Raadsinformatiebrief

Datum	29 september 2020	Zaaknummer	1948329246
		Portefeuille	Sport, onderwijs, recreatie en toerisme, leefbaarheid J.C.M. van der Pas
Onderwerp	MFA de Groene Long, PLUS variant		

Kennisnemen van:
Het besluit van het college van 29 september 2020 om met betrekking tot MFA de Groene Long een onderzoek te doen naar de haalbaarheid van realisatie van de PLUS variant: Eén gebouw dat ruimte biedt voor twee basisscholen, kinderopvang, een sportvoorziening (microsporthal) voor bewegingsonderwijs en verschillende sportverenigingen en een wijkfunctie, gericht op ontmoeting en het organiseren van wijkactiviteiten.

Met betrekking tot dit project is reeds eerder een raadsinformatiebrief (d.d. 14 juli 2020, nummer 119) aan de raad toegezonden. Met die informatiebrief is uw raad geïnformeerd over de eindrapportage van Stichting Zet en de ondersteunende visie van de stakeholders op de ontwikkeling van MFA de Groene Long.

Aanleiding

Onderwijshuisvesting

In de wijk Kienehoef in Sint-Oedenrode staan in de groene long twee basisscholen en een sportvoorziening (microsporthal[1]). Het betreft de basisscholen Kienehoef van SKOSO, de Springplank van SAAM en sportvoorziening (microsporthal met kantine) De Kienehoef van de gemeente Meierijstad.

In het door de raad op 29 maart 2018 vastgestelde Integraal Huisvestingsplan (IHP) is vervangende nieuwbouw van de twee basisscholen en sportvoorziening (met één gymzaal), ter grootte van 2.440 m² bvo, voorzien in 2020. In de begroting 2020 was hiervoor een bedrag opgenomen van
€ 5.847.000,-.

Van onderwijshuisvesting naar multifunctionele accommodatie

In de wijk de Kienehoef bestaat al geruime tijd de wens om een MFA te realiseren. Ook de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode heeft eerder aangegeven dat een

[1] In tegenstelling tot een standaard gymzaal, die een netto vloeroppervlakte kent van 308 m² (22 x 14 meter), is een micro-sporthal een sportvoorziening met twee zaaldelen van elk 308 m². Een sporthal bestaat daarentegen uit drie zaaldelen.

onderzoek naar de mogelijkheden om binnen een termijn van vijf tot tien jaar tot realisatie van een MFA te komen gewenst is.

In opdracht van de gemeente Meierijstad ondersteunde Stichting Zet de inventarisatie van wensen, verwachtingen en functionele eisen bij de twee schoolbesturen, kinderopvangorganisatie “de Verbinding”, wijkraad KCK Rooi, de seniorenraad, de sportverenigingen, wooninitiatief Kamille en Welzijn De Meierij. De rapportage van Stichting Zet heeft u met raadsinformatiebrief nr. 119 reeds eerder ontvangen.

Op basis van de resultaten van deze inventarisatie èn de huidige leerlingenprognoses kan worden vastgesteld, dat het nieuwe gebouw de volgende bouwdelen dient te omvatten:

	Bouwdeel	Oppervlakte nieuw (PLUS variant)	Oppervlakte IHP
a)	Omvang BS Kienehoef	1.332 m² bvo (uitgaande van 225 leerlingen)	1.130 m² bvo (uitgaande van 185 leerlingen)
b)	Omvang De Springplank	844 m² bvo (uitgaande van 128 leerlingen)	780 m² bvo (uitgaande van 115 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)	530 m² bvo **)
d)	Kinderopvang	240 m² bvo	0 m² bvo
e)	Wijk-/ontmoetingsfunctie (i.c.m. kantine sportvoorziening)	100 m² bvo	0 m² bvo
g)	Schrappen speellokalen (2 x 90 m² bvo)	-180 m² bvo ***)	0 m² bvo
	Totaal	3.786 m² bvo	2.440 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.

Argumenten

1. *Noodzaak vervangende nieuwbouw:*

Van basisscholen Kienehoef en de Springplank.
Beide basisscholen zijn aan vervanging toe. De gebouwen zijn 40 jaar oud en voldoen in technische, ruimtelijke en functionele zin niet meer aan de hedendaagse (kwaliteits-)eisen, die aan het geven van onderwijs en aan een schoolgebouw worden gesteld.
Ingevolge de onderwijshuisvestingsverordening is de besluitvorming omtrent de toekenning van een huisvestingsvoorziening een verantwoordelijkheid van het college; op basis van de in de

onderwijshuisvestingsverordening opgenomen criteria stelt het college vast of een aangevraagde voorziening noodzakelijk is en op grond daarvan door de gemeente bekostigd wordt.
Voor wat betreft beide scholen dient de noodzaak van vervangende nieuwbouw nog formeel te worden vastgesteld.

Van sportvoorziening (microsporthal met kantine) de Kienehoef.
Het gebouw dateert van 1983 en is aan vervanging toe. Het gebouw is 37 jaar oud en voldoet in technische, ruimtelijke en functionele zin niet meer aan de hedendaagse (kwaliteits-)eisen, die aan een sportvoorziening worden gesteld.

Doelstelling is dat beide scholen, alsmede de te realiseren sportvoorziening (microsporthal) en andere maatschappelijke functies worden gehuisvest in één gebouw. Betrokken schoolbesturen hebben samen met de overige stakeholders (kinderopvangorganisatie, wijkraad KCK Rooi, Welzijn de Meierij, de seniorenraad en verschillende sportverenigingen) een visie opgesteld, die eveneens met raadsinformatiebrief nr. 119 aan uw raad beschikbaar is gesteld. De gezamenlijke visie is erop gericht, dat beide schoolbesturen en overige gebruikers van het nieuw te realiseren gebouw intensiever gaan samenwerken, elkaar gaan ondersteunen en versterken bij de organisatie van verschillende activiteiten en waarbij zo mogelijk ook ruimten in het gebouw gemeenschappelijk zullen worden gebruikt. In het nog op te starten ruimtelijk ontwerpproces zal naar een zo compact mogelijk gebouw worden gestreefd.

2. *Bevorderen sociale cohesie en de leefbaarheid in de wijk.*

Door ook ruimte te bieden voor andere maatschappelijke functies in het gebouw (naast basisonderwijs en sport), zoals een wijkfunctie wordt de sociale cohesie en de leefbaarheid in de wijk bevorderd. Gezien de beoogde combinatie met een ondersteunende kantine voor de sportactiviteiten, zal de drempel om ‘gewoon eens binnen te lopen’ bijzonder laag zijn.
Tijdens de wijkbijeenkomst in november 2019 gaven wijkbewoners aan behoefte te hebben aan activiteiten gericht op ontmoeting, kunst & cultuur en een servicepunt voor ouderen. De uitkomsten uit de leefbaarheidsmonitor bevestigen dit beeld.

3. *Het integreren van een kinderdag-/buitenschoolse opvang in het gebouw is van grote meerwaarde voor beide basisscholen.*

Door ruimte te bieden in het gebouw voor kinderopvang kan een doorgaande ontwikkellijn van kinderen gestalte krijgen.

4. *Kansen voor de Groene Long.*

Op dit moment wordt een groot deel van de Groene Long ingenomen door de drie afzonderlijke gebouwen; basisscholen Kienehoef, de Spingplank en sportvoorziening de Kienehoef. Door de bebouwing op één locatie te realiseren, ontstaat er meer aaneengesloten buitenruimte waardoor er ook meer beleving van de openbare ruimte kan worden gecreëerd.

Kanttekeningen

1. *Extra middelen nodig.*

Voor de bouw van de PLUS variant ten opzichte van de (kleinere) basisvariant meer middelen (een bedrag ter hoogte van € 4.243.000,- inclusief omzetbelasting) nodig, dan het bedrag waar tot nu toe rekening mee is gehouden.

2. *Programma versus stedenbouwkundig plan.*
Het programma zoals dat nu is voorgesteld, de PLUS variant, gaat uit van een maximale oppervlakte van 3.786 m² bvo. In deze oppervlakte is al wel de voor de turnvereniging benodigde bergruimte opgenomen, maar nog niet de oppervlakte die nodig is voor de 'valkuil'.
De grootte van de MFA zoals deze oorspronkelijk in beeld was bedroeg 2.440 m² bvo. De PLUS variant is daarmee aanmerkelijk groter. Een dergelijk groot gebouw moet ook in de omgeving in te passen zijn. Op dit moment wordt er gewerkt aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan, op basis waarvan ook duidelijk zal worden of de PLUS variant past binnen dat stedenbouwkundig plan.

3. *Bouwdeel kinderdag-/buitenschoolseopvang.*
De wijze waarop het bouwdeel kinderdag-/buitenschoolseopvang wordt gerealiseerd/geëxploiteerd moet in overeenstemming zijn met de geldende wet- en regelgeving (zoals de Wet Markt en Overheid en de Aanbestedingswet).

4. *Samenwerking gebruikers MFA 'de Groene Long'.*
Het proces om te komen tot een ontwerp voor MFA 'de Groene Long' beoogt een vergaande mate van samenwerking tussen de toekomstige gebruikers van het gebouw, hetgeen kan leiden tot een verdere reductie van het aantal vierkante meters van het gebouw.

5. *Wijkfunctie.*
Hoewel op basis van eerdere inventarisaties is gebleken dat er in de wijk behoefte is aan een ruimte waar wijkactiviteiten kunnen worden georganiseerd, dient nader in beeld gebracht wat die wijkactiviteiten dan precies zijn en of (en zo ja, onder welke voorwaarden), die daadwerkelijk in de MFA worden georganiseerd. De vraag die in het vervolgtraject nader onderzocht dient te worden is op welke wijze de wijkfunctie (financieel) wordt beheerd en geëxploiteerd. Op dit moment is er nog geen wijkvoorziening/wijkfunctie actief. Dit betekent dat er mogelijk ook een nieuwe subsidierelatie met de gemeente gaat ontstaan, waarvoor op dit moment geen budgetten in de (meerjarige) gemeentebegroting zijn opgenomen.

6. *Budget inrichting openbare ruimte.*
Voor de (her)inrichting van de openbare ruimte zijn binnen dit project geen middelen opgenomen. Een mogelijk gewenste (her)inrichting van de openbare ruimte zal daarmee afzonderlijke aandacht en middelen vragen.

7. *Uitsluitsel ten aanzien van de realisatie van de valkuil.*
Voor het vaststellen van het ruimtelijk functioneel programma van eisen is het noodzakelijk, dat op korte termijn duidelijk wordt of binnen dit project nader onderzocht dient te worden of de realisatie van een valkuil en daarmee een volwaardige turnhal (inclusief bergruimte van 100 m² bvo) mogelijk is.

8. *Bouwheerschap.*
De schoolbesturen hebben aangegeven dat zij er de voorkeur aangeven, dat een van hen het bouwheerschap op zich neemt. Omdat de nieuw te realiseren sportvoorziening (microsporthal) naar verwachting eigendom van de gemeente zal worden en er ook nog duidelijkheid dient te komen over de vraag wie eigenaar zal worden van het bouwdeel voor de kinderopvang, zal hier tussen partijen nog nader overleg plaats moeten vinden.

Kernboodschap
In voorbereiding op de besluitvorming door de raad, besluit het college om in te zetten op de invulling van de vervangende nieuwbouw voor basisscholen Kienehoef, de Springplank en sportvoorziening de Kienehoef in Sint-Oedenrode met een multifunctionele accommodatie (MFA), die de grootste toegevoegde waarde heeft voor de wijk Kienehoef en onderzoek te doen naar de ruimtelijke en financiële haalbaarheid daarvan. Naar het oordeel van het college is dat een MFA die naast ruimte voor onderwijs en sport (met twee zaaldelen) ook ruimte biedt voor andere maatschappelijke functies. In de voorgestelde vorm van de MFA wordt ook ruimte geboden voor kinderopvang, ontmoeting en het organiseren van wijkactiviteiten. Flexibel, samen en exploitabel zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Voor de realisatie van de PLUS variant, waarvan de geraamde kosten veel hoger zijn dan het bedrag waar tot nu toe rekening is gehouden, zal de raad uiteindelijk gevraagd worden de benodigde middelen beschikbaar te stellen.

Communicatie
Met deze raadsinformatiebrief wordt uw raad geïnformeerd over het besluit van het college van 29 september 2020.

Participatie
In het participatietraject voor de MFA ‘de Groene Long’ hebben meerdere bijeenkomsten plaatsgevonden met omwonenden, de twee schoolbesturen, kinderopvangorganisatie “de Verbinding”, wijkraad KCK Rooi, de seniorenraad, de sportverenigingen, wooninitiatief Kamille en Welzijn de Meierij (zie ook het bijgevoegde rapport van Stichting Zet). Ook zijn er in november 2019 twee wijkbijeenkomsten georganiseerd om de bewoners te informeren over de voorbereidingen om te komen tot een MFA en om hun voorkeur voor het soort wijkactiviteiten te inventariseren.

Duurzaamheid
Conform het door de raad op 29 maart 2018 vastgestelde kwaliteitskader, zal het nieuw te realiseren gebouw in ieder geval:

a. bijna energieneutraal zijn (BENG), waarbij het streven is om zo mogelijk een (volledig) energieneutraal gebouw (ENG) te realiseren;
b. gasloos zijn;
c. voorzien zijn van een groen dak;
d. voldoen aan het programma van eisen Frisse Scholen 2015, klasse B.

Financiën
Voor vervangende nieuwbouw MFA de Groene Long is in 2019 reeds een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 447.000,-. Verder heeft de raad in de begroting 2020 rekening gehouden met een voorgenomen investering voor de realisatie in 2020 tot een bedrag van € 5.400.000,-. In de begroting 2021 komt dit bedrag te vervallen. Daarvoor in de plaats is in de begroting 2021 een aanvullend voorbereidingskrediet van € 402.000,- opgenomen. Totaal is daarmee voor de voorbereiding van het project een voorbereidingskrediet ter hoogte van € 849.000,- beschikbaar. In de begroting 2021 is daarnaast, voor uitvoering in de jaarschijf 2023, rekening gehouden met een bedrag van € 9.241.000,- voor de realisatie van MFA de Groene Long. Dat bedrag is als volgt onderverdeeld:

1. Onderwijs		€ 6.674.000,-
Onderwijs incl. gymzaal	€ 6.621.000,-	
Projectbegeleiding en toezicht	€ 53.000,-	
2. Restant MFA de Groene Long (theoretische keuze)		€ 2.567.000,-
Kinderdagverblijf	€ 566.000,-	
Grotere sportvoorziening (incl. dojo en turnberging) *)	€ 1.744.000,-	
Wijkvoorziening	€ 236.000,-	
Projectbegeleiding en toezicht	€ 21.000,-	
Totaal		€ 9.241.000,-

*) Er is geen rekening gehouden met mogelijk benodigde aanvullende middelen voor de realisatie van de zogenaamde 'valkuil'.

De totale investering voor de PLUS variant bedraagt (€ 9.241.000,- + € 849.000,-) € 10.090.000,-. Dit bedrag voor de voorbereiding en de realisatie is in de meerjarenbegroting 2021 opgenomen.

Overigens is geen rekening gehouden met kosten die mogelijk gemaakt dienen te worden voor tijdelijke huisvesting. De eventuele kosten hiervan worden meegenomen in de resultaten van het onderzoek en worden, inclusief een sluitende business-case ter besluitvorming voorgelegd aan uw raad. Daarnaast is de resterende boekwaarde niet meegenomen. Deze wordt ineens afgeschreven ten laste van de algemene risicoreserve. Hiermee is in de begroting 2021 voor de jaarschijf 2024 rekening gehouden.
In het investeringsbudget voor de vervangende nieuwbouw zijn geen middelen opgenomen voor de (her)inrichting van de openbare ruimte.

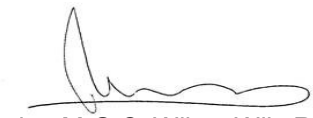
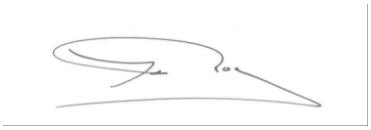
Voor de bouw van de PLUS variant is ten opzichte van de bedragen waar eerder in de begroting rekening is gehouden een aanvullend krediet nodig ter hoogte van € 4.243.000,- inclusief omzetbelasting. Van dat bedrag kan € 2.809.347,- (inclusief voorbereidingskrediet) worden aangemerkt als (theoretische) keuze, het overige deel van dat bedrag (€ 1.433.653,-) betreft hogere kosten, waar de gemeente hoe dan ook mee zou worden geconfronteerd (vanwege het hanteren van een andere kostenconfigurator, aanpassingen in de leerlingenprognose en het later realiseren van het gebouw). Naast de hoogte van de noodzakelijke investering wordt er in het haalbaarheidsonderzoek ook een onderzoek gedaan naar de businesscase van dit gebouw (incl. de globale exploitatiekosten) en de mogelijke noodzaak voor tijdelijke huisvesting. In principe hoort deze financieel structureel sluitend te zijn.

Planning
Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van het ruimtelijk functioneel programma van eisen. Tegelijkertijd wordt een stedenbouwkundig plan voor het gebied gemaakt waarin dit programma van eisen past. Na vaststelling van het programma van eisen kunnen de overeenkomsten, gericht op de realisatie van het gebouw, worden gesloten en wordt een bestemmingsplanwijziging in gang gezet. Tegelijkertijd worden de ontwerpende partijen geselecteerd voor het ontwerp van het gebouw en het bijbehorende terrein. Naar verwachting kan in 2023 gestart worden met de bouw en kan de MFA in 2024 in gebruik worden genomen.

Zodra de resultaten van het onderzoek bekend zijn, wordt uw raad tijdens een beeldvormende avond over dit project bijgepraat. Het streven is om op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek medio 2021 een voorstel ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen.

Bijlage(n)
Geen.

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