

Openbaar

Opsteller
Leidinggevende
Portefeuillehouder

L. Ponsen
Ruimte
De heer R.M.J. Martens (wethouder)

Join-nummer
Onderwerp
Te nemen besluit

BenW\3837
Kindcentrum, afronding Technisch Ontwerp
1. Fasedocument 'Technisch Ontwerp (TO)' voor kennisgeving aannemen;
2. Aan de raad voorstellen om te kiezen voor een verhoging van de sportzaal tot een nettovrije hoogte van 7 m;
3. Aan de raad voorstellen om ondanks de te verwachten kostenoverschrijding de buitenruimte integraal op te pakken in de aansluiting met de woningen aan Heijerveld;
4. In afwachting van de definitieve kredietvoting op basis van de aanbesteding € 2.108.000,00 opnemen in de lijst van majeure projecten;
5. Akkoord gaan met het inzetten van een gedeelte van het agrarische perceel (Ittervoort, sectie B, nr. 1965) voor de bovengrondse hemelwaterberging en de mogelijkheden voor het aanplanten van bomen (bomenplan) onderzoeken in dit gebied;
6. Geheimhouding opleggen op bijlage 2 'Fasedocument Technisch Ontwerp (TO)' en bijlage 3 '20200925_Investeringskostenbegroting' op grond van het bepaalde in artikel 25 lid 2 en 55 lid 1 Gemeentewet jo. artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid, totdat de aanbestedingsprocedure voor de realisatie van het Kindcentrum is afgerond.

Datum in B&W

28-2-2023

1. Onderwerp

Kindcentrum, afronding Technisch Ontwerp.

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Eind 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met een voorbereidingskrediet ter hoogte van € 600.000 excl. btw voor de voorbereiding van de realisatie van een nieuw Kindcentrum in Ittervoort op de locatie Heijerveld. In 2021 heeft u de fasedocumenten 'Structuurontwerp' en 'Voorlopig Ontwerp' voor kennisgeving aangenomen en begin 2022 het fasedocument 'Definitief Ontwerp'. Op basis van dat laatste fasedocument is ook een krediet aangevraagd bij de gemeenteraad.

Met dit collegevoorstel leggen we het vierde fasedocument 'Technisch Ontwerp (TO)' aan u voor en stellen we u voor om het benodigde extra krediet voorlopig nog niet aan te vragen bij de gemeenteraad. We stellen voor om dit pas te doen bij aanbesteding. Wel vragen we u om aan de gemeenteraad te vragen een besluit te nemen over de hoogte van de sportzaal en de buitenruimte.

3. Voorstel aan College

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende collegedoelstelling(en):

- Programma 2: Onderwijs – De mogelijkheid voor alle inwoners om zich via onderwijs te kunnen ontwikkelen is gewaarborgd en voorzieningen zijn dusdanig ingericht dat multifunctioneel gebruik tot de mogelijkheden behoort.
- Programma 5: Sport en Cultuur – Inwoners hebben toegang tot en nemen deel aan sport en bewegen en sportaccommodaties zijn gebundeld verspreid over de woongebieden.

Aan het college wordt voorgesteld:

1. Fasedocument 'Technisch Ontwerp (TO)' voor kennisgeving aannemen;
2. Aan de raad voorstellen om te kiezen voor een verhoging van de sportzaal tot een nettovrije hoogte van 7 m;
3. Aan de raad voorstellen om ondanks de te verwachten kostenoverschrijding de buitenruimte integraal op te pakken in de aansluiting met de woningen aan Heijerveld;
4. In afwachting van de definitieve kredietvotering op basis van de aanbesteding € 2.108.000,00 opnemen in de lijst van majeure projecten;
5. Akkoord gaan met het inzetten van een gedeelte van het agrarische perceel (Ittervoort, sectie B, nr. 1965) voor de bovengrondse hemelwaterberging en de mogelijkheden voor het aanplanten van bomen (bomenplan) onderzoeken in dit gebied;
6. Geheimhouding opleggen op bijlage 2 'Fasedocument Technisch Ontwerp (TO)' en bijlage 3 '20200925_Investeringskostenbegroting' op grond van het bepaalde in artikel 25 lid 2 en 55 lid 1 Gemeentewet jo. artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid, totdat de aanbestedingsprocedure voor de realisatie van het Kindcentrum is afgerond.

4. Argumenten

Technisch ontwerp vastgesteld door de stuurgroep

Bijgevoegd vindt u het 'Technisch Ontwerp' (bijlage 1). Het 'Technisch Ontwerp (TO)' is de vijfde stap in het ontwerpproces (Vlekkenplan – Structuurontwerp (SO) – Voorlopig Ontwerp (VO) – Definitief Ontwerp (DO) – *Technisch Ontwerp (TO)* – Uitvoeringsgereed Ontwerp).

In bijlage 2 (GEHEIM) vindt u het fasedocument ter afronding van de fase TO. In dit fasedocument is aandacht voor de risico's, de planning en het budget.

Advies bouwkostendeskundige versus geraamde kosten

In bijlage 3 (GEHEIM) vindt u de investeringskostenbegroting d.d. 25 september 2020 zoals die eerder ook aan uw college en aan de gemeenteraad is voorgelegd. De bouwkosten maken onderdeel uit van deze investeringskostenbegroting. Het budget voor de bouwkosten in de investeringskostenbegroting ligt lager dan de geraamde kosten door de bouwkostendeskundige aan het einde van de TO-fase. Dit betekent dat er op basis van het TO en de geformuleerde afwerkingen (binnen- en buitenzijde) sprake is van een overschrijding.

Buitenruimte

Door ingenieursbureau RA+ zijn er in de afgelopen periode enkele ramingen opgesteld voor de aanleg van de buitenruimte. Ook voor de aanleg van de buitenruimte (toegang, parkeren en speelterreinen) is er sprake van een kostenoverschrijding ten opzichte van het geraamde budget in 2020.

Te maken keuzes

In de stuurgroepoverleggen d.d. 2 november 2022 en 22 december 2022 zijn de volgende keuzemogelijkheden besproken naar aanleiding van een concept fasedocument:

Verdeling interieur

Het totale geraamde bedrag voor het interieur kan niet volledig ten laste gebracht worden van het projectbudget 'Kindcentrum'. Wethouder Martens heeft aangegeven enkel te kunnen betalen voor de onderdelen waarvoor de gemeente in het kader van de Verordening Huisvesting Onderwijs ook verplicht is te betalen.

SPOLT zal daarom een groot deel van deze kosten voor haar rekening nemen.

Voor het Kindcentrum verrijkende en versterkende elementen

Het betreft een overkapping, functionele dakterrassen en een buitentrap. Allemaal onderdelen die voor het onderwijs, kinderopvang en buitenschoolse opvang een enorme meerwaarde met zich meebrengen. Deze onderdelen zijn niet opgenomen in het oorspronkelijke programma van eisen, maar het huidige ontwerp bood kansen om deze onderdelen op te nemen.

Wethouder Martens heeft tijdens de stuurgroep d.d. 2 november 2022 aangegeven dat deze onderdelen geschrapt moeten worden als hij zich wilt houden aan het budget.

SPOLT en Hoera hebben tijdens de stuurgroep gewezen op het belang van deze bouwonderdelen. Ze hebben een grote meerwaarde voor de gebruikers van het gebouw en zorgen er juist voor dat we geen traditioneel schoolgebouw realiseren. De investering van Hoera is afhankelijk van deze keuze. In de stuurgroep d.d. 22 december jl. heeft Hoera aangegeven dat de Raad van Toezicht besloten heeft een extra financiële bijdrage voor het gebruik van ruimten van Hoera (kinderopvang) te willen doen.

Voorwaarde voor deze extra bijdrage is het behoud van de voor het Kindcentrum versterkende en verrijkende bouwonderdelen.

Door de stuurgroep wordt voorgesteld om deze verrijkende en versterkende elementen te behouden.

De hoogte van de sportzaal

Vanuit de gedachte van het accommodatiebeleid en de vermindering van het aantal accommodaties én concentratie van accommodaties, gaat de voorkeur uit naar het verhogen van de sportzaal in Ittervoort. Concreet betekent dat dan ook: uitvoering geven aan het accommodatiebeleid en bevestigen dat de gymzalen in Ell, Grathem of Kelpen-Oler niet verbouwd worden tot een sportzaal of gymzaal+. Op die manier realiseert de gemeente één moderne en toekomstbestendige accommodatie in Ittervoort. Om die reden én om praktische redenen zijn we bij het TO van het Kindcentrum uitgegaan van 7 m nettovrije hoogte. Dit naar aanleiding van de mogelijkheden voor verenigingen van buiten de kernen Haler, Hunsel, Ittervoort en Neeritter. Met een nettovrije hoogte van 7 m kunnen er ook wedstrijden gespeeld worden voor bijvoorbeeld volleybal. Hiervoor moeten verenigingen nu uitwijken naar Baexem. In het geval de gemeente de nettovrije hoogte van 7 m wil behouden, dan moet de raad hiervoor extra krediet ter beschikking stellen.

Aansluiting buitenruimte op de woningen aan Heijerveld

In de investeringskostenbegroting van het Kindcentrum is steeds uitgegaan van kengetallen, gebaseerd op het directe plangebied rondom het Kindcentrum (parkeren, toegangspaden en speelterrein). Met een aansluiting van het plangebied op het bestaande omliggende openbare gebied was rekening gehouden, maar we stellen voor het gebied tussen de bestaande woningen en het nieuwe Kindcentrum volledig op te pakken en opnieuw aan te leggen. Qua kosten moeten we dan ongeveer denken aan € 250.000,00 exclusief btw (btw is compensabel). De situatie is weergegeven op de tekening in bijlage 4. Het vergroenen van het gebied wordt bovendien ook gezien als een natuurcompensatie door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Deze integrale benadering is voor de commissie ruimtelijke kwaliteit ook reden geweest om verder geen natuurcompensatie te vragen voor het bebouwen van het agrarisch gebied (formeel buitengebied). Ondanks de kostenoverschrijding in de buitenruimte stellen we toch voor om te gaan voor deze integrale benadering.

Bovengrondse hemelwaterberging in plaats van ondergronds

Bovengronds infiltreren is duurzamer en goedkoper dan ondergronds infiltreren via kratten. Daarnaast wordt ook onderzocht wat het betekent als we de hemelwaterberging van het Kindcentrum, van de Brigittastraat en de eisen vanuit de Kaderrichtlijn Water voor Ittervoort koppelen in één gebied. Hiervoor moet dan wel extra grond ingezet worden. De opbrengsten van de pacht voor de gemeente zijn te verwaarlozen (pachtprijs € 750,00 per hectare (vrij van btw)). De grond hoeft niet afgewaardeerd te worden. Ingenieursbureau RA+ heeft al onderzocht of dit in verband met de afstanden mogelijk is. Resultaat is dat het agrarisch gebied naast het Kindcentrum ingezet kan worden voor de hemelwaterberging van de drie eerder genoemde projecten qua afstanden. Wel moeten er nog onderzoeken uitgevoerd worden naar de mogelijkheden tot infiltratie en de milieukundige kwaliteit van de bodem. Het is echter te vroeg om deze besparing in euro's uit te drukken, ook in verband met de meekoppelkansen. Bovendien is alles ook sterk afhankelijk van de kosten van de afvoer van de grond. Mocht het afvoeren van grond gepaard gaan met hoge kosten, is het zelfs nog een alternatief om te werken met een gesloten grondbalans.

Indexatie bouwkosten

In het projectbudget zit een post 'onvoorzien' (onderdeel G reserves totale project) van in totaal € 1.454.987,50 exclusief btw. Bij de definitieve kredietaanvraag aan de gemeenteraad is aangegeven dat daar nog € 276.981,31 (incl. btw € 335.147,38) aan toegevoegd kan worden, uitgaande van het krediet van de € 10.000.000,00.

Tot op heden zijn de indexatiekosten na afronding van elke fase ten laste gebracht van de post 'onvoorzien'. Ook bij afronding van deze fase is het voorstel om een bedrag ten laste te brengen van de post 'onvoorzien'. Dit bedrag wordt genoemd in bijlage 3 behorende bij het fasedocument TO onder *3) Index Loon- en prijsstijgingen.

Indexatie kosten buitenruimte

In tegenstelling tot de bouwkosten – waarbij de indexatiekosten ten laste zijn gelegd van de post 'onvoorzien' is er sinds 2020 geen indexatie doorgerekend voor de buitenruimte. De geraamde kosten met inachtneming van bovengenoemde keuze bij de buitenruimte zijn nog niet bekend. Wel is het voorstel om het budget van de buitenruimte alvast te indexeren met 20 %. Dan sluiten we aan op een eerder collegebesluit ten aanzien van de indexatie van civiele projecten (nr. 3791).

5. Risico's

Voor de realisatie van het Kindcentrum hebben we te maken met 2 algemene risico's: de planologische procedure (1) én de financiën gelet op de huidige marktomstandigheden (2). Wel dient opnieuw vermeld te worden dat er beslag is gelegd op het volledige perceel aan Heijerveld. Een gedeelte van dat perceel is voorzien voor het nieuwe Kindcentrum, een ander gedeelte wordt wellicht doorverkocht aan een ontwikkelaar. De beslaglegging heeft te maken met de verplichting van de gemeente Leudal tot het leveren van twee bouwkvavels.

(1) De planologische procedure moet nog doorlopen worden. De omwonenden en omliggende bedrijven zijn uitgebreid geïnformeerd. De inloopavond eind september 2022 verliep rustig. Er moet nog een nieuw stikstofonderzoek (gebruiksfase + aanlegfase) uitgevoerd worden vóór de terinzagelegging van het ontwerp.

(2) De investeringskostenbegroting is gebaseerd op kengetallen. Na elke ontwerpfase én vlak vóór de aanbesteding laten we de plannen doorrekenen door een bouwcostendeskundige. Op deze manier kunnen we de risico's in een vroegtijdig stadium inventariseren, analyseren en beheersen.

In het fasedocument wordt uitgebreid ingegaan op alle risico's. Zo wordt bijvoorbeeld ook ingegaan op de financiële bijdrage van Hoera. In de samenwerkingsovereenkomst met alle partners worden afspraken gemaakt om dit risico zoveel mogelijk te beheersen. In de stuurgroep d.d. 2 november 2022 is de offerte voor het beheer – en het exploitatieplan besproken. In de stuurgroep d.d. 22 december 2022 zijn afspraken gemaakt over het komen tot een samenwerkingsovereenkomst.

6. Motivering geheim / kabinet

Geadviseerd wordt geheimhouding op te leggen op bijlage 2 'Fasedocument Definitief Ontwerp' en bijlage 3 '20200925_Investeringskostenbegroting', omdat hierin financiële afwegingen zijn opgenomen die van invloed zijn op de onderhandelings- en aanbestedingspositie van de gemeente met een onderneming of

burger. Openbaarmaking daarvan zou ervoor zorgen dat de financiële positie van de gemeente kan worden geschaad. Het belang om deze informatie openbaar te maken weegt daardoor niet op tegen de financiële belangen van de gemeente.

Om die reden wordt voorgesteld geheimhouding op te leggen op grond van artikel 25 lid 2 en 55 lid 1 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 aanhef onder b Wet open overheid, totdat de aanbestedingsprocedure voor de realisatie van het Kindcentrum is afgerond.

7. Juridisch kader

Afspraken tussen gemeente en schoolbestuur zijn gebaseerd op de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs.

Wetswijziging

Met ingang van 1 april 2023 verandert de geheimhoudingsbepaling in de Gemeentewet in verband met de nieuwe Wet bevorderen integriteit en functioneren decentraal bestuur ([Stb. 2022, 444](#)).

Er komt een nieuw hoofdstuk Va over geheimhouding in de Gemeentewet in plaats van de artikelen 25, 55 en 86 Gemeentewet.

Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet kan vanaf deze datum geheimhouding op informatie worden opgelegd door de raad, het college, de burgemeester en een commissie.

De opgelegde geheimhouding met betrekking tot aan de raad verstrekte informatie vervalst, indien de raad de verplichting tot geheimhouding opheft (artikel 89 lid 4 van de Gemeentewet).

Als de raad een opgelegde geheimhouding opheft, wil dat niet zeggen dat de desbetreffende informatie dan actief openbaar gemaakt moet worden. De Wet open overheid (Woo) is nog steeds op deze informatie van toepassing. Wanneer om openbaarmaking wordt verzocht moet dat verzoek dus aan de uitzonderingsgronden in de Woo worden getoetst om tot een besluit te komen over het al dan niet openbaar maken van de betreffende informatie.

Er is geen overgangsrecht. De raad hoeft vanaf 1 april 2023 de geheimhouding niet meer te bekrachtigen.

8. Financiële samenvatting

Gebouw

Het Kindcentrum kan op dit moment gerealiseerd worden binnen de investeringskostenbegroting uit 2020. Ten aanzien van de investeringskostenbegroting uit 2020 hebben we te maken met kostenstijgingen. Deze worden op dit moment opgelost door de indexatiekosten uit de projectreserves te halen, neemt SPOLT een groot gedeelte van de vaste inrichting voor haar rekening en investeert Hoera kindercentra extra in het Kindcentrum. De gemeenteraad dient wel een besluit te nemen over de hoogte van de sportzaal. Indien uw college aan de raad voorstelt om te kiezen voor een nettovrije hoogte van 7 m, moet hiervoor na aanbesteding extra krediet ter beschikking gesteld worden. De kosten worden geraamd op € 200.000,00 (incl. btw).

Buitenruimte

Voor de buitenruimte is er ook sprake van een overschrijding. Indexatiekosten worden ten laste van de projectreserves gebracht. Daarnaast wordt onderzoek gedaan naar de meekoppelkansen met omliggende projecten. Het is nog onduidelijk hoe hoog de overschrijding precies gaat zijn. Ondanks de

kostenoverschrijding stellen wij u voor om het gebied integraal op te pakken en niet te versoberen op de aansluiting met de woningen aan Heijerveld.

De projectreserve (onderdeel G van de investeringskostenbegroting) wordt bijna volledig benut in deze fase, door de eerder aangehaalde indexeringskosten en prijsstijgingen. Tevens verwachten we nog een nieuwe indexering in de komende periode tot aan het realiseren van de school.

Geadviseerd wordt om voor deze te verwachten indexering, de verhoging van de sportzaal en de overschrijding in de buitenruimte gebruik te maken van de beschikbare middelen in de stelpost majeure projecten (€ 2.108.000,00). Binnen de majeure projecten kunnen de kapitaallasten die samenhangen met dit investeringsbedrag structureel gedekt worden. Door de opname van dit bedrag is de beschikbare ruimte van de stelpost volledig gereserveerd.

Er wordt nu nog geen krediet aangevraagd bij de raad, maar het bedrag wordt enkel opgenomen in de stelpost majeure projecten onder het Kindcentrum. De kredietvotering volgt na de aanbesteding.

9. Overige integrale afstemming

Het proces om te komen tot een nieuw Kindcentrum wordt integraal opgepakt. Zowel extern met de diverse partners als intern (grondaankoop, ruimtelijke ordening, ruimtelijk beheer en vergunningverlening).

Subsidiemogelijkheden

TRIAS, het extern adviesbureau subsidies voor de gemeente Leudal, heeft in september 2021 een subsidie-matrix opgesteld voor de realisatie van het Kindcentrum. Er zijn mogelijkheden om subsidies aan te vragen, maar op dit moment is het nog te vroeg in het proces. TRIAS heeft het Technisch Ontwerp ontvangen en is van mening dat het nog steeds te vroeg is om een nieuwe matrix op te stellen.

Inkoop en aanbesteding

Het Inkoopcentrum Zuid is betrokken bij onderhavig project. Op dit moment gaan we uit van een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure voor de realisatie. De uiteindelijke keuze zal afhankelijk zijn van de marktomstandigheden op het moment van aanbesteding.

Belang duurzaamheid

De gemeente Leudal hecht veel waarde aan duurzame gebouwen. Duurzaamheid zit in de flexibiliteit van een gebouw, de toekomstbestendigheid, het compacte bouwen, maar uiteraard ook in het energieverbruik. Gelet op de voorbeeldfunctie die een gemeente heeft en gelet op de verduurzaming van andere gemeentelijke gebouwen op korte termijn stellen we voor om zoveel mogelijk te streven naar een energieneutraal gebouw.

Het Technisch Ontwerp is gebaseerd op een energieneutraal gebouw.

10. Communicatie

Openbaar:

☒ Actief:

- ☒ Informeren raad
- ☒ Plaatsen op website

Communicatiestrategie:

De betrokken partners en de leden van de werkgroep buitenruimte en verkeersveiligheid worden op de hoogte gebracht van het genomen besluit. Om die reden wordt door de werkgroep communicatie een verkorte nieuwsbrief opgemaakt. Deze tekst moet nog afgestemd worden met de partners.

Daarnaast is het ook belangrijk om de gemeenteraad via de commissie sociaal goed te blijven informeren over het verdere proces.

11. Bijlagen

Bijlage 1 – Technisch Ontwerp d.d. 7 oktober 2022 (ingekomen 9 november 2022)

Bijlage 2 – GEHEIM – Fasedocument TO inclusief bijlagen

Bijlage 3 – GEHEIM – Investeringskostenbegroting d.d. 25 september 2020

Bijlage 4 - Tekening buitenruimte Kindcentrum en bestaande situatie Heijerveld

Bijlage 5 – Raadsvoorstel

Bijlage 6 – Raadsbesluit (concept)