

Zaaknummer : 163038

Raadsvergadering : 24 januari 2017

agendapunt :

Commissie : Sociaal

Onderwerp : Aanvullende kredietaanvraag vernieuwbouw Sterrenpalet in Eibergen en leegkomende schoollocaties

Collegevergadering : 6 december 2016

Agendapunt : 7.

Portefeuillehouder : J.B. Boer

Meer informatie bij : S. Tankink, R. Asschert en R.H.M. Nijboer

tel: : 0545-250 226

Te nemen besluit:

1. gelet op artikel 93 van de Wet op het primair onderwijs en de artikelen 11 en 12 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2015 een aanvullend krediet beschikbaar stellen voor de vernieuwbouw van het Sterrenpalet op de locatie aan de Prins Bernhardstraat van € 384.436 en
2. een krediet beschikbaar stellen voor noodzakelijke onderzoeken, het participatietraject en de herontwikkeling van de overblijvende openbare ruimte op de locatie Prins Bernhardstraat en de twee leegkomende locaties van € 1.061.770.

Waarom dit voorstel?

1. Op 12 november 2015 heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld voor vernieuwbouw voor VCO Oost Nederland van € 1.642.050.
2. Het bestuur van VCO Oost Nederland heeft op 27 januari 2016 een gewijzigde huisvestingsaanvraag ingediend.
3. Op 24 mei 2016 hebben wij besloten in te stemmen met de gewijzigde locatie vernieuwbouw Sterrenpalet aan de Prins Bernhardstraat in Eibergen (huidige locatie Het Assink).
4. In de voortgangsmelding uitwerking onderwijsvisie Berkelland van 18 mei 2016 hebben wij aangekondigd met een aanvullend krediet verzoek te komen voor de vernieuwbouw van het Sterrenpalet op de locatie aan de Prins Bernhardstraat.
5. Naast de vernieuwbouw van het Sterrenpalet zal ook de openbare ruimte aan de Prins Bernhardstraat en de twee leegkomende locaties heringericht moeten worden. Daarom wordt ook hiervoor een aanvullend krediet gevraagd.

Wat is het effect?

Met het beschikbaar stellen van aanvullend krediet voor VCO Oost Nederland en voor de invulling van de leegkomende locaties wordt een eerste stap naar een toekomstbestendig voorzieningenniveau voor de onderwijs-huisvesting in de kern Eibergen gezet.

Argumentatie/onderbouwing:

1.1 Onderwijshuisvesting is wettelijke taak

De gemeente Berkelland is op basis van wettelijke regelingen - art. 102 Wet op het primair onderwijs, art. 100 Wet op expertisecentra en art. 76m Wet op voortgezet onderwijs (WOVO) - verantwoordelijk voor de onderwijshuisvesting op haar grondgebied. Voor een zorgvuldige uitvoering van deze taak beoordeelt zij jaarlijks op basis van de verordening 'Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Berkelland' de aanvragen voor het huisvestingsprogramma van de scholen. De verordening is een toetsingsmiddel voor aanvragen.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk
0 besprekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen
0

1.2 Vernieuwbouw VCO sluit aan op onderwijsvisie Berkelland

Het besluit past in het op 30 juni 2015 vastgestelde visiedocument "Toekomstgericht primair onderwijs Berkelland" om per kern te komen tot samenhangende voorzieningen op de school en in de wijk voor 2 -12 jarigen op het gebied van onderwijs, opvang en vrijetijdsbesteding.

1.3 Vernieuwbouw aan locatie Prins Bernhard is de beste optie

1. De locatie komt per 1 oktober 2016 in gemeentelijk eigendom
2. De locatie heeft een onderwijsbestemming en levert planologisch geen problemen op.
3. Het bestaande hoofdgebouw verkeert in redelijke staat met een goed casco.
4. De locatie biedt in combinatie met vernieuwbouw mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit van de kern Eibergen (groenstructuur en verbinding centrum- Eibergen Zuid) te verbeteren.
5. Met hergebruik door VCO Oost Nederland wordt leegstand voorkomen en blijft de onderwijdsdynamiek in het centrum behouden in een beeld pand in de betreffende wijk.
6. Tijdens de verbouwing hoeft er geen alternatieve ruimte gezocht te worden.

2.1 Verbinding met het centrum

Het schoolgebouw aan de Prins Bernhardstraat ligt in één van de oude wijken van Eibergen. In deze wijk is weinig tot geen openbaargroen aanwezig. Daarnaast is de ontsluiting van deze wijk voor voetgangers en fietsers richting het centrum matig tot slecht. Door de sloop van de praktijklokalen ontstaat er een buitenruimte bij de school met veel mogelijkheden. Een deel van deze ruimte wordt gebruikt voor de school. Daarnaast blijft er openbare ruimte over voor verdere herontwikkeling. In samenwerking met de buurt wordt gekeken hoe deze openbare ruimte ingevuld gaat worden. Belangrijke waarden hierbij zijn groen en duurzaamheid.

In deze openbare ruimte is de mogelijkheid om een verbinding voor fietsers en voetgangers aan te leggen zodat er een verbinding ontstaat tussen De Maat het centrum en het Sterrenpalet. Via deze verbinding kan er een verbindende groenstructuur ontstaan tussen De Maat, het centrum en het achter terrein van het Sterrenpalet.

2.2 Leegkomende schoolgebouwen aan de Huenderstraat en Beukenlaan

Met de huisvesting van het VCO onderwijs op de locatie Prins Bernhardstraat komen naar verwachting medio 2018 de locaties Beukenlaan 1 (De Driesprong), Huenderstraat (Sterrenpalet) en Ketterinksteeg 2c (Julianaschool) vrij. Deze locaties zullen opnieuw ingericht moeten worden.

Voor de eerste drie locaties willen wij bij de provincie de subsidie Steengoed Benutten aanvragen. Door deze locaties als één integraal herontwikkelingsproject (school incl. openbare ruimte en vrijkomende locaties) aan te merken lijkt een aanvraag kansrijk.

Voor de locatie Ketterinksteeg 2C gaan we via een participatieproces een overall visie maken van het totale perceel waarin we ook de beide andere schoolgebouwen (De Schakel en De Steege) in meenemen. Dit wordt een apart project zodat we hier afzonderlijk proberen de subsidie Steengoed Benutten binnen te halen. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een voorstel.

2.3 Participatieproces past bij gemeente 3.0

De twee vrijkomende schoollocaties en het terrein achter het Sterrenpalet willen we volgens de VSVB werkwijze gaan herontwikkelen. Voor dit participatieproces is eerst flora- en faunaonderzoek, bodemonderzoek e.d. nodig. Daarnaast zijn er gelden nodig voor het participatietraject om gezamenlijk met de buurt deze herontwikkelingsgebieden te ontwerpen.

Kanttekeningen/risicoparagraaf

Niet alle gebouwen op de locatie Prins Bernhardstraat zijn nodig

De praktijklokalen en de oude gymzaal zijn niet nodig en geschikt voor gebruik door VCO Oost Nederland. De beschikbare capaciteit van het hoofdgebouw is toereikend. Dit betekent dat deze opstellen gesloopt kunnen worden.

Locatie Prins Bernhard schept verplichtingen en risico

Door de mismatch met de ruimtenormering ten opzichte van de werkelijke grootte van het hoofdgebouw en de extra investeringen voor duurzaamheid is er een financieel gat. De mate van het treffen van duurzaamheidsmaatregelen is afhankelijk van de mogelijk te verkrijgen subsidies. VCO Oost Nederland (en namens hen BCT Architecten) en wij trekken hierin waar mogelijk samen op. De verantwoordelijkheid, het risico en de keuzebepaling (ondernemerschap) voor het 'dichten' van het financiële gat

De uitvoering van het plan Assink of delen ervan is afhankelijk van de medewerking van derden. Het maatschappelijk risico bestaat eruit dat delen van het plan niet uitgevoerd kunnen worden. Hierbij gaat het om de invulling van de leegkomende (school) panden/gronden aan de Huenderstraat en Beukenlaan en/of de openbare ruimte achter het Sterrenpalet.

Steengoed Benutten Provincie Gelderland

De maximale bijdrage vanuit Steengoed Benutten is €500.000.-. De uitvoering van de vernieuwbouw Sterrenpalet en de leegkomende schoollocaties of delen ervan zijn soms mede afhankelijk van de medewerking van derden (Provincie Gelderland). Het maatschappelijk risico bestaat eruit dat delen van het project niet kunnen worden uitgevoerd.

Financiële paragraaf

Op 12 november 2015 heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld voor vernieuwbouw VCO € 1.642.050. De genormeerde vergoeding voor het realiseren van de huidige plannen bedraagt € 2.026.486. Er is een aanvullend krediet nodig van € 384.436. Daarnaast worden de praktijklokalen aan de Prins Bernhardstraat gesloopt. De kosten hiervoor bedragen € 132.000.

Voor de vrijkomende locaties aan de Huenderstraat en Beukenlaan moet voordat met herinvulling gestart kan worden de boekwaarde afgeboekt worden. De boekwaarde van de twee leegkomende locaties is € 219.770.

Daarnaast zijn er financiële middelen nodig voor onderzoeken en de herontwikkeling van de twee leegkomende locaties en de openbare ruimte op de locatie Prins Bernhardstraat. Voor de twee leegkomende locaties is een bedrag van € 240.000 nodig. Dit is inclusief de uitvoering van de infrastructuur en de kosten voor het participatietraject. Gezamenlijk met het schoolbestuur, de buurt en nadere partners zullen deze herontwikkelingsgebieden ontworpen worden (participatietraject).

Voor de inrichting van het openbare gebied aan de Prins Bernhardstraat is een bedrag van € 470.000 nodig. Dit is inclusief de verbinding met het centrum en de infrastructuur maar ook de kosten voor het participatieproces.

De totale kosten bedragen:

Aanvullend krediet vernieuwbouw van het Sterrenpalet	€ 384.436
Sloop praktijklokalen	€ 132.000
Participatieproces en inrichting overblijvende openbare ruimte inclusief verbinding centrum – Eibergen zuid	€ 470.000
Boekwaarde schoolgebouwen Huenderstraat en Beukenlaan	€ 219.770
Sloop / herinvulling locaties Huenderstraat en Beukenlaan	€ 240.000
Totaal	€ 1.446.206

Het totale bedrag dat nodig is voor de vernieuwbouw VCO en de herontwikkeling van de drie locaties (incl. invulling openbare ruimte, infrastructuur en participatietraject) komt op € 1.436.206.

Dekking:

Onderwijshuisvestingsreserve	€ 736.206
Reserve herstructurering	€ 210.000
Steengoed benutten	€ 500.000
Totaal	€ 1.446.206

Bovenstaand schuingedrukt (maximaal) bedrag is afkomstig van derden (Provincie Gelderland).

De vetgedrukte bedragen betreft de kredietaanvraag van €946.206.

Toelichting op de genoemde cofinancieringsmiddelen

Steengoed Benutten; door de provincie is aangegeven dat de gemeente in een aantal tranches kan meedingen naar cofinancieringsmiddelen. De eerste tranche is al geweest. Voor de volgende tranche zullen we dit project indienen. Het **maximum** aan subsidie daarbij is €500.000.-. Gesprekken met de provinciale medewerkers hierover zijn gaande.

Toelichting op de Herstructureringsreserve

Voorgesteld wordt een beroep te doen op de Herstructureringsreserve. Deze reserve is gericht op leefbare en vitale dorpen. Een beroep op deze reserve moet voldoen aan minimaal één van de acht opgaven zoals beschreven bij de totstandkoming van de reserve. In het geval van de vernieuwbouw Sterrenpalet en de leegkomende schoollocaties wordt aan meerdere van deze acht opgaven voldaan.

Informatie en communicatie (in-en extern)

Regulier via het wekelijkse persmoment.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Wij hebben intensief en constructief overleg gevoerd met het bestuur van VCO Oost Nederland en Kinderdomein. Over het voorliggende resultaat hebben wij met hen een principe overeenstemming.

Voor de invulling van de leegkomende locaties (incl. Openbare ruimte achter het Sterrenpalet) wordt in samenwerking met de buurt gekeken wat de mogelijke opties zijn. De gemeentelijke rol bestaat uit facilitairen, investeren in de openbare ruimte, ondersteunen en adviseren waar mogelijk.

Planning en evaluatie

Vaststelling in de gemeenteraad van 24 januari 2017.

De bouwopdracht zal in 2017 door VCO Oost Nederland worden verstrekt. In de voorlopige planning staat de inhuizing naar de nieuwe locatie gepland vanaf januari 2018 of schooljaar 2018/2019.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 24 januari 2017

Agendapunt :

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 december 2016;

b e s l u i t :

1. gelet op artikel 93 van de Wet op het primair onderwijs en de artikelen 11 en 12 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2015 een aanvullend krediet beschikbaar stellen voor de vernieuwbouw van het Sterrenpalet op de locatie aan de Prins Bernhardstraat van € 384.436 en
2. een krediet beschikbaar te stellen voor noodzakelijke onderzoeken, het participatietraject en de herontwikkeling van de overblijvende openbare ruimte op de locatie Prins Bernhardstraat en de twee leegkomende locaties van € 1.061.770.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
24 januari 2017

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp: Aanvullende kredietaanvraag vernieuwbouw Sterrenpalet in Eibergen

Het bestuur van VCO Oost Nederland heeft op 26 januari 2015 een aanvraag ingediend voor het oprichten van een 5-sterrenschool: het samengaan van 2 VCO scholen.

Dit kan rekenen op de instemming van de andere schoolbesturen omdat dit plan past binnen de totaalvisie voor het onderwijs in Eibergen.

Op 30 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Berkelland het visiedocument "Toekomstgericht primair onderwijs Berkelland" vastgesteld.

In de uitwerking van de onderwijsvisie voor de kern Eibergen borduren wij voort op de door schoolbesturen en voorschoolse partners gedeelde visie op de ontwikkeling van 3 brede onderwijsvoorzieningen met een eigen identiteit met een evenwichtige spreiding over de kern.

A. Betrokkenheid en pluriformiteit

1. Schoolbesturen

Schoolbesturen hebben er de voorkeur aan gegeven om de pluriformiteit met een eigen IKC vorm te geven. Daarbij hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld:

- a. Drie denominaties op één locatie is onaanvaardbaar. Ervaring elders in den lande laat zien dat dit vrijwel automatisch leidt tot concurrentie wat niet bevorderlijk is voor de kwaliteit van het onderwijs (gevecht om de leerlingen).
- b. De oplossing voor a is alles bij elkaar onder één entiteit (samenwerkingsschool). Deze mogelijkheid wordt door de wettelijke fusietoets (samenwerkingsschool, meer dan 50% marktaandeel openbaar onderwijs) onmogelijk gemaakt. Dit geldt overigens ongeacht het aantal schoollocaties.
- c. De verdeling van de denominaties over de drie locaties biedt naar de mening van de schoolbesturen genoeg garantie voor de door de raad gewenste pluriformiteit.

2. Gemeenteraad

Het college is zich er van bewust dat de gemeenteraad onvoldoende is betrokken bij de discussie zoals verwoord onder 1. Op 15 november 2016 is dit achteraf hersteld tijdens een speciale bijeenkomst over dit onderwerp.

Daarin is ook afgesproken dat bij de verdere uitwerking van de onderwijsvisie de gemeenteraad actief betrokken wordt bij eventuele scenario's die dan aan de orde zijn. Dit past ook bij de organische werkwijze die wij voorstaan bij de uitwerking van de onderwijsvisie. Daarmee wijken we af van de traditionele werkwijze zoals we die kennen bij het Integraal Huisvestings Plan (IHP).

Ook zullen wij de gemeenteraad uitnodigen voor dialoog bijeenkomsten met de samenleving. Dit past ook bij de stapsgewijze uitvoering van de Onderwijsvisie, niet alleen in Eibergen, maar ook bij de verdere planontwikkeling in de andere kernen.

B. Verkenning en keuzebepaling locatie

In de voortgangsmelding ontwikkeling en uitwerking visiedocument "Toekomstgericht primair onderwijs Berkelland" van 18 mei 2016 is over de locatiekeuze het volgende opgenomen:

'In een brede locatieverkenning (afstemming gebiedsteam, team dienstverlening omgeving B en team projecten) voor de vervangende nieuwbouw hebben wij diverse potentiële locaties in Eibergen tegen het licht gehouden.

Concreet hebben wij het dan over de locaties Sterrenpalet aan de Huenderstraat, Het Assink aan de Prins Bernhardstraat en de locatie van Welkoop¹ aan de Beltrumseweg. Daarbij hebben wij nadrukkelijk gekeken naar aspecten als bouwkundige staat, bereikbaarheid, verkeersveiligheid, ruimtelijke kwaliteit, herbestemmingsmogelijkheden, leegstand vastgoed, synergie effecten en gewenste centrum-wijkontwikkelingen in de kern Eibergen.

Op basis hiervan heeft het schoolbestuur de voorkeur uitgesproken voor de per 1 augustus 2016 vrijkomende locatie van 'Het Assink' aan de Prins Bernhardstraat. Deze locatie komt per deze datum wettelijk in eigendom van de gemeente.

Wij zijn momenteel in intensief overleg met het schoolbestuur en de voorschoolse partner om de haalbaarheid hiervan te onderzoeken. De eerste impressies van het gebouw en de eerste calculaties liggen nu op tafel. Het hergebruik van de voormalige 'Assinklocatie' heeft als voordeel dat de onderwijsdynamiek in het centrum behouden blijft, dat een beeldbepalend pand in de betreffende wijk overeind kan blijven en dat er tijdens de verbouwing geen alternatieve ruimte gezocht hoeft te worden.

Deze locatie past verder binnen de ambities van het versterken van de ruimtelijk kwaliteit van de kern Eibergen (groenstructuur en verbinding centrum- Eibergen Zuid). Na afronding van dit proces komt het gebouw en de grond van 'het Sterrenpalet' aan de Huenderstraat terug in de handen van de gemeente'.

In tegenstelling tot wat oorspronkelijk de bedoeling was (een gefaseerde instroom vanuit de Julianaschool) geeft het bestuur van VCO Oost Nederland er de voorkeur aan, om vanwege onderwijskundige motieven en de realisatie van het IKC, de leerlingen van de Julianaschool direct in te laten stromen in het nieuwe 'Sterrenpalet'. Dit brengt consequenties met zich mee, want het leerlingenvolume van de huisvestingsaanvraag van 26 januari 2015 wordt daardoor gewijzigd. Het bestuur van VCO Oost Nederland heeft op 27 januari 2016 een gewijzigde aanvraag ingediend voor een vergoeding van de kosten voor het oprichten van een '5-sterrenschool' en het samengaan van 2 VCO scholen.

Op 6 december 2016 hebben wij besloten in te stemmen met de gewijzigde locatie vernieuwbouw Sterrenpalet aan de Prins Bernhardstraat in Eibergen (huidige locatie Het Assink). De belangrijkste overwegingen daarbij waren:

De huidige locatie Huenderstraat:

- Het gebouw is bouwkundig in slechte staat (met een niet op te lossen vochtproblematiek).
- Omdat het gebouw niet geschikt is voor hergebruik, is sloop de aangewezen optie.
- Voor vernieuwbouw op deze locatie is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk omdat het bestaande bouwvlak vol is.

De locatie Prins Bernhardstraat:

- De locatie heeft een onderwijsbestemming en levert planologisch geen problemen op.
- Het bestaande hoofdgebouw verkeert in redelijke staat met een goed casco.
- De locatie komt per 1 oktober 2016 in gemeentelijk eigendom
- De locatie biedt in combinatie met vernieuwbouw mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit van de kern Eibergen (groenstructuur en (fiets/wandel) verbinding centrum- Eibergen Zuid) te benutten.

Hergebruik van de locatie Prins Bernhardstraat heeft het bijkomend voordeel dat er tijdens de verbouwing geen alternatieve ruimte gezocht hoeft te worden.

**C. Programma van Ruimten (PvR) en Programma van Eisen (PvE)
(locatie Prins Bernhardstraat)**

De locatie Prins Bernhardstraat is onderzocht op haalbaarheid.

¹ Deze locatie is aan de orde gekomen vanwege de potentiële ruimtebehoefte versus ruimte beschikbaarheid.

Het bestaande hoofdgebouw is in redelijke staat, gedateerd, met een goed casco. De praktijklokalen zijn ongeschikt, slecht geïsoleerd en kunnen worden gesloopt. Het hoofdgebouw is, een “traditioneel schoolgebouw” van 1955 van twee bouwlagen, gemetseld, verdiepingshoogte 4,20 m respectievelijk 4,00 m met kap. De grote achterbouw bestaat uit praktijklokalen, 1 bouwlaag, bestaande uit staalconstructie met plat dak. Verder staan er kassen, oude (fietsen)stallingen en overige opstallen. Gezien de staat van onderhoud en de beschikbare m² volstaat het bestaande hoofdgebouw voor de huisvesting van het VCO onderwijs in Eibergen.

Ruimtebehoefte en ruimtecapaciteit

Rekening houdend met de gewenste IKC- ontwikkeling en het samengaan van 2 VCO scholen gaan wij in de prognose uit van een benodigde capaciteit van 230 leerlingen. De genormeerde ruimtebehoefte voor 230 leerlingen bedraagt 1.357 m².

De algemene richtlijn bij hergebruik van een bestaand gebouw is dat je rekening mag houden met 15 tot 30 % indeling- en ontwerpverlies. In de berekening gaan wij uit van 15%. Dit betekent een aanvullende ruimtebehoefte van 203,55 m² waarmee de genormeerde ruimtebehoefte komt op 1.560,55 m². Voor de kinderopvang is een ruimte van ca. 250 m² nodig. De totale ruimtebehoefte komt daarmee op 1.810,55 m².

Na sloop van de praktijklokalen en het aanpassen van het hoofdgebouw voor VCO Oost Nederland en de kinderopvang is de beschikbare capaciteit 2.165 m². Dat geeft ruimte voor een nader in te vullen bestemming voor 2.165 – 1.810 = 355 m². Opgave voor VCO: risico en ondernemerschap.

D. Kwaliteit plan

Samen duurzaam doen

VCO Oost Nederland wil het bestaande hoofdgebouw vernieuwen en verduurzamen. Dit betekent dat men voorzieningen aanbrengt als een warmtepomp, een warmtekoude opslag, zonnepanelen, extra isolerende maatregelen voor de vloer, gevels en de kap.

Ook heeft VCO Oost Nederland de ambitie de duurzaamheidsgedachte educatief in te zetten. Zo wil men met andere partners een ruimte voor “educatie/duurzaamheid” inrichten in de nog beschikbare m² in het hoofdgebouw.

Voor de herinrichting van het buitenterrein wil VCO Oost Nederland in samenwerking met omwonenden / buurt, gemeente en andere partners ook duurzaamheidsmaatregelen doorvoeren. Daarmee zou in de elektra behoefte van de school en andere belanghebbende omwonenden voorzien kunnen worden.

Samen Bewegen

VCO Oost Nederland volgt de richtlijnen van Beweegwijs, ter bevordering van beweging voor leerlingen en team. Ook het bevorderen van bewegen buiten, is daarbij speerpunt. Het vrijkomende terrein door de sloop van de praktijklokalen kan worden ingevuld voor en samen met de buurt.

De mate van het treffen van duurzaamheidsmaatregelen is afhankelijk van de mogelijk te verkrijgen subsidies. VCO (en namens hen BCT Architecten) en wij trekken hierin waar mogelijk samen op.

Voor een sfeerimpressie van het projectplan verwijzen wij naar de bijlage.

Samen werken aan ruimtelijke kwaliteit gebied

De locatie Prins Bernhardstraat is een verbindingsszone tussen het centrum van Eibergen en Eibergen Zuid.

Het huisvesten van VCO onderwijs op deze locatie biedt de mogelijkheid het resterende deel van het perceel te herontwikkelen binnen de ambities van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de kern Eibergen. Met VCO Oost Nederland, Pro Wonen, omwonenden / belanghebbenden willen wij via participatie het gebied verder invullen.

Vrijkomende locaties voor herbestemming

Met de huisvesting van het VCO onderwijs op de locatie Prins Bernhardstraat komen naar verwachting medio 2018 de locaties Beukenlaan 1 (De Driesprong), Huenderstraat (Sterrenpalet) en Ketterinksteeg 2c (Julianaschool) vrij.

Voor de eerste drie locaties willen wij bij de provincie de subsidie Steengoed Benutten aanvragen. Door deze locaties als één integraal herontwikkelingsproject (school incl. openbare ruimte en vrijkomende locaties) aan te merken lijkt een aanvraag kansrijk. Daarnaast bekijken we of er nog meer subsidiemogelijkheden zijn.

Voor de locatie Ketterinksteeg 2C gaan we via een participatieproces een overall visie maken van het totale perceel waarin we ook de beide andere schoolgebouwen (De Schakel en De Steege) in meenemen. Dit wordt een apart project zodat we hier afzonderlijk proberen de subsidie Steengoed Benutten binnen te halen. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een voorstel.

Voor deze vervolgstappen zijn onderzoeken noodzakelijk om de mogelijkheid van herontwikkeling te kunnen onderzoeken. Hierbij valt te denken aan flora- en faunaonderzoek, bodemonderzoek e.d. Daarnaast zijn er gelden nodig voor het participatietraject om gezamenlijk met de buurt deze herontwikkelingsgebieden te ontwerpen.

E. Rolverdeling – verantwoordelijkheden gemeente en VCO

De gemeente is op basis van wettelijke regelingen verantwoordelijk voor de Onderwijshuisvesting op haar grondgebied. Voor een zorgvuldige uitvoering van deze taak beoordeelt zij jaarlijks op basis van de Verordening 'voorzieningen huisvesting onderwijs 2015'.

Op basis hiervan ontvangt VCO Oost Nederland een normvergoeding voor de vervangende nieuwbouw / uitbreiding van het Sterrenpalet in Eibergen. De gemeente faciliteert het proces om te komen tot realisatie door ondersteuning en het aanboren van externe subsidiebronnen. Vanuit onze wettelijke en faciliterende taak past het dat private partijen, zoals bijvoorbeeld de kinderopvang, zelf opdraaien voor investeringen in en rondom het gebouw.

VCO Oost Nederland is opdrachtgever en/of bouwheer van de vernieuwbouw van de school volgens de met elkaar afgesproken werkgrenzen.

De gemeente is vanuit haar zorgplicht ook verantwoordelijk voor de veiligheid, de bereikbaarheid en de infrastructuur. Hierbij kunt u denken aan goede logische routing, parkeervoorzieningen, kiss & ride en veilige fietsroutes. Deze aspecten worden de komende tijd nader uitgewerkt.

Het uitgangspunt dat wij geen eigenaar / opdrachtgever zijn van de vernieuwbouw van het schoolgebouw en de buitenruimte betekent dat het beheer en de exploitatie hiervan inclusief het medegebruik volledig in handen is van VCO Oost Nederland. Het schoolbestuur is vrij in de verhuur van lokalen op het moment van leegstand. In een overeenkomst tussen VCO Oost Nederland en de gemeente zullen wij deze afspraken vastleggen.

F. Financiën / dekking

5.1 Financiële paragraaf gemeente

Huisvesting onderwijs

In de gemeentelijke verordening 'voorzieningen huisvesting onderwijs 2015' is gekozen voor een vergoeding op basis van de werkelijke kosten. Wanneer er normbedragen zijn vastgesteld wordt de vergoeding op ten hoogste dit bedrag vastgesteld. Normbedragen zijn vastgesteld voor de volgende kosten:

1. nieuwbouw en uitbreiding van schoolgebouwen;
2. de eerste aanschaf van leermiddelen en meubilair;
3. huur van sportvelden.

De normbedragen worden genoemd in bijlage IV van de verordening. De normbedragen worden elk jaar aangepast aan de laatste stand van de lonen en prijzen. Deze aanpassing wordt indexatie genoemd. De manier waarop dat gebeurt staat in artikel 31 van de verordening. Dat artikel is verder uitgewerkt in bijlage IV van de verordening. Voor zover van toepassing zijn de normbedragen die in het programma staan aangepast naar het prijspeil van 2016.

De normvergoeding voor de vervangende nieuwbouw / uitbreiding van het Sterrenpalet in Eibergen is als volgt berekenend:

1. Als uitgangspunt wordt uitgegaan van een leerlingenaantal van 230 leerlingen.
2. Berekening genormeerde m²: 230 leerlingen x 5,03 m² BVO + 200 BVO = 1.357 m². Hierin zijn een speellokaal en bergruimte voor buitenspeelgoed voorzien.
3. Het ontwerpverlies vervangende nieuwbouw bedraagt 15% x 1.357 m² = 203,55 m²
4. Normvergoeding 1.560,55 m² investeringsbedrag:

a. Vaste voet: 350 m ²	€ 659.775
b. 1.210,55 m ² (1.560,55 – 350) x € 1129	€ 1.366.711
	€ 2.026.486

Nader onderzoek, participatie en infrastructuur

Op 12 november 2015 heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld voor vernieuwbouw VCO € 1.642.050. Bij deze raming was geen rekening gehouden met de IKC-ontwikkeling waarvan thans sprake is. Daarnaast is door de sluiting van de Julianaschool sprake van een hoger leerlingenaantal en leidt het in gebruik van de voormalige 'Assinklocatie' tot zogenaamd ontwerpverlies. De genormeerde vergoeding voor het realiseren van de huidige plannen bedragen € 2.026.486. Er is een aanvullend krediet nodig van € 384.436.

Daarnaast zijn er financiële middelen nodig voor sloop van de praktijklokalen, het participatietraject en de uitvoering. De sloop van de praktijklokalen vallen niet onder de vernieuwbouwing. De kosten voor de sloop bedragen € 132.000.- De kosten voor de herinvulling van de openbare ruimte bedragen € 470.000.-. Dit is inclusief een verbinding met het centrum, de infrastructuur en het participatietraject.

Samen met de buurt wordt er via een participatietraject een ontwerp gemaakt van het overblijvende openbare gebied met daarin meegenomen de verbeterde ontsluiting tussen het centrum en Eibergen-zuid.

Op de beide vrijkomende locaties aan de Huenderstraat en de Beukenlaan zitten nog een boekwaarde op de gebouwen. Deze is voor de Huenderstraat € 87.834.- en de Beukenlaan € 131.936.- Voordat met de herinvulling gestart kan worden moeten deze boekwaardes afgeboekt worden. Voor beide lokaties samen is dat € 219.770.-

Daarnaast is voor de beide vrijkomende locaties een krediet nodig voor sloop / herinvulling. Als basis voor de berekening van dit bedrag wordt uitgegaan dat één locatie gesloopt gaat worden en dat voor één locatie een herinvulling gevonden wordt.

Samen met de buurt wordt via een participatietraject voor beide locaties bekeken wat voor wensen en mogelijkheden er zijn om tot een goede herinvulling van beide locaties te komen. Voor beide locaties samen, Huenderstraat en Beukenlaan, is dat circa € 240.000.-

De totale kosten bedragen:

Aanvullend krediet vernieuwbouw van het Sterrenpalet	€ 384.436
Sloop praktijklokalen	€ 132.000
Participatieproces en inrichting overblijvende openbare ruimte inclusief verbinding centrum – Eibergen zuid	€ 470.000
Boekwaarde schoolgebouwen Huenderstraat en Beukenlaan	€ 219.770
Sloop / herinvulling locaties Huenderstraat en Beukenlaan	€ 240.000
Totaal	€ 1.446.206

Dekking:

Onderwijshuisvestingsreserve	€ 736.206
Reserve herstructurering	€ 210.000
Steengoed benutten	€ 500.000
Totaal	€ 1.446.206

Op de uitvoering van het bouwplan zijn de artikelen 13 t/m 16 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2015 van toepassing.

Ook geldt voor investeringen het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Berkelland. Dit betekent dat de schoolbesturen zich zullen houden aan het beleid dat de gemeente heeft vastgesteld voor het verstrekken van opdrachten en aanbestedingen voor werken, diensten en leveringen. De manier van aanbesteden hangt af van de geschatte kosten van de opdracht. Hierna is dat in een tabel duidelijk gemaakt.

Tabel Drempelbedragen* en aanbestedingsvormen**

Soort opdracht	Aanbestedingsvorm			
	Nationaal			Europees
	enkeltvoudig onderhands	meervoudig onderhands (minimaal 3 offertes, maximaal 5 offertes)	Openbare Aanbesteding	openbare aanbesteding
Diensten en Leveringen	tot € 15.000,00	tussen € 15.000,00 en € 207.000,00	n.v.t.	meer dan € 207.000,00
Werken	tot € 150.000,00	tussen € 150.000,00 en € 1.500.000,00	tussen € 1.500.000,00 en € 5.186.000,00	meer dan € 5.186.000,00

* Alle bedragen in dit overzicht zijn zonder btw.

** Er mag altijd gekozen worden voor een hogere aanbestedingsvorm

5.2 Bouwkosten VCO Oost Nederland

Het ambitieniveau van VCO Oost Nederland op het terrein van duurzaamheid is hoog. De mate van het treffen van duurzaamheidsmaatregelen is afhankelijk van de mogelijk te verkrijgen subsidies.

Dit vertaalt zich door in de kostenraming van VCO Oost Nederland :

• Kosten verduurzamen hoofdgebouw	€ 2.525.000
• Bijkomende kosten	€ 188.000
• Kinderopvang	€ 300.000
Totale investeringskosten	€ 3.033.000

In de kostenraming zijn alle kosten meegenomen zoals de mismatch met de ruimtenormering ten opzichte van de werkelijke grootte van het gebouw, sloopkosten en extra investeringen voor duurzaamheid.

Zoals eerder aangegeven is de mate van het treffen van duurzaamheidsmaatregelen afhankelijk van de mogelijk te verkrijgen subsidies.

VCO Oost Nederland (en namens hen BCT Architecten) en wij trekken hierin waar mogelijk samen op. Zo lopen er diverse onderzoeken naar diverse subsidiemogelijkheden, fondsen e.d.

De verantwoordelijkheid, het risico en de keuzebepaling (ondernemerschap) voor het 'dichten' van het financiële gat ligt bij VCO Oost Nederland.

In verband met de genoemde risico's wil VCO Oost Nederland zekerheid over de normvergoeding van de gemeente. Anders wordt het financiële risico voor de ontwikkeling/ voorbereiding van het project te groot voor hen.