hebben om in te kunnen spelen. Het gebruik van een gymzaal hiervoor is verre van ideaal, zo stellen beide scholen: een speellokaal is kleinschaliger qua vloeroppervlak en qua hoogte. Kinderen voelen zich er veiliger. Daarnaast heeft de leerkracht in een oogopslag beter overzicht op de groep. In dat opzicht dient het onderwijskundig belang van een separaat speellokaal te prevaleren boven het zo efficiënt mogelijk gebruik van de sportvoorziening.

Daarnaast geldt voor beide scholen dat het speellokaal ook een multifunctionele ruimte vormt. Een extra ruimte om met een hele groep onderwijs te kunnen verzorgen op een andere manier. Vanuit het onderwijs wordt daarom voorgesteld om aan het definitieve programma van eisen alsnog één gezamenlijk speellokaal (ter grootte van 90 m² bruto vloeroppervlak) toe te voegen, alsmede reeds rekening te houden met de 50 m² 'kleine scholen toeslag',[1] die in het naar

[1] In het onderwijs zijn twee ontwikkelingen gaande die op gespannen voet staan met de normatieve m². Het gaat dan om het passend onderwijs en het streven om te komen tot meer inclusief onderwijs. Daarnaast ontwikkelt het onderwijs zich ook naar een ander onderwijsconcept met meer gepersonaliseerde werkwijze van het toekomstige onderwijs. Beide ontwikkelingen hebben invloed op de ruimtebehoefte en -vraag vanuit het onderwijs. Het gaat dan om meer diversiteit aan werkplekken én meer spreekruimten.

verwachting in september 2021 door de raad vast te stellen IHP voor scholen met minder dan 145 leerlingen is opgenomen. Daarmee bestaat er een onderbouwde noodzaak om ten opzichte van het in de RIB beschreven programma 140 m² (90 + 50) toe te voegen aan het bouwdeel voor het onderwijs.

Kinderopvang.

In de RIB is een oppervlakte voor de kinderopvang opgenomen ter grootte van 240 m² bvo. Op basis van de gesprekken met de kinderopvangorganisatie kan worden geconcludeerd, dat deze aanzienlijk kleiner kan zijn, namelijk 177 m² bvo. Daarbij wordt er wel vanuit gegaan, dat ruimten in de MFA na schooltijd kunnen worden ingezet cq. gebruikt voor BSO-activiteiten.
Ten opzichte van het in de RIB opgenomen programma kan het bouwdeel voor de kinderopvang worden verkleind met 63 m² bvo.

Sport.

Afmetingen gymzaal.

Op dit moment beschikken de sportverenigingen die gebruik maken van sportzaal De Kienehoef over een tweetal gymzaaldelen met een gezamenlijke oppervlakte van 22 m x 32 m. Uit de gesprekken met de sportverenigingen blijkt dat het niet gewenst is deze oppervlakte, met name voor badminton en voor basketbal al te veel te verkleinen. Deze verenigingen hebben aangegeven dat het vanwege de optimale verdeling van de zaaldelen voor trainingen èn het feit dat het gewenst is dat in de samen te voegen zaaldelen een officiële basketbalwedstrijd kan worden gespeeld, beide gymzalen niet kleiner moeten zijn dan elk 15,40 m x 22,30 m. De gymzaaldelen hebben dan een gezamenlijke oppervlakte van 22,30 m x 30,80 m. Deze oppervlakte van de twee gymzaaldelen (2 x 15,40 m x 22,30 m) sluit aan bij de nieuwe richtlijnen voor bewegingsonderwijs die momenteel in opdracht van het Ministerie van VWS worden opgesteld. Met deze nieuwe afmetingen kan de sportvloer multifunctioneler worden ingezet voor verschillende sporten. De totale oppervlakte van de sportvloer is met 687 m^2 weliswaar kleiner dan de huidige sportvloer (ter grootte van 704 m^2), maar deze voldoet voor zowel de badminton- als de basketbalvereniging.

Overigens is uitgebreid onderzocht of de sportverenigingen die (ten opzichte van de door de gemeente tot nu toe gerealiseerde gymzalen met de afmetingen 14 m x 22 m) behoefte hebben aan twee grotere gymzaaldelen niet vanuit sportzaal de Kienehoef naar de Streepen kunnen worden verplaatst. Dit blijkt slechts gedeeltelijk haalbaar. Met name in het winterseizoen, als ook de hockey- en korfbalvereniging van de Streepen gebruik maken ontstaan er knelpunten. Er is dan in ieder geval onvoldoende ruimte in de Streepen aanwezig voor officiële wedstrijden.

Dojo.

Op basis van eerdere met de budo vereniging gevoerde gesprekken is bij de opstelling van de RIB uitgegaan van een beperkte vergroting van de oppervlakte van de dojo naar 150 m² bvo (ten opzichte van de huidige oppervlakte ter grootte van ca. 140 m² bvo). In de gesprekken die door

---

Bovenstaande extra ruimtevraag is op te lossen bij scholen met een bepaalde omvang. Bij een school met minder dan **145 leerlingen (**leerlingenaantal is gekoppeld aan kleine scholen toeslag voor basisscholen) is dit in de praktijk lastig. In een bestaand gebouw met overmaat kan de leegstand ingezet worden, maar bij nieuwbouw en renovatie ‘die aan de maat’ gemaakt wordt, bestaat die mogelijkheid niet. Hiervoor is een beleidsregel van ‘meer meters’ een mogelijkheid om het onderwijs tegemoet te komen. Dit betekent concreet dat voor scholen met minder dan **145** leerlingen bij nieuwbouw **50** bruto m² extra wordt gerealiseerd. Dit geeft de mogelijkheid om meer individuele werkplekken, overlegplekken en spreekkamers te realiseren. De investering van deze meer meters wordt gepleegd vanuit de gemeente. De exploitatielasten komen voor rekening van het schoolbestuur.

Team Sygma met de budo vereniging zijn gevoerd bleek, dat er behoefte bestaat aan een grotere dojo. Dit omdat zowel in de huidige situatie, als in de situatie dat de dojo iets is vergroot, bepaalde oefeningen vroegtijdig moeten worden afgebroken. De wens van de budo vereniging is om te kunnen beschikken over een dojo ter grootte van 220 m² bvo. In het kader van het opstellen van het ruimtelijk/functioneel programma van eisen is daarom gekeken of hier door multifunctioneel gebruik van een andere ruimte een oplossing voor kon worden gevonden. Deze oplossing lijkt gevonden te kunnen worden in het gecombineerde gebruik van het alsnog te realiseren speellokaal. Door dit speellokaal na schooltijd in te zetten als dojo en te combineren met de ruimte die altijd als dojo is ingericht, kan er een ruimte voor de budo vereniging worden gerealiseerd ter grootte van 255 m² bvo ((120 m² + 84 m²) * 1,25 (tarra)[2]).

Wijkfunctie/kantine.

Voor de wijkfunctie/kantine is in de RIB uitgegaan van een oppervlak van 100 m² bvo. Na een optimalisatieslag wordt de minimale grootte van de wijkfunctie/kantine gesteld op 113 m² bvo. Het functioneel netto oppervlak voor de wijkfunctie/kantine bedraagt dan 70 m² (exclusief de keuken en exclusief de opslagruimten). Belangrijk is te vermelden dat, hoewel er veel goede ideeën vanuit de wijk bestaan met betrekking tot de te organiseren activiteiten, er op dit moment een aantal activiteiten zich momenteel ook nog echt in de ideefase bevinden. Vanuit de wijk is aangegeven, dat er in zijn algemeenheid activiteiten worden georganiseerd ten behoeve van ca. 15 personen per activiteit. Voor een dergelijk aantal personen zou de nu toebedeelde grootte aan de wijkfunctie voldoende groot zijn. Daarnaast bestaat - zoals ook is beschreven in het rapport van Stichting Zet d.d. 30 maart 2020 - natuurlijk de mogelijkheid om bij een uitbreiding van het aantal wijkactiviteiten ook gebruik te maken van ruimten in de scholen of van een van de gymzaaldelen (bijvoorbeeld als het gaat om sport en bewegen voor ouderen). Tevens is met de wijk gesproken over het multifunctioneel gebruik van de EHBO- en scheidsrechterruimte in de sportvoorziening, bijvoorbeeld als spreekkamer of ten behoeve van het verlenen van een specifieke vorm van zorg. Voor wat betreft de wijkfunctie bestaat er een verschil van + 13 m² bvo tussen de oppervlakte zoals opgenomen in het programma van eisen (113 m² bvo) en het in de RIB opgenomen programma van 100 m² bvo.

Algemene conclusie ruimtelijk/functioneel programma van eisen:

Ten aanzien van het voorliggende ruimtelijk/functioneel programma van eisen geldt dat de totale gewenste oppervlakte van de MFA 27 m² groter is dan het in de RIB opgenomen kader (ervan uitgaande dat daarbij ook reeds rekening mag worden gehouden met de in het vast te stellen IHP op te nemen ‘kleine scholen toeslag’). Op de totale oppervlakte van de MFA ter grootte van 4.008 m² bvo (inclusief 145 m² bvo voor de valkuil), is deze overschrijding naar het oordeel van het college aanvaardbaar. Met het huidige ruimtelijk/technisch programma van eisen wordt tegemoet gekomen aan de wensen van beide scholen en wordt er een courante, multifunctionele en toekomstbestendige sportvoorziening gerealiseerd waarmee ook op mogelijke ontwikkelingen op het gebied van onderwijs (zoals vergroting van het aantal uren bewegingsonderwijs en mogelijke inzet van de sportvoorziening voor het bewegingsonderwijs van een andere school) en welzijn (waaronder meer bewegen voor ouderen) kan worden geanticipeerd.

Ad 2. Technisch programma van eisen.

Om inzichtelijk te maken aan welke eisen het nieuwe gebouw dient te voldoen wordt gebruik gemaakt van een zogenaamd technisch programma van eisen. Hierin worden onder meer de

[2] Tarra = verschil tussen bruto en netto.

eisen beschreven die gesteld worden aan de constructie, (werktuigbouwkundige en elektrotechnische) installaties en de afwerking.

Voor het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek was primair van belang hoe de door partijen te stellen technische eisen zich financieel verhouden tot het uiteindelijk zo mogelijk door uw raad beschikbaar te stellen budget. Dit betekent dat in het als **bijlage 3** bij dit voorstel gevoegde voorstel hoofdzakelijk een aantal belangrijke uitgangspunten is geformuleerd (zoals dat bijvoorbeeld het gebouw energieneutraal dient te zijn en dat voldaan dient te worden aan het programma van eisen Frisse Scholen 2015, klasse B). In het kader van de verdere voorbereiding van dit project zal in overleg tussen partijen een nader gedetailleerd technisch programma van eisen worden opgesteld.

Ad 3. Investeringsraming.

Het ruimtelijk/functioneel programma van eisen en het technisch programma van eisen bepalen in grote mate de uiteindelijke kosten. Het totaaloverzicht van deze kosten zijn in de als **bijlage 4** bij dit voorstel gevoegde investeringsraming (Investeringsraming, SORS Adviesgroep) opgenomen. In het kader van de verdere voorbereiding van dit project zal in overleg tussen partijen (mede op basis van de investeringsraming een financieel programma van eisen worden opgesteld. Hier is het taakstellend budget, zoveel mogelijk gesplitst naar onderdelen en bouwdelen in opgenomen.

Ad. 4. Kinderopvang.

In het kader van het haalbaarheidsonderzoek naar de PLUS variant, is ook gekeken naar de manier waarop recht- en doelmatig kan worden geïnvesteerd in de realisatie van kinderopvang. Hiervoor is gebruik gemaakt van het onderzoek dat in opdracht van de gemeente door ICS is uitgevoerd in het licht van de vaststelling van het nieuwe IHP. ICS heeft hiervoor een notitie opgesteld (Verkenning investeren in huisvesting kinderopvang, ICS, 18 maart 2021), die als **bijlage 5** bij dit voorstel is gevoegd. Inhoudelijk wordt deze notitie hier verder niet behandeld, aangezien deze in het kader van de vaststelling van het IHP met uw raad zal worden besproken. Vanzelfsprekend zal, indien uw raad hier mee instemt, de in deze notitie beschreven werkwijze worden gehanteerd bij de (voorbereiding van de) realisatie van de kinderopvang. Samengevat komt de voorgestelde werkwijze hierop neer, dat de gemeente investeert in de realisatie van de kinderopvang en dat de betreffende vierkante meters langdurig tegen een kostprijs dekkend bedrag (inclusief leegstandrisico en kosten voor garantie vanuit het Waarborgfonds) wordt verhuurd aan het schoolbestuur, die de ruimte vervolgens onderverhuurd aan een kinderopvangorganisatie.

Ad 5. Toets aan de stedenbouwkundige opzet.

Het totale binnen de MFA te realiseren programma omvat een oppervlakte van 4.008 m². Bij het opstellen van het ruimtelijk/functioneel programma van eisen is (mede in verband met het leggen van relaties tussen de verschillende ruimten) inzichtelijk gemaakt hoe (op dit moment uiteraard nog globaal) de footprint van het gebouw eruit komt te zien. Het gebouw zal naar verwachting een footprint hebben van ca. 40 m x ca. 75 m. Deze footprint is getoetst aan de stedenbouwkundige voorkeursvariant. Deze stedenbouwkundige variant, die als **bijlage 6** bij dit voorstel is gevoegd, kenmerkt zich als volgt:

- Grootste aaneengesloten groene parkruimte, ruim uitloopgebied voor de school ten behoeve van medegebruik tijdens schooltijden als aanvulling op het schoolplein;

- Medegebruik parkeerterrein nabij de winkels voor parkeren ten behoeve van de sportvoorziening, zodat minder nieuwe parkeerplaatsen aangelegd hoeven te worden en daardoor meer groen kan worden gerealiseerd;
- Situering MFA in directe nabijheid van de winkels vergroot kansen op wederzijdse aanloop tussen de winkels en de MFA en draagt zo bij aan draagvlakversterking voor de bestaande en nieuwe voorzieningen in de Groene Long;
- Uitkomst bewonersavond: voorkeur voor de huidige voorkeursvariant omdat daarmee de grootste groene ruimte kan worden gerealiseerd. Belangrijk daarbij is dat de nieuwbouw op voldoende afstand komt van woningen aan de Wilhelminastraat én het halen en brengen schoolkinderen geen overlast voor de omwonenden oplevert.

De footprint van het gebouw is geprojecteerd op het stedenbouwkundige plan. Daarbij is geconstateerd dat de footprint het in de stedenbouwkundige opzet opgenomen bouwvlak op onderdelen overschrijdt, maar waarbij tevens wordt geconcludeerd dat deze overschrijding stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Van belang is op te merken dat er in het kader van het ruimtelijk/functioneel programma van eisen een eerste aanname is gedaan van de footprint van het gebouw, welke uiteraard in ontwerpproces nader uitgewerkt zal gaan worden.

Argumenten

1. *Het ruimtelijk/functioneel programma van eisen voldoet aan de wensen van beide schoolbesturen.*

Het nu voorliggende ruimtelijk/functioneel programma van eisen voorziet in de bouw van twee basisscholen, die volledig voldoen aan de wensen van beide schoolbesturen. In het proces om te komen tot het ruimtelijk/functioneel programma van eisen is zorgvuldig gekeken naar mogelijkheden tot het delen van ruimten. Daarbij is vastgesteld dat er vooral mogelijkheden liggen in het gezamenlijk gebruik van het speellokaal. Daardoor hoeft er één speellokaal niet gerealiseerd te worden.

2. *Er ontstaat een echt MFA.*

In het gebouw worden naast twee basisscholen, ook een kinderdagopvang, een wijkfunctie/kantine, een dojo en twee gymzalen gebouwd. Een zo multifunctioneel gebruik van het gebouw staat hierbij centraal. Een deel van de scholen kan worden gebruikt voor wijkactiviteiten, en voor buitenschoolse opvang, terwijl het speellokaal onder meer als uitbreiding van de dojo kan fungeren. De wijkfunctie kan tevens worden ingezet als sportkantine en delen van de sportvoorziening kunnen op hun beurt weer worden ingezet voor specifieke wijk- en schoolactiviteiten.

3. *Nieuwe afmetingen voor de gymzalen.*

Met de voorgestelde afmetingen van de gymzalen (2 x 15,40 m x 20,30 m) wordt de sportvoorziening enigszins kleiner dan de huidige sportzaal. De gekozen afmetingen, die aansluiten bij de nu in ontwikkeling zijnde nieuwe richtlijnen van het Ministerie van VWS, zorgen ervoor dat de gymzalen optimaal en flexibel inzetbaar zijn voor verschillende sporten. De sportverenigingen hebben aangegeven dat het huidige programma voldoende ruimte biedt om ook in de toekomst te kunnen groeien. Daarnaast bieden de gymzalen ook voldoende mogelijkheden om eventuele ontwikkelingen op het gebied van bewegingsonderwijs op te vangen.

4. *Het opnemen van een valkuil biedt perspectief voor de turnsport.*

Met het realiseren van een valkuil in de nieuwe sportvoorziening gaat een langgekoesterde wens van de turnverenigingen in vervulling. Met de valkuil wordt een echt onderscheidend element aan

de sportvoorziening toegevoegd; alle turnverenigingen uit de gemeente kunnen in de nieuwe sportvoorziening met behulp van de valkuil op een veilige manier complexe oefeningen doen.

Kanttekeningen

Kleine scholen toeslag

Bij het opstellen van het ruimtelijk/functioneel programma van eisen is geanticipeerd op een positief besluit van uw raad om bij de vaststelling van het nieuwe IHP aan scholen met minder dan 145 leerlingen een kleine scholen toeslag toe te kennen van 50 m² bvo . Op het moment dat uw raad besluit om bij de vaststelling van het nieuwe IHP het voorstel om tot een kleine scholen toeslag te komen niet over te nemen, dan heeft dit tot gevolg dat de MFA 50 m² bvo kleiner dient te worden. Dit is nadrukkelijk met beide scholen besproken.

Omvang wijkfunctie/kantine.

In het ruimtelijk/functioneel programma van eisen is uitgegaan van een wijkfunctie/kantine met een oppervlakte van 113 m^2 bvo. Deze oppervlakte is in geringe mate groter dan het in de RIB opgenomen aantal vierkante meters. Bij de nadere uitwerking van de activiteiten zal met name rekening moeten worden gehouden met het functioneel netto oppervlak van de centrale ruimte (van 70 m²). Deze ruimte is met name geschikt voor activiteiten met een beperkt aantal mensen. Bekend is ook dat deze ruimte zijn beperkingen kent om te functioneren als kantine. Dit geldt specifiek op die momenten, dat er in de sportvoorziening wedstrijden worden georganiseerd waarbij veel publiek wordt verwacht. Dit zal ook als aandachtspunt aan de te selecteren architect worden meegegeven, waarbij op voorhand ook duidelijk is dat nadrukkelijk geen separate tribune functie in de sportaccommodatie wordt gecreëerd.

Aandachtspunt ten aanzien van de wijkfunctie/kantine is de wijze waarop deze wordt geëxploiteerd. Hierover vinden momenteel de gesprekken met de beoogde gebruikers (wijkraad, seniorenraad en diverse sportverenigingen) plaats.

Status stedenbouwkundig plan.

Het als bijlage 6 bijgevoegde stedenbouwkundige plan heeft vooralsnog geen formele status. Deze formele status wordt aan het plan toegekend op het moment dat uw raad besluit het voor de beoogde ontwikkeling benodigde bestemmingsplan vast te stellen. Hiervoor wordt te zijner tijd een afzonderlijke procedure gevolgd.

Beoogde nieuwbouwlocatie.

Het nieuwe gebouw komt op de locatie waar nu nog OBS de Springplank staat. Het gebouw komt zo mogelijk tussen de huidige sportvoorziening de Kienehoef en het (uit te breiden) parkeerterrein nabij de winkels aan de Pieter Christiaanstraat. Momenteel wordt er vanuit gegaan dat de huidige sportvoorziening gedurende de bouw van de MFA kan blijven staan. Indien in het verdere ontwerpproces blijkt dat de sportvoorziening de Kienehoef toch niet tijdens de bouw gehandhaafd kan blijven, zal dit mogelijk leiden tot extra kosten in verband met de noodzakelijke plaatsing van een tijdelijke sportvoorziening.

Gezamenlijk gebruik van ruimten door scholen beperkt

Hoewel zeer zorgvuldig is gekeken naar het gezamenlijk gebruik van ruimtes door beide basisscholen, kan worden geconcludeerd dat er maar in beperkte mate sprake is/kan zijn van gedeeld gebruik van ruimten. Het gaat daarbij vooral om het realiseren van een gezamenlijke entree en het gedeelde gebruik van het speellokaal. Beoogd wordt om dit speellokaal na

schooltijd in te zetten ten behoeve van de vergroting van de dojo. Verder zal een deel van de school naar verwachting worden gebruikt voor buitenschoolse opvang.

Communicatie
Indien uw raad instemt met het in het ruimtelijk/functioneel programma van eisen, zullen de overige bij dit project betrokken partijen worden geïnformeerd en zal de verdere voorbereiding worden opgestart. De eerstvolgende te zetten stappen zijn beschreven in de paragraaf planning. Ook zal er dan een vervolgbijeenkomst met de omwonenden worden gepland om hen mee te nemen in de laatste ontwikkelingen van dit project.

Participatie
Zowel het eerdere voortraject als het haalbaarheidsonderzoek is in nauwe samenwerking met de toekomstige gebruikers uitgevoerd. Voor een volledig overzicht van de betrokken personen wordt kortheidshalve verwezen naar bladzijde 3 van het ruimtelijk/functioneel programma van eisen.

Duurzaamheid
Het aspect duurzaamheid is bij de realisatie van nieuw vastgoed in het algemeen en bij de realisatie van maatschappelijk vastgoed in het bijzonder van groot belang. MFA de Groene Long wordt een volledig gasloos en energieneutraal gebouw. Het gebouw zal ook (voor zover mogelijk) worden voorzien van een groen dak. Omdat ook het binnenklimaat van het gebouw belangrijk is, wordt aangesloten bij het programma van eisen Frisse Scholen 2015, klasse B. Het project wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Financiële toelichting
In de RIB van 29 september 2020 is aangegeven dat de totale investering voor de PLUS variant, op basis van de door de gemeente gehanteerde kengetallen, € 10.090.000,- bedraagt. Deze investering is opgebouwd uit een bedrag ter hoogte van € 849.000,- voor de voorbereidingskosten en een bedrag ter hoogte van € 9.241.000,- voor de daadwerkelijk bouw van de MFA. De benodigde middelen zijn in de meerjarenbegroting opgenomen. Hierin zijn de middelen voor de realisatie van de valkuil niet opgenomen. Voor de realisatie van de valkuil is eerder een kostenraming opgesteld. De bouwkundige kosten werden daarbij geraamd op € 320.650,- inclusief btw. Voor deze kosten is eerder krediet beschikbaar gesteld.

In de Kaderbrief 2022 wordt voorgesteld om voor MFA de Groene Long een bedrag in de begroting op te nemen ter hoogte van € 9.452.000,- voor het realisatiekrediet.
Met het daarbij beschikbare voorbereidingskrediet ter hoogte van € 849.000,- èn het krediet voor de realisatie van de valkuil € 350.000,-) zou daarmee een totaalkrediet beschikbaar zijn ter hoogte van € 10.651.000,-

Uitgaande van de kostenconfigurator 2021 en realisatie in 2023 is voor een bvo van de MFA van 3.863 m^2 (dit is exclusief 145 m^2 bvo voor de valkuil) een totaal investeringsbedrag benodigd ter hoogte van € € 10.569.298,69. Dit bedrag is opgebouwd uit een bedrag ter hoogte van € 873.647,64 voor de voorbereidingskosten en een bedrag ter hoogte van € 9.695.651,06voor de daadwerkelijke bouw van de MFA. Dit is exclusief de kosten voor de valkuil.

Op basis van de als **bijlage 4** bijgevoegde investeringsraming zou er voor de totale realisatie een budget nodig zijn ter hoogte van € 10.630.907,-. Daarmee is het totaal beschikbare bedrag van € 10.651.000,- naar verwachting voldoende om de MFA te kunnen realiseren.

Van belang is op deze plaats op te merken dat de voor dit project benodigde middelen pas bij de vaststelling van de begroting beschikbaar zullen zijn. Het ruimtelijk/functioneel programma van eisen wordt nadrukkelijk onder dit voorbehoud vastgesteld.

Ook is van belang op te merken dat een eventuele herinrichting van het resterende deel van de groene long niet binnen de scope van dit project valt. Een eventuele herinrichting van dit gebied zal integraal worden afgewogen in het kader van de kadernota 2023.

Planning
Doelstelling is dat in 2023 wordt gestart met de bouw van MFA de Groene Long en dat het nieuwe gebouw in 2024 wordt opgeleverd. Met het vaststellen van het te realiseren programma is een zeer belangrijke stap in de voorbereiding gezet. De eerstvolgende stappen betreffen, het sluiten van (samenwerkings- en intentie)overeenkomsten met betrokken partijen, de selectie van een architect (en andere ontwerpende partijen) en het opstellen en in procedure brengen van een ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende onderzoeken), dat de realisatie van de MFA planologisch mogelijk maakt.

Rechtsbescherming
Tegen de vaststelling van het ruimtelijk/functioneel programma van eisen staan geen rechtsmiddelen open.

Monitoring en evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen
1. Raadsinformatiebrief d.d. 29 september 2020 (zaaknummer 1948329246);
2. Ruimtelijk/functioneel programma van eisen, Team Sygma d.d. 11 mei 2021;
3. Globaal technisch programma van eisen;
4. Investeringsraming (niet openbaar);
5. Verkenning investeren in huisvesting kinderopvang, ICS, 18 maart 2021
6. Stedenbouwkundig plan;

Onderliggende documenten
1. Raadsinformatiebrief d.d. 14 juli 2020, nummer 119.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 mei 2021

Gelet op artikel 189 Gemeentewet

Besluit gemeenteraad:
De raad stemt in met het in het ruimtelijk/functioneel programma van eisen beschreven programma voor MFA de Groene Long, bestaande uit een gebouw met een totaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 4.008 m².

Dit met het voorbehoud dat de raad bij de behandeling van het nieuwe IHP tevens instemt met de ‘kleine scholen toeslag’, op basis waarvan 50 m² bvo aan het programma is toegevoegd én bij de begroting 2022 het krediet voor dit project wordt gevoteerd.
.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 24 juni 2021

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken	ir. C.H.C. van Rooij