

Raadsvergadering: 4 juni 2024**Onderwerp: locatiekeuze De Kromme Draai****Datum: 26 maart 2024****Korte samenvatting**

De raad wordt voorgesteld om in te stemmen met de bouw van nieuwe gezamenlijke huisvesting voor basisschool De Kromme Draai, kinderopvang Ziezo, bibliotheek Krimpenerwaard en de gymzaal in Ammerstol op het af te stoten kunstgrasveld van voetbalvereniging ASV (Ammerstolse Sport Vereniging). Voor de verdere uitwerking van dit plan is € 400.000,- nodig.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met het voorstel voor gezamenlijke nieuwbouw van basisschool De Kromme Draai, kinderopvang Ziezo, bibliotheek Krimpenerwaard en de gymzaal in Ammerstol op het af te stoten kunstgrasveld van voetbalvereniging ASV (Ammerstolse Sport Vereniging).
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 400.000,- en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten mee te nemen in de kadernota 2025.

Inleiding

Eind 2018 heeft de gemeenteraad het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) vastgesteld. Basisschool De Kromme Draai in Ammerstol stond hoog op de urgentielijst. Sinds de vaststelling van het IHP is er veel werk verricht, onderzoek gedaan en voorbereid. Uiteindelijk is nu voldoende informatie beschikbaar om een besluit te vragen van de gemeenteraad over definitieve realisatie van de basisschool samen met de betrokken partners.

Er zijn in eerste instantie drie scenario's onderzocht:

1. Vernieuwbouw van het huidige gebouw
2. Nieuwbouw op de huidige locatie
3. Nieuwbouw op de locatie van voetbalvereniging ASV

Bij het derde scenario is het van belang dat in het harmonisatietraject van de voetbalverenigingen in de gemeente, mede gezien de bezettingsgraad, met ASV is afgesproken dat zij op termijn een voetbalveld zouden afstoten. Dit is bekrachtigd met een raadsbesluit op 10 december 2019 en dit heeft geleid tot een huurovereenkomst met ASV op 28 maart 2022, waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over het afstoten van het kunstgrasveld.

Scenario 2, nieuwbouw op de huidige locatie, bleek het minst aantrekkelijk. Nieuwbouw zelf is op de huidige locatie net zo duur als op de locatie bij ASV. Maar je hebt daar bovenop nog de extra investering in tijdelijke huisvesting (zowel extra kosten, als extra inspanning en risico's vanwege in feite een extra project; tijdelijke huisvesting). Dat maakt dit het minst aantrekkelijke alternatief. Op 17 mei 2022 heeft het college besloten scenario 3 uit te werken. De uitkomsten van de uitwerking van scenario 3 zijn begin 2023 vergeleken met scenario 1.

Het college heeft op 11 juli 2023 ingestemd met een verdiepingsonderzoek van scenario's 1 en 3 en daarbij ook te kijken naar de impact op de hele dorpskern. Daarbij moesten de mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling worden betrokken. Bij de verkenning naar – en afweging tussen scenario 1 en 3 zijn diverse criteria van belang. De criteria die we hebben gehanteerd zijn:

Kwalitatief:



- Visie van school(bestuur), kinderopvang, bibliotheek en sportverenigingen
- Kwaliteit van de toekomstige huisvesting, belicht vanuit de volgende perspectieven:
 - Technische kwaliteit van de huisvesting;
 - Stedenbouwkundig en mogelijkheden herontwikkeling
 - Ruimtelijke kwaliteit bij woningbouw (geluid, licht en andere omgevingsaspecten)
 - (visie op) sportbeleid
- Financieel:
 - Investeringskosten
 - Opbrengstpotentie bij woningbouw

Alles bij elkaar is het voorstel van het college om te kiezen voor nieuwbouw op de locatie van ASV. In dit raadsvoorstel wordt vooral ingegaan op de argumenten om voor scenario 3 nieuwbouw bij ASV te kiezen ten opzichte van het alternatief van scenario 1 vernieuwbouw van het huidige gebouw.

Beoogd resultaat

Toekomstbestendige en duurzame huisvesting realiseren voor een maatschappelijke voorziening in de kern Ammerstol, waarbij ruimte wordt gecreëerd voor een betere leefbaarheid en vitaliteit.

Argumenten

1.1 Nieuwbouw op de locatie van ASV levert de meeste meerwaarde op voor de leefbaarheid van de kern Ammerstol.

Een nieuw gebouw voor deze brede voorziening, op een nieuwe locatie, levert voor het dorp verschillende mooie kansen op, zie ook 1.2 en 1.3. Dit levert een impuls aan de vitaliteit van de kern.

1.2 Nieuwbouw op de locatie van ASV spaart tijdelijke huisvesting uit.

In de kostenraming van scenario 1 is rekening gehouden met de kosten van tijdelijke huisvesting. Scenario 1 is desondanks goedkoper dan scenario 3. Maar financiën zijn niet de enige factor bij tijdelijke huisvesting. Tijdelijke huisvesting regelen is een project op zich. Met alle risico's in tijd en geld die daarbij aan de orde zijn. Ook de inspanning van betrokkenen is niet (alleen) in geld uit te drukken.

Daarbij is ASV de enige plek die geschikt is voor tijdelijke huisvesting van de school. Voor een tijdelijke school gaat dan alsnog alles daar op de schop, inclusief aanpassingen van de openbare ruimte.

1.3 Nieuwbouw bij voetbal zorgt dat op de plek van de huidige school ruimte vrijkomt voor woningbouw.

Voor de vitaliteit van de kern Ammerstol is het van belang dat er nieuwe woningen toegevoegd worden. De provincie wil dat woningbouw zoveel mogelijk binnen de kernen gerealiseerd wordt. De locatie van de huidige school is gelegen midden in een woonwijk, en biedt daarom uitstekende kansen voor het realiseren van woningen. Het beoogde voetbalveld dat afgestoten wordt, is veel minder geschikt voor woningbouw. Stedenbouw geeft hierop een negatief advies. Als er de komende jaren binnen de kern Ammerstol dus een geschikte locatie voor woningbouw is, dan is het de locatie van de huidige school. Hiervoor is nog geen plan ontwikkeld, dat kan pas na besluitvorming over verhuizing van de school worden opgepakt.

1.4 Nieuwbouw bij ASV biedt kansen voor samenwerking met ijsclub en voetbal

De gebruikers school en kinderopvang zien samen met de ijsclub en ASV kansen om de samenwerking te verdiepen en bewegen en leren te stimuleren. Dat heeft meerwaarde voor de hele kern Ammerstol. Aanwezigheid van zoveel kinderen op deze locatie, kan voor de IJclub en ASV van meerwaarde zijn. Andersom zijn deze sportclubs met hun faciliteiten voor zowel school als kinderopvang heel interessante burens. Zowel de IJclub als ASV staan dan ook achter dit plan, getuige ook de bijlage (visie stakeholders toevoegen)

2.1 het is van belang dat de gemeenteraad in stemt met deze locatiekeuze.

Verhuizing van de school naar de locatie bij ASV heeft op veel manieren een grote impact op het dorp Ammerstol. Het is van belang dat de raad hierover een besluit neemt.

3.1 met het voorbereidingskrediet kan gestart worden met het verder uitwerken en ontwerpen van het nieuwe gebouw op de nieuwe locatie.



Dit voorbereidingskrediet is nodig om te komen tot een verder uitgewerkt Programma van Eisen waarmee de nog te selecteren architect aan de slag kan tot en met een voorlopig ontwerp met daarbij een (investerings-)kostenraming. Op basis van die kostenraming kan te zijner tijd het definitieve investeringskrediet worden aangevraagd. Daarnaast is dit voorbereidingskrediet nodig om onder meer de volgende kosten te betalen: projectleider, technisch adviseurs naast de architect, begeleiding diverse aanbestedingsprocedures, participatie. Het voorbereidingskrediet maakt straks deel uit van het totaal investeringskrediet.

3.2 eerder is al een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 160.000

Dit krediet is besteed aan diverse haalbaarheidsonderzoeken om de afweging tussen diverse huisvestingsscenario's mogelijk te maken. Voor het vervolg is een substantieel bedrag nodig om het ontwerpproces verder op te kunnen starten en architect en adviseurs te kunnen contracteren.

3.3 bij de kadernota maakt de gemeenteraad de integrale afweging voor de inzet van middelen

Het nu al meenemen van de jaarlijkse lasten die voortvloeien uit het totale benodigde investeringsbudget geeft een reëel beeld van de toekomstige lasten in de begroting. Op basis hiervan kan de gemeenteraad zijn keuzes bepalen.

4.1 het is van belang het voorstel goed uit te leggen.

De keuze voor een locatie kan gevoelig liggen. Er zullen altijd voor –en tegenstanders zijn.

4.2 in 2023 zijn enkele keren alle inwoners van de kern Ammerstol schriftelijk geïnformeerd.

Het idee is om nu voor een laatste keer iedereen te informeren over het voorstel aan de raad. Als de raad instemt met het voorstel om ASV als nieuwe locatie te kiezen, dan wordt voor de uitwerking van het project met de direct omwonenden van ASV gecommuniceerd.

5.1 het aantrekken van een architect levert enkele maanden tijdswinst op zonder risico's voor de gemeente.

De selectiefase om te komen tot een architectenbureau kan zonder risico's voor de gemeente worden opgestart. Deze fase kost altijd enkele maanden. Als de selectiefase voor het raadsbesluit afgerond is, dan kan de gunningsfase tussen het raadsvoorstel en de zomervakantie doorlopen worden. Voor de planning levert dit enkele maanden tijdswinst op, want als de selectiefase na het raadsbesluit wordt opgestart, kan de gunningsfase (mede door de zomervakantie) pas afgerond worden eind oktober / november 2024.

Kanttelingen en onderbouwing

1.1 nieuwbouw bij ASV is duurder dan vernieuwbouw van het huidige pand.

De voorgestelde variant is duurder. Kwalitatief levert het echter een meerwaarde op voor het dorp. Er is breed draagvlak bij de gebruikers, de IJclub en ASV. De achterblijfolocatie is geschikt voor woningbouw. Als we het integrale plaatje beschouwen, kunnen we stellen dat de hogere investering voor nieuwbouw van een multifunctionele voorziening bij ASV, een investering is in de (vergroting van) vitaliteit van de kern Ammerstol.

1.2 hoe schoolgym bij scenario 1 in een tijdelijke situatie zou moeten worden opgelost, dat is niet uitgewerkt.

Gedurende de bouwtijd bij sloop/nieuwbouw moet een school wel verplicht gym verzorgen. Mogelijk dat een aparte tijdelijke gymzaal geplaatst zou kunnen worden, of dat busvervoer naar Bergambacht of Schoonhoven gedurende een jaar een oplossing zou zijn. Beide oplossingen voor schoolgym in de tijdelijke situatie zijn ongewenst en kosten bovendien geld. Dit is niet in de kostenraming opgenomen omdat het niet uitgewerkt is. Maar het financiële verschil tussen scenario 1 en scenario 3 zal nog kleiner worden.

Alternatieven

In de inleiding is ingegaan op de drie onderzochte scenario's:

- a. Vernieuwbouw van het huidige gebouw
- b. Nieuwbouw op de huidige locatie
- c. Nieuwbouw op de locatie van voetbalvereniging ASV

Financiën



In de begroting is nu rekening gehouden met een investeringskrediet van € 5.920.000,- voor de bouw van de Kromme Draai + gymzaal. De jaarlasten hiervoor zijn in de meerjarenbegroting verwerkt.

De kosten van zowel scenario 1 als scenario 3 zijn hoger dan wat in de begroting is verwerkt, namelijk:

Scenario 1: € 6.870.000,-

Scenario 3: € 8.370.000,-

Als de raad instemt met scenario 3, kiest de raad voor het duurdere scenario. Het verschil in jaarlast (rente en afschrijving) tussen scenario 1 en 3 is: ca. € 50.000. Daarbij gaan we uit van een afschrijvingstermijn van 40 jaar. Wanneer die termijn wordt opgerekt naar 50 jaar, bedraagt het verschil in jaarlast ca. € 44.000.

Begin 2025 kan op basis van het VO en de daarbij behorende kostenraming het definitieve investeringskrediet worden aangevraagd. Op dat moment moeten ook details van de verdere uitwerking (bv afspraken ASV over verrekening investering kunstgrasveld) helder zijn.

Voor dit moment wordt een besluit gevraagd aan de raad om dit project definitief door te zetten en te kiezen voor nieuwbouw bij ASV. Daarbij moet vanaf nu in de kadernota rekening gehouden worden met € 8.370.000,-. De voorbereidingskosten van € 400.000,- maken onderdeel uit van het totaal benodigde investeringskrediet (nu geraamd op € 8.370.000,- incl. BTW). In dit bedrag is het eerder gevoteerde voorbereidingskrediet van € 160.000 niet meegenomen.

Juridische zaken

Met kinderopvang en bibliotheek moeten huurovereenkomsten gesloten worden voor het nieuwe gebouw. De deadline hiervoor is het moment dat het definitieve ontwerp wordt vastgesteld en de aanbesteding voor de bouwfase begint. Dan is er geen weg meer terug en gaan we echt veel kosten maken. Dan moet het een en ander juridisch vastgesteld zijn. Voor dit raadsvoorstel geeft de gezamenlijke brief van de gebruikers voldoende zekerheid over de intenties.

De afspraken over huur en subsidie met ASV moeten te zijner tijd worden aangepast.

Participatie en extern overleg

Het definitieve advies is afgestemd met de school, kinderopvang en bibliotheek. Deze drie gebruikers zijn allemaal akkoord. Het definitieve advies is ook afgestemd met ASV en IJsv Vereniging Ons Genoegen. Zij zijn ook akkoord met dit advies. Zij hebben zelfs gezamenlijk een brief ingestuurd waarin zij pleiten voor nieuwbouw bij ASV, mede om de wederzijdse versterking mogelijk te maken.

Na het collegebesluit op 19 maart 2024 is een brief aan alle inwoners van Ammerstol gestuurd met daarin een toelichting op het collegevoorstel aan de raad. Bij de verdere uitwerking van de plannen worden omwonenden betrokken.

Vervolgtraject en uitvoering

Doorlooptijd:

De planning is in hoofdlijnen als volgt:

Selectiefase architect/ adviseurs	maart – mei 2024
Gunningsfase selectie architect / adviseurs	juni – juli 2024
Ontwerpfase	september 2024 t/m mei 2025
Raadsbesluit definitief investeringskrediet	maart 2025
Aanbesteding bouwteam-aannemer	t/m mei 2025
Realisatiefase	Q2 2025 t/m Q2 2027
Ingebruikname	medio 2027

Als er een uiterste datum is voor de besluitvorming in de raad, dan datum en reden vermelden.

Nvt



Bijlagen

1. Memo informatie en afwegingen scenario's nieuwbouw Kromme Draai, met de volgende bijlagen:
Ingezonden brief gezamenlijke participanten (visie DKD en partners)
Adviesrapport ODMH – ROM brief quick scan;
Memo verdiepingsslag ICS;
2. Brief aan inwoners van Ammerstol

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2024 inzake locatiekeuze De Kromme Draai

Besluit:

1. In te stemmen met het voorstel voor gezamenlijke nieuwbouw van basisschool De Kromme Draai, kinderopvang Ziezo, bibliotheek Krimpenerwaard en de gymzaal in Ammerstol op het af te stoten kunstgrasveld van voetbalvereniging ASV (Ammerstolse Sport Vereniging).
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 400.000,- en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten mee te nemen in de kadernota 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 juni 2024,

de griffier,

de voorzitter,

dr. M-L van Muijen

ir. J. Beenakker