

Raadsinformatiebrief

Tabel registratiegegevens

Documentnummer	24.0009497
Zaaknummer	Z24001692
Datum	19 juni 2024
Onderwerp	definitief ontwerp Kindcentrum Opmeer-Spanbroek

Kernboodschap

Het college heeft op 18 juni 2024 besloten in te stemmen met het definitief ontwerp van het Kindcentrum Opmeer-Spanbroek. De gemeenteraad kreeg tijdens de beeldvormende raadsbijeenkomst van 18 april 2024 een presentatie over het definitieve ontwerp. Daarbij is aangegeven dat het ontwerp van het gebouw onder voorbehoud van overleg met de welstandscommissie grotendeels definitief is. Met deze raadsinformatiebrief wordt de gemeenteraad geïnformeerd over het besluit van het college en de meest recente wijzigingen van het ontwerp (de gevel).

Context

De architect heeft in opdracht van de bouwheer (schoolbesturen SKOWF en Allure en Berend Botje) een ontwerp gemaakt voor het te realiseren Kindcentrum. Het ontwerp is tot stand gekomen met de scholen (directie en leraren), Berend Botje, Stichting Muziek Opmeer, Stichting Westfriese Bibliotheek, GGD Hollands Noorden en de gemeente Opmeer (gymzaal).

In januari 2024 geïnformeerd over voorlopig ontwerp

Middels een raadsinformatiebrief is de gemeente op 8 januari 2024 geïnformeerd over het voorlopig ontwerp van het Kindcentrum Opmeer-Spanbroek. Het voorlopig ontwerp voldeed aan de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld en het bestemmingsplan.

Definitief ontwerp voldoet ook aan de kaders en het bestemmingsplan

Vervolgens heeft de architect gewerkt aan het definitief ontwerp. Na goedkeuring in de stuurgroep¹ is het fasedocument definitief ontwerp voorgelegd aan het college. Het college heeft op 18 juni 2024 besloten hiermee in te stemmen. Net als het voorlopig ontwerp, voldoet ook het definitief ontwerp aan de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld en het bestemmingsplan.

Welstandscommissie oordeelt positief over het definitief ontwerp

De welstandscommissie is in hoofdlijnen akkoord met het ontwerp van het Kindcentrum. Na meerdere overleggen in het voorjaar 2024 zijn de gevels in het ontwerp aangepast. Er is meer variatie in materiaal per eenheid aangebracht waarbij gewerkt wordt met lei en hout.

¹ Overleg tussen portefeuillehouder, schoolbesturen en kinderopvang



Raadsinformatiebrief

De wijziging in de gevels heeft geen gevolgen voor de kwaliteit van de binnenbeleving en het comfort van de toekomstige gebruikers. De wijzigingen op de gevels zijn verwerkt in het bijgevoegde addendum. De bouwheer verwacht dat de gevelwijziging een beperkte bouwkostenstijging tot gevolg zal hebben omdat er geen nieuwe materialen zijn toegevoegd. Na verdere detaillering en uitwerking van alle wijzigingen in het technisch ontwerp (TO) worden de bouwkosten nog getoetst door een kostendeskundige.

Enkele impressies van het gebouw met de aangepaste gevels.



Risico's

Nog geen duidelijkheid over aangetekend beroep

Tegen het bestemmingsplan is in augustus 2023 bij de Raad van State beroep aangetekend. Naar verwachting wordt het beroep in september 2024 behandeld. Het is onduidelijk wanneer het beroep behandeld gaat worden. Omdat het bestemmingsplan wel is vastgesteld gaat de bouwheer verder met de planontwikkeling en omgevingsvergunning.

Onvoorziene stijging van de bouwkosten

De gemeenteraad is meerdere keren geïnformeerd over de onvoorziene stijging van de bouwkosten sinds het raadsbesluit van oktober 2020 (ligging op de locatie en budget). De meest recente keer was in de raadsinformatiebrief van 8 januari 2024 over de vaststelling van het voorlopig ontwerp van het Kindcentrum Opmeer-Spanbroek. Na de aanbesteding van de bouw van het Kindcentrum (door de bouwheer) is precies duidelijk wat de kosten zijn en wordt aan de gemeenteraad een voorstel aangeboden voor aanvullend krediet (naar verwachting in het voorjaar van 2025).

Raadsinformatiebrief

In het nu voorliggend definitief ontwerp bedraagt de overschrijding € 3.537.769. In deze raming zijn meerkosten voor de gevelwijziging als gevolg van het advies van de welstandscommissie nog niet meegenomen. Verder moeten naar verwachting ook de locatiegebonden kosten (zoals sloopkosten, bouwrijp maken, aanleg parkeerplaatsen) worden geactualiseerd. De prijsstijgingen volgens de BDB-index (bouwkostendata) vanaf 2020 bedragen respectievelijk 2%, 4,9%, 9% en 4,05%. Een globale berekening komt daarbij uit € 250.000.

Participatie

- In 2018/2019 is er een participatietraject geweest voor het Kindcentrum Opmeer-Spanbroek. De uitkomsten van dit traject zijn meegenomen in het raadsbesluit ten aanzien van de locatiekeuze (oktober 2020).
- Om ook de eerste inzichten van gebruikers (docenten en ouders) en omwonenden met betrekking tot het stedenbouwkundig plan te verkennen zijn er een aantal overleggen geweest met twee omwonenden, twee ouders van kinderen die gebruik (gaan) maken van het Kindcentrum en een schooldirecteur. De uitkomsten van deze overleggen zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen waarop door omwonenden een aantal zienswijzen zijn ingediend. Deze zienswijzen zijn bekeken en behandeld. De nota van zienswijzen is vastgesteld door college en behandeld door de raad bij de vaststelling van het gewijzigd bestemmingsplan.
- In mei 2022 zijn omwonenden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst in de Bonifatiuschool. Een tweede informatieavond is gehouden in november 2022.
- In maart 2024 zijn omwonenden en andere belangstellenden uitgenodigd voor een inloopavond, wederom in de Bonifatiuschool, waar door middel van een display opstelling een ieder beelden en informatie kon ophalen.

Communicatie

De gemeenteraad heeft gevraagd aandacht te blijven besteden aan de communicatie.

Communicatie over het ontwerp en de bouw van het Kindcentrum is een verantwoordelijkheid van de bouwheer. De bouwheer heeft een website gemaakt om inwoners en gebruikers op de hoogte te houden van de ontwikkelingen rond het Kindcentrum, <https://kindcentrumspanbroek.nl>. Op deze website plaatst de bouwheer ook een bericht over het besluit van het college.

Aangezien de vaststelling van het definitief ontwerp een besluit van het college is, wordt er ook een bericht geplaatst op www.opmeer.nl/kindcentra, samen met deze raadsinformatiebrief. In overleg met communicatie van de gemeente en de bouwheer worden regelmatig voortgangsberichten geplaatst.

Raadsinformatiebrief

Uitvoering

De bouwheer maakt een technisch ontwerp en starten de voorbereidingen voor het indienen van de omgevingsvergunning. Daarbij wordt door de gemeente een landschapsarchitect ingeschakeld om een ontwerp op te stellen voor de inrichting van de buitenruimte. Naar verwachting vindt de aanbesteding van de bouw van het Kindcentrum plaats in het najaar 2024, waarna een raadsvoorstel voor aanvullend krediet volgt in het voorjaar 2025. De bouwheer is voornemens met de bouw te starten in het najaar 2025. Naar verwachting is het Kindcentrum eind 2026 gereed.

Bijlagen

Fasedocument definitief ontwerp Kindcentrum Opmeer-Spanbroek > financieel overzicht
Addendum op het DO fasedocument

Hoogachtend,
namens Burgemeester en wethouders,

M.A.S. Winder
gemeentesecretaris

G.J. van den Hengel
burgemeester