STARTNOTITIE

LOCATIE-ONDERZOEK in FRANEKER voor de nieuwbouw van twee scholen en een zwembad

Wethouders:	J. Dijkstra en R. de Vries
Afdeling:	Omgeving/Samenleving
Managers:	M. van Deutekom en J. Piersma
Behandelend ambtenaar:	drs. M. Kassels
Datum:	september 2023

1. Inleiding

Deze startnotitie is een procesvoorstel voor een traject dat al enige tijd loopt. In de vergadering van 29 juni jl. heeft de raad middels een motie het college opgeroepen een nieuw locatieonderzoek uit te voeren voor de bouw van twee scholen en een zwembad in Franeker. In de tekst hieronder geven we enige context in een korte beschrijving van de voorgeschiedenis. Hierin vatten we samen welke stappen al gezet zijn in het traject tot nu toe. Ook schetsen we het vervolg van het proces met een rolverdeling en tijdplanning, en de formulering van een opdracht.
In een overzicht van relevante college- en raadsbesluiten vindt u een opsomming van het bestuurlijke traject tot nu toe.

Bestuurlijk kader
In het collegeprogramma 2022- 2026 *Sûn wurkje oan 'e takomst*, en in de onlangs vastgestelde Kadernota 2024-2027 formuleren we o.a. onze doelen voor onderwijs en sport in Waadhoeke: we streven naar kwalitatief goede, duurzame en toekomstbestendige scholen en schoolgebouwen. We stimuleren bij nieuwbouw of verbouw de samenwerking tussen onderwijs, zorg, sport, cultuur en kinderopvang. Daarbij worden de mogelijkheden onderzocht voor samenwerking tussen overheid, onderwijs en ondernemers (het O-drie concept).
In de sportnota *Waadhoeke beweegt mee!* wordt ingezet op plezierig sporten, bewegen en spelen in Waadhoeke. Eén van de vier pijlers van beleid is de aandacht voor de sportaccommodaties. De sportvoorzieningen in Waadhoeke moeten betaalbaar zijn, kwalitatief van voldoende niveau, duurzaam, en een optimale bezetting hebben.

2. Korte voorgeschiedenis

2.1. De nieuwbouw van CSG AMS en katholieke basisschool De Kabas

In het *Integraal Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting Waadhoeke* (december 2020), de meerjarenperspectief voor de investeringen in onderwijshuisvesting voor de komende jaren, krijgen basisschool De Kabas en CSG Anna Maria van Schurman (AMS) de hoogste prioriteit als het gaat om vervangende nieuwbouw van de bestaande accommodaties. De beide scholen zijn voor 2021 (De Kabas) en 2022 (AMS) op de planning voor (ver)nieuwbouw gezet.
De gemeente is aan het onderzoeken of een alternatieve vorm van financiering en realisatie van schoolgebouwen voordelen biedt. Dit heeft niet alleen te maken met de hogere bouwkosten, maar ook met de eisen waar nieuw te bouwen scholen aan moeten voldoen.

> Toelichting: Naast het gewijzigde Bouwbesluit in 2021 en het Nationaal Plan voor het bevorderen van bijna energieneutrale gebouwen (BENG) waarin is bepaald dat alle nieuw te bouwen gebouwen moeten voldoen aan BENG-criteria, heeft de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland een nieuw Programma van Eisen (PvE) voor Frisse Scholen 2021 opgesteld. Het PvE helpt scholen eisen te formuleren voor het ontwerp van energiezuinige en gezonde gebouwen en installaties, met meer aandacht voor licht, luchtkwaliteit en temperatuur.

Bij het plan voor de nieuwbouw van AMS en De Kabas is, behalve op bouwtechnische aspecten als de hierboven genoemde, ook gelet op het vermijden van overlast als gevolg van de bouwactiviteiten. Ook zou het bouwproces zodanig ingericht moeten worden dat extra kosten voor tijdelijke noodlokalen voorkomen worden. Vanaf de start hebben de schoolbesturen ervoor open gestaan de beide scholen op één gezamenlijke locatie te huisvesten. Dit sluit goed aan bij het beleid van de gemeente. De gemeente ziet graag dat voorzieningen geclusterd worden en dat scholen bijvoorbeeld samengaan met functies zoals kinderopvang, sport en cultuur.

Uit een inventarisatie van geschikte samenwerkingspartners is de Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV) naar voren gekomen als ontwikkelingspartner. SMV is een landelijke non-profit-stichting die scholen en kindcentra bouwt volgens het concept Huren als Eigenaar, een alternatieve vorm van financiering. Met dit concept besteedt een gemeente binnen het normerende bekostigingsstelsel de bouw van een school aan SMV uit.
SMV heeft in mei 2021 een zgn. ‘roadmap’ gemaakt waarin de opeenvolgende fasen van ontwikkeling zijn geschetst. Deze roadmap is in november 2021 meegestuurd als bijlage bij een voorstel aan de raad over de eerste fase van ontwikkeling, de initiatieffase.

Vervolgens hebben in maart 2022 het college van B&W, het bestuur van de Vereniging voor Christelijk Voortgezet Onderwijs in Noord- en West-Fryslân (CVO-nwf), de Raad van Toezicht van de Bisschop Möller Stichting (BMS) en de SMV in een intentieovereenkomst (de eerste fase in de roadmap) met elkaar afgesproken voor AMS en De Kabas nieuwbouw te gaan ontwikkelen op de huidige locatie van AMS. ~~SMV treedt daarbij op als ontwikkelaar en aanbestedende dienst.~~
De intentieovereenkomst is uitdrukkelijk bedoeld als een verkenning van de mogelijkheden tot samenwerking en van het onderzoeken van de financiële haalbaarheid. Nadat de initiatieffase goed is doorlopen kan vervolgens een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten.

It Finster
Uitgangspunt van de intentieovereenkomst is dat de vervangende nieuwbouw wordt voorzien op de huidige locatie van scholengemeenschap AMS aan de Cort van der Lindenstraat. Het bijgebouw It Finster zal in dit plan behouden blijven.
Uit een installatietechnisch onderzoek van het gebouw, uitgevoerd door IDenergie i.o.v. SMV in 2021, komt echter naar voren dat de installaties die het binnenklimaat en ventilatie van het gebouw regelen niet aan de normen voldoen.

> *"Bouwkundig oogt het gebouw redelijk. Het oordeel over de werktuigbouwkundige installaties is vernietigend. In de verste verte voldoet dit gebouw niet aan de gebruikelijke normen voor ventilatie en verwarming. Er is sprake van een zeer slechte situatie die volstrekt onaanvaardbaar is. "*
> (Uit: concepttekst locatie- en scenariostudie AMS, SMV, juli 2022)

De conclusie n.a.v. het onderzoek is dat de beoogde locatie voor de nieuwbouw van de beide scholen teveel nadelen met zich meebrengt. Het installatietechnisch geschikt maken van It Finster maakt het plan héél veel duurder en ingewikkelder. Op de percelen is onvoldoende ruimte om ook de Einstein Class en de kinderopvang voor De Kabas onder te brengen. Ook de afwikkeling van het verkeer blijkt bij alle onderzochte mogelijkheden voor (ver)nieuwbouw op de bestaande locatie een belangrijk knelpunt.

2.2. De nieuwbouw van zwembad Bloemketerp

Naast de opdracht voor huisvesting van de twee scholen ligt er een opdracht van de raad om onderzoek te doen naar een nieuw te bouwen zwembad in Franeker. Onderzoek heeft uitgewezen dat zwembad Bloemketerp, gebouwd in 1984 en sinds 2011 eigendom van St. Exploitatie Zwembad Bloemketerp, in matige tot slechte staat verkeert. Een toekomstbestendig zwembad moet aan de BENG-criteria voldoen.
In december 2021 neemt de gemeenteraad een principebesluit over een nieuw te bouwen overdekt zwembad op een nader te bepalen locatie. In dat besluit is opgenomen dat zwembad Bloemketerp wordt opengehouden tot een nieuw zwembad gebouwd is.
Ook voor de bouw van het nieuwe zwembad zijn meerdere scenario's denkbaar en zal een alternatieve vorm van financiering worden nagegaan. Bij de planontwikkeling voor de bouw van de scholen kan ook onderzocht worden of de bouw van een nieuw zwembad met de bouw van de scholen te combineren is.

2.3. Voorkeurslocatie Bloemketerp

Nadat duidelijk is geworden dat het bouwen op de percelen aan de Cort van der Lindenstraat veel nadelen met zich meebrengt, is gezocht naar een beter passende locatie in Franeker. Dit gebeurt ook op verzoek van de beide schoolbesturen. Aan de hand van Ontwikkelingskaart Franeker (een kaart met alle locaties waar ontwikkelingen mogelijk zijn) worden de beschikbare locaties geanalyseerd. Uit deze analyse komt naar voren dat de locatie Bloemketerp Noord, aan de oost/noordkant van het Kor Bootpaed, het meest geschikt is. Bloemketerp Noord is een gebied dat al in de Structuurvisie Stad Franeker 2005 – 2015 is aangewezen als mogelijke locatie voor scholenbouw, en ook in de Structuurvisie 2015 – 2025 is dat ongewijzigd gebleven.
Bloemketerp Noord voldoet aan veel voorwaarden. In het gebied is voldoende ruimte voor een scholenclustering inclusief opvang en Einstein Class; er zijn veel kansen om onderwijs, sport en opvang met elkaar te koppelen, het voldoet aan de parkeerbehoefte en de mogelijkheid van ontsluiting voor het verkeer dankzij de vestiging aan één van de hoofdroutes in de stad. Belangrijk

voordeel van deze nieuwe locatie is dat de grond eigendom van de gemeente is; dat tijdelijke huisvesting van de scholen niet nodig is, en dat er geen gymlokalen hoeven te worden gebouwd vanwege de nabijheid van Sportcentrum De Trije.
Belangrijke voorwaarde bij planontwikkeling op deze locatie is wel dat de zichtlijnen van en naar het bolwerk van de stad behouden blijven.

In januari 2023 neemt het college het besluit om de locatie Bloemketerp Noord als voorkeurslocatie te gaan onderzoeken. Via een memo wordt de gemeenteraad geïnformeerd. De informatie over voorkeursvariant Bloemketerp Noord is opgenomen in een memo over een zienswijze naar aanleiding van het initiatiefvoorstel van het CDA m.b.t. het sportpark Franeker:

> *"Om een goed overzicht te krijgen hebben we op de kaart van de stad Franeker inzichtelijk gemaakt welke ontwikkelingen er spelen en waar mogelijkheden worden gezien voor een toekomstbestendig zwembad, de nieuw te bouwen scholen AMS en De Kabas en voor onder meer de gewenste ontwikkelingen op het gebied van sporten en bewegen. Op basis van die oriëntatie hebben wij besloten de eerdere locatiekeuze voor de nieuw te bouwen scholen te heroverwegen en een verkennend locatieonderzoek uit voeren, waarbij de locatie Bloemketerp (ten noorden van het fietspad) als voorkeursvariant wordt onderzocht."*

Vervolgens heeft het college in een tweetal informatiebijeenkomsten in februari en in april van dit jaar de voorkeurslocatie Bloemketerp Noord aan de raad gepresenteerd.
Op 29 juni 2023 brengt het college een voorstel in de raad waarmee het de raad vraagt de locatiekeuze voor de nieuwbouw van de scholen en het zwembad vast te leggen.
In reactie op het voorliggende voorstel reageert de raad middels een motie met de titel *Motie onderzoek stadsstructuur Franeker.* Over het raadsvoorstel zelf wordt geen besluit genomen.

3. Relevante B&W- en raadsbesluiten

In het overzicht hieronder zetten we de besluitvorming nog eens op een rijtje.

Datum:	**Door:**	**Onderwerp:**
7 feb 2019	Raad	Startnotitie onderwijs
3 dec 2020	Raad	*IHP, Integraal Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting Waadhoeke*
16 mrt 2021	B&W	Projectopdracht AMS-De Kabas voor het instellen van een tijdelijke projectorganisatie voor de realisatie van de scholen
25 nov 2021	Raad	Onderzoek initiatieffase en alternatieve vorm van financiering, besluit: 1. Onderzoek uit te laten voeren naar een alternatieve vorm van realisatie en financiering van nieuwbouwprojecten onderwijshuisvesting (initiatieffase). 2. Dit onderzoek te laten uitvoeren door de Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV). 3. Naar aanleiding en op basis van de uitkomsten van dat onderzoek een definitief besluit te nemen over de vorm van realisatie en financiering van nieuwbouwprojecten onderwijshuisvesting. 4. De initiatieffase op te starten en een voorbereidingskrediet van € 42.350 beschikbaar te stellen ten laste van onvoorzien eenmalig.

23 dec 2021	Raad	Voorkeursscenario overdekte zwembaden, besluit: 1. Als voorkeursscenario voor de overdekte zwembaden aan te wijzen en te onderzoeken: - Een duurzaam nieuw zwembad op een nader te bepalen locatie. - Zwembad de Bildtse Slag open te houden. - Bloemketerp openhouden tot het nieuwe zwembad wordt opengesteld. 2. De financiële consequenties hiervan te betrekken bij de integrale afweging in de Kadernota. 3. De raad voor te stellen Stichting exploitatie Zwembad Bloemketerp voor openstelling van het zwembad van 1 maart 2022 tot 1 januari 2023 maximaal € 100.000 beschikbaar te stellen ten laste van de Algemene Reserve.
15 feb 2022	B&W	*Intentieovereenkomst nieuwbouw Anna Maria van Schurmanschool en De Kabas Franeker*
10 jan 2023	B&W	Gebiedsontwikkeling Bloemketerp, besluit: -het uitwerken van de planvorming zwembad en scholen AMS en De Kabas i.r.t. het sportpark; -het in eigen regie uitvoeren van dat onderzoek; -een verkennend locatieonderzoek met locatie Bloemketerp als voorkeursvariant; -het in juni delen met de raad van de uitkomsten van het onderzoek; -in planvorming rekening houden met initiatiefvoorstel sportpark Franeker; -besluitvorming als zienswijze op initiatiefvoorstel CDA naar de raad sturen; -Van Wijnen meedelen dat gemeente planvorming in eigen regie uitvoert.
10 jan 2023	B&W	Memo aan de raad over zienswijze initiatiefvoorstel CDA m.b.t. sportpark Franeker (waarin de raad wordt geïnformeerd over de voorkeurslocatie Bloemketerp).
18 apr 2023	B&W	Memo aan de raad over de exploitatie van het zwembad.
6 juni 2023	B&W	Voorkeurslocatie Bloemketerp, voorstel: 1. Het college op te dragen plannen te ontwikkelen voor de nieuwbouw van AMS en De Kabas op de locatie Bloemketerp Noord. 2. Het college op te dragen een plan te ontwikkelen voor de realisatie van een nieuw duurzaam zwembad op de locatie Bloemketerp Noord. 3. De samenwerking met de Stichting Maatschappelijk Vastgoed voort te zetten in een aangepaste intentieovereenkomst, waarbij het duurzame zwembad wordt toegevoegd en de locatie wordt gewijzigd in Bloemketerp Noord. 4. Het college op te dragen de gemeenteraad in december 2023 via een voorlichtingsbijeenkomst te informeren over de stand van zaken in dit project.
29 juni 2023	Raad	Motie *Onderzoek stadsstructuur Franeker*

4. Kaderstelling door de raad

Motie Onderzoek stadsstructuur Franeker
In de motie die de gezamenlijke fracties in de vergadering van 29 juni jl. indienen wordt het college opgeroepen om:

> *"Zo snel mogelijk een onderzoek te starten, in samenwerking met een extern stedenbouwkundig bureau, waarbij de huidige stadsstructuur Franeker geanalyseerd wordt. Waaruit een rapport volgt met aanbevelingen/scenario's".*

Ook vraagt de raad om een startnotitie waarin de elementen nieuw duurzaam zwembad, AMS (Einstein Class), IKC Kabas, de atletiek/ijsbaan en sportpark Franeker verwerkt worden.

Bijeenkomst met de raad
Op 11 juli jl. vindt een bijeenkomst met de woordvoerders van de gemeenteraadsfracties plaats en maken college en raad afspraken over het gewenste nieuwe locatieonderzoek.
Samengevat:

1) Er komt een locatieonderzoek in Franeker dat zich richt zich op de nieuwbouw van de beide scholen en het zwembad;
2) Een werkgroep, waarin leden van de gemeenteraad vertegenwoordigd zijn, formuleert daarvoor de opdracht aan het college.
3) In het onderzoek wordt de mogelijkheid van combinatie van de bouw van de scholen met het zwembad nagegaan;
4) In het onderzoek worden beschikbare en geschikte locaties voor de clustering van de beide scholen onderzocht; en het recreatiepark en de rondweg kunnen hierin betrokken worden;
5) De nabijheid van sportvoorzieningen wordt in het onderzoek betrokken;
6) Eerdere locatieonderzoeken en plannen worden opnieuw bekeken en gebruikt;
7) Het onderzoek wordt uitgevoerd door een stedenbouwkundig adviesbureau;
8) In de rapportage van het onderzoek worden beschikbare en geschikte locaties in beeld gebracht en globaal uitgewerkt (in een scenarioschets).
9) De rapportage wordt aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

Tot slot spreekt men af dat in een startnotitie het proces beschreven wordt, inclusief een uitgewerkte planning.

Terugblik
Terugkijkend ziet het college dat de raad op dit dossier onvoldoende in de gelegenheid is geweest om zijn kaderstellende rol te vervullen. Welke stappen zijn nu nodig om de raad wél tot een goed onderbouwde locatiekeuze te laten komen?

5. Procesvoorstel

Na de opdrachtformulering waarmee het college aan de slag gaat om het locatieonderzoek te laten uitvoeren volgt een tussentijdse terugrapportage en een kernsessie, waarin de resultaten van het onderzoek door het college worden toegelicht en met de raad worden besproken. De voor- en nadelen van de verschillende locaties die zich aandienen voor de nieuwbouw van de beide scholen en het zwembad komen hierbij aan de orde.
In een besluitvormende vergadering van de raad kan dan vervolgens over de (nieuwe) locatie van de scholen en/of het zwembad worden besloten.

Rollen en verantwoordelijkheden

a) Een raadswerkgroep (afvaardiging van de raad) is betrokken bij de opdracht aan het college voor de uitvoering van een nieuw locatieonderzoek.
b) Een stedenbouwkundig adviesbureau voert het locatieonderzoek uit waarbij eerdere onderzoeken opnieuw worden bekeken en gebruikt.
c) Voor de uitvoering van de opdracht wordt een ambtelijk projectleider aangewezen. In een projectgroep nemen medewerkers van de gemeente en het stedenbouwkundig adviesbureau deel.
d) In een klankbordgroep hebben de betrokken wethouders zitting, het bestuur van de Vereniging voor Christelijk Voortgezet Onderwijs in Noord- en West-Fryslân (CVO-nwf), de Raad van Toezicht van de Bisschop Möller Stichting (BMS) en de Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV). De

beide schoolbesturen en ontwikkelingspartner SMV worden tijdens het onderzoek als belanghebbende partijen geconsulteerd.

Tijdplanning

Wie	Wanneer	Wat
Raads-werkgroep	19 sep 2023	Bespreken van de opdracht aan het college voor de uitvoering van een locatieonderzoek aan de hand van de tekst van het 'bespreekstuk startnotitie' (dit document) met de raadswerkgroep
B&W	26 sep 2023	Besluit over de aangepaste tekst van de startnotitie
organisatie	17 okt 2023	Gunning aan stedenbouwkundig adviesbureau
Raad	19 okt 2023	Vaststellen van de startnotitie inclusief de opdracht aan het college
B&W	24 okt 2023	Opdracht aan stedenbouwkundig adviesbureau
Raad	Feb 2024	Voorlichtingsbijeenkomst met een presentatie aan de raad
B&W	Mrt 2024	Besluit over het onderzoeksrapport van het adviesbureau met daarin een onderbouwing van de voor- en nadelen van de beschikbare locaties, en de mogelijkheid van een combinatie van de bouw van de scholen, en het zwembad
Raad	Apr 2024	Kernsessie met een debat over de uitkomsten van het onderzoek
B&W	Mei 2024	Voorstel aan de raad m.b.t. de meest geschikte locatie voor de bouw van de scholen en over de combinatie met het zwembad
Raad	Juni 2024	Besluit over de meest geschikte locatie

6. Opdracht aan het college

De bijeenkomst op 11 juli geeft een aantal handvaten voor een opdracht aan het college. Deze opdracht zou kunnen luiden:

1) Voer een locatieonderzoek in Franeker uit, gericht op de nieuwbouw van de beide scholen en het zwembad;
2) Onderzoek daarbij beschikbare en geschikte locaties voor de clustering van de beide scholen;
3) Ga de mogelijkheid na van een combinatie van het bouwen van de scholen en het zwembad;
4) Betrek de nabijheid van sportvoorzieningen in het onderzoek;
5) Bekijk eerdere locatieonderzoeken en plannen opnieuw;
6) Rapporteer over het onderzoek en breng in de rapportage de beschikbare en geschikte locaties in beeld en werk deze uit in een scenarioschets;
7) Bespreek de voor- en nadelen van de beschikbare en geschikte locaties met de raad;
8) Leg aan de gemeenteraad een onderbouwd voorstel voor de meest geschikte locatie ter besluitvorming voor.

BIJLAGE: overzicht van relevante documenten

- Structuurvisie Stad Frankeker 2015-2025, *Franeker, Ster van de Elf Steden*
- Collegeprogramma 2022- 2026 *Sûn wurkje oan 'e takomst*
- Kadernota 2024-2027
- Ontwikkelingskaart Franeker

Zwembad:

- Nota sportbeleid *Waadhoeke beweegt mee!* 28 november 2019
- Behoefte aan overdekt zwemwater in de gemeente Waadhoeke, Mulier Instituut, mei 2020
- Rapportage *Toekomst zwembaden*, mei 2021, Enigma
- Eindrapportage *Uitwerking toekomstscenario's zwembaden*, 31 mei 2021, Synarchis

Scholen:

- *IHP, Integraal Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting Waadhoeke,* dec 2020
- *Roadmap* met ontwikkelingsfasen, 10 mei 2021, SMV
- Intentieovereenkomst nieuwbouw Anna Maria van Schurmanschool/De Kabas Franeker, 23 feb 2022, gemeente, CVO-nwf, BMS en SMV
- Onderzoek nieuwbouw Anna Maria van Schurmanschool en De Kabas Franeker, *Locatie- en scenariostudie AMS*, concept, 6 juli 2022, gemeente Waadhoeke / CVO-nwf / BMS
- Brief Voorstel voor ontwikkeling voorzieningencluster Bloemketerp-Noord, 28 feb 2023, SMV
- Mail Zienswijze locatiekeuze nieuwbouw CSG AMS/De Kabas, 5 apr 2023, CVO-nwf
- Memo Locatiekeuze nieuwbouw RKBS De Kabas, 3 mei 2023, BMS
- Mail Locatiekeuze IKC De Kabas, 8mei 2023, BMS
- Brief Verzoek aanvullende besluitvorming t.b.v. ontwikkeling voorzieningencluster Bloemketerp Noord, 11 mei 2023, SMV
- Rapportage IDenergie 22012, beoordeling installatietechniek It Finster versie 2, 17 mei 2022, onderzoek i.o.v. SMV, bijlage bij brief van 11 mei 2023