



Raadsvoorstel

Datum 5 maart 2024

Onderwerp Voorbereidingskrediet nieuwbouw IKC Aquamarijn en huisartsenpraktijk
Turfmarkt
Versienummer 2

Portefeuillehouder Michiel van Willigen

Samenvatting

In 2021 heeft het college besloten in te stemmen met herhuisvesting van kindcentrum (IKC) Aquamarijn op de huidige locatie aan de Turfmarkt 5. Toentertijd is ook besloten te onderzoeken of gezamenlijke huisvesting van IKC Aquamarijn met de schuin tegenovergelegen huisartsenpraktijk Turfmarkt (HPT) haalbaar was.

Inmiddels is duidelijk geworden dat de gezamenlijke ontwikkeling ruimtelijk en financieel haalbaar is. Met het realiseren van een nieuwe voorziening voor zowel IKC Aquamarijn als de HPT wordt voorzien in een duurzame en toekomstig bestendige huisvesting voor alle partijen en worden 2 dringende huisvestingsproblemen opgelost. Het nieuwe gebouw biedt ruimte voor circa 275 leerlingen, 64 kindplaatsen kinderdagopvang, buitenschoolse opvang en een groepspraktijk voor 5 huisartsen met een patiëntenpopulatie van circa 10.000 en een gymzaal. De totale investering is geraamd op € 14,5 miljoen, waarvan € 5,7 miljoen gedekt wordt uit huurinkomsten. Om tot een aanbesteedbaar plan te komen wordt nu een voorbereidingskrediet gevraagd.

Financiële gevolgen

Betreft doel 0.1.1.3. Gelijke kansen
Begroting wijzigen Ja
Budgetnummer

Bijlagen

Openbaarheid

☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Een gezamenlijke accommodatie voor kindcentrum Aquamarijn en huisartsenpraktijk Turfmarkt aan de Turfmarkt 5 te realiseren;
2. Hiervoor een voorbereidingskrediet van 1,4 miljoen beschikbaar te stellen;
3. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten ad € 40.600 structureel te dekken uit de beschikbare stelposten Onderwijshuisvestingsbeleid.



Datum

12 februari 2024

Inleiding

Sinds 2010 is Kindcentrum Aquamarijn (hierna: IKC Aquamarijn) gehuisvest in het oude schoolgebouw van de voormalige basisschool Het Turfschip aan de Turfmarkt 5. Schuin tegenover is aan de Turfmarkt 4 sinds 1975 de huisartsenpraktijk Turfmarkt (hierna: HPT) gevestigd. Beide voorzieningen voldoen niet meer aan de huidige kwaliteitseisen, zijn dringend aan vervanging toe en hebben onvoldoende capaciteit.

In 2021 heeft het college besloten in te stemmen met herhuisvesting van IKC Aquamarijn op de huidige locatie aan de Turfmarkt 5. Toentertijd is ook besloten te onderzoeken of gezamenlijke huisvesting van IKC Aquamarijn met de naastgelegen huisartsenpraktijk Turfmarkt haalbaar was. Uw raad is toentertijd via een informatienota geïnformeerd.

Inmiddels is duidelijk geworden dat de gezamenlijke ontwikkeling ruimtelijk en financieel haalbaar is. Gezien deze uitkomst wordt uw raad voorgesteld om een gezamenlijke accommodatie te realiseren voor IKC Aquamarijn en de huisartsenpraktijk Turfmarkt en daartoe een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Kader

- Wet Primair onderwijs
- Integraal huisvestingsplan (IHP) Zwolle 2020
- Strategische Onderwijsagenda 2022-2026
- Verordening Voorzieningen huisvesting onderwijs Zwolle 2016
- Collegebesluit herhuisvesting Kindcentrum Aquamarijn - 7 april 2021

Beoogd effect

1. Voldoen aan de wettelijke zorgplicht voor realisatie van voldoende en adequate onderwijshuisvesting.
2. Het realiseren van een onderwijsvoorziening dat voldoet aan het bouwbesluit en de ambities uit het IHP 2020.
3. Het realiseren van voldoende en adequate basisvoorzieningen in de bestaande stad en daarbij invulling gevende aan de gemeentelijke ambities op het gebied van klimaatadaptatie, duurzaamheid en circulariteit.

Argumenten

1.a. Met het realiseren van een gezamenlijke accommodatie worden twee huisvestingsproblemen opgelost.

De gemeente is verantwoordelijk voor het huisvesten van het primair en voortgezet (speciaal) onderwijs onderwijsfuncties. Met het realiseren van vervangende nieuwbouw voor IKC Aquamarijn geeft de gemeente Zwolle uitvoering aan het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2020 en de strategische onderwijsagenda 2022-2026. In het vigerende IHP is de basisschool Aquamarijn opgenomen als nieuwbouw.

Het huisvesten van een huisartsenpraktijk is geen wettelijke taak van de gemeente. Het is wel een voorziening die een belangrijke bijdrage levert aan de leefbaarheid van een wijk. Het belang hiervan wordt onderschreven door bewoners en het wijkmanagement. De huisartsen willen zelf ook graag in

Datum 12 februari 2024

het gebied blijven. Ze voorzien in eerste lijnszorg voor mensen uit – voornamelijk – de omliggende buurten. De huidige locatie aan Turfmarkt 4 huurt de HPT van de gemeente.

Met het realiseren van een nieuwe voorziening voor zowel het IKC als de HPT wordt voorzien in een duurzame en toekomstig bestendige huisvesting voor alle partijen en worden 2 dringende huisvestingsproblemen opgelost. Het nieuwe gebouw biedt ruimte voor circa 275 leerlingen, 64 kindplaatsen kinderdagopvang, buitenschoolse opvang en een groepspraktijk voor 5 huisartsen met een patiëntenpopulatie van circa 10.000 en een gymzaal. De gymzaal kan tijdens en na schooltijd worden gebruikt en wordt beheerd door SportService.

1.b. Met het realiseren van deze gezamenlijke accommodatie wordt invulling gegeven aan in de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

Met deze nieuwbouw blijven vier belangrijke basis- en maatschappelijke voorzieningen - onderwijs, kinderopvang en 1ste lijns zorg en sport - behouden in het gebied. Voldoende voorzieningen zijn in het belang van een leefbare stad.

1.c. Met het realiseren van deze gezamenlijke accommodatie wordt de beschikbare ruimte efficiënt benut.

De gezamenlijke huisvesting biedt kansen voor zowel de gebruikers als de stad met name op het gebied van efficiënt ruimtegebruik. Met gezamenlijke huisvesting kan er een compact en duurzaam gebouw worden gerealiseerd. De beoogde samenvoeging van voorzieningen op 1 kavel levert ook letterlijk ruimte op in de bestaande stad. De huidige kavel waarop de HPT is gesitueerd komt beschikbaar en kan opnieuw worden ontwikkeld.

1.d. Met het realiseren van deze gezamenlijke accommodatie wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambities op het gebied van klimaatadaptatie, energie en circulariteit (KEC).

De visie op de toekomst van het onderwijs, opvang, sport/bewegen en zorg zijn leidend geweest bij het opstellen van het Programma van Eisen (PvE). Het PvE, kavelpaspoort en bestemmingsplan zijn belangrijke kaders voor het ontwerp. In het PvE zijn de nieuwste eisen (ambities) wat betreft verduurzaming, ventilatiekwaliteit en de ENG normen opgenomen.

Het bestaande gebouw wordt circulair gesloopt. Er worden circulaire ontwerpprincipes toegepast en bij de realisatie is het toepassen van toekomstige circulaire materialen het uitgangspunt. Het schoolplein wordt een groene en veilige omgeving voor de kinderen en is open voor de buurt na schooltijd, zoals nu ook het geval is.

1.e. De ontwikkeling is ruimtelijk haalbaar en financieel mogelijk

Na het collegevoorstel is er een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. De uitkomst hiervan was dat:

- de wensen en eisen van de verschillende gebruikers verenigbaar waren;
- het beoogde ruimteprogramma van alle partijen gezamenlijk op de kavel gerealiseerd kon worden;
- stedenbouwkundig de gezamenlijke ontwikkeling mogelijk was.

De ontwikkeling financieel leek ook haalbaar voor de kinderopvangorganisatie en de HPT. Om daar een definitief standpunt over in te kunnen nemen was een nadere uitwerking nodig. De belangrijkste kaders en uitgangspunten voor het vervolgproces zijn vervolgens vastgelegd in een kadernota, die in

Datum 12 februari 2024

2023 vertaald zijn naar een ruimtelijk functioneel en technisch PvE. Er is een investeringsraming opgesteld. Op basis hiervan is een kostprijs dekkende huurprijs berekend, waarmee de beoogde huurders hebben ingestemd. De afspraken en uitgangspunten zijn vastgelegd in een huurintentieovereenkomst, die is ondertekend o.v.v. besluitvorming van de gemeente. Hiermee is de ontwikkeling zowel ruimtelijk als financieel haalbaar.

2 & 3. Een voorbereidingskrediet is nodig om een aanbesteedbaar bouwplan op te stellen

Om een aanbestedings gereed bouwplan te kunnen opstellen en voor het uitvoeren van aanverwante werkzaamheden, zoals onderzoeken en sloop van het huidige IKC is een voorbereidingskrediet nodig. Normaliter wordt een voorbereidingskrediet via het jaarlijkse onderwijshuisvestingsprogramma aangevraagd bij de gemeenteraad. Omdat het hier gaat om een bredere voorziening dan opvang en onderwijs vindt dit separaat plaats.

In de wet primair onderwijs is opgenomen dat het schoolbestuur (juridisch) eigenaar en bouwheer van een onderwijsvoorziening wordt. De onderwijswet biedt de mogelijkheid dat het schoolbestuur en het gemeente overeenkomen dat de gemeente als bouwheer optreedt en eigenaar blijft. Omdat ook de HPT een partner is in deze nieuwbouw, is overeengekomen dat de gemeente eigenaar blijft en derhalve ook bouwheer. Het krediet wordt dan ook niet beschikt aan het schoolbestuur, de middelen worden beheerd door de gemeente.

Alternatieve mogelijkheden

In dit traject is tevens onderzocht of nieuwbouw (d.m.v. verkoop of verhuur) op de huidige locatie (Turfmarkt 4) een optie zou zijn voor de HPT. Voor zowel de HPT als de gemeente bleek dit niet wenselijk dan wel haalbaar. Een andere locatie binnen het voedingsgebied van de HPT, die ruimtelijk en financieel haalbaar was, is niet voorhanden. Dit heeft ook nadrukkelijk niet de voorkeur voor de HPT. Zij willen graag in de Bagijnweide blijven. Het realiseren van compacte voorzieningen in de bestaande stad sluit aan bij de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Aan het behoud van de genoemde vier voorzieningen in dit gebied wordt door zowel bewoners en ouders als de gemeente belang gehecht en hiervoor is dan ook maatschappelijk draagvlak. De voorzieningen zijn reeds bestaande voorzieningen in het gebied. Het betreft geen additionele toevoeging, maar met name een verplaatsing in een nieuw, compacter gebouw binnen de geldende bestemmingsplanmogelijkheden.

In het voortraject heeft er een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden. Daarna zijn bewoners per brief geïnformeerd over het voorgenomen collegebesluit. Ouders en leerlingen zijn regelmatig geïnformeerd door de schooldirectie.

In de onderzoeksfase en definitiefase lag het accent enerzijds op het benoemen van de functies, de bijbehorende m2 en de relatie tussen ruimtes in het gebouw en anderzijds over de financiële haalbaarheid. Dit was aan de gebruikers. Bewoners zijn hier dan ook niet bij betrokken met uitzondering van een klankbordgroep bestaande uit enkele omwonenden.

Voorafgaande aan de besluitvorming in de raad ontvangen buurtbewoners (medio maart) een brief over de uitkomsten van de definitiefase en het voorliggende raadsvoorstel.



Datum

12 februari 2024

Communicatie

De gemeente is als bouwheer verantwoordelijk voor de nieuwbouw en de algemene communicatie. De beoogde gebruikers zijn verantwoordelijk voor de communicatie naar hun achterban. In het vervolgproces worden alle belanghebbenden geïnformeerd over de processtappen en planning. Ook worden zij betrokken bij het ontwerp.

Financiën

De beoogde accommodatie heeft een omvang van totaal circa 3500 m2 met een footprint van circa 2000 m2, conform de bestemmingsplanmogelijkheden. De buitenruimte heeft een omvang van circa 2500 m2. Hierin zijn o.a. speelruimte voor zowel de school als de KDV, parkeerplaatsen (fiets en auto) en groen voorzien.

De totale kosten voor het realiseren van het gebouw en de buitenruimte zijn geraamd op € 14,5 miljoen (inclusief BTW, exclusief index, prijspeil 2024). Dit betreft zowel het bouwbudget als de voorbereidingskosten. Dit is bewust het prijspeil van nu en zonder index omdat dit variabelen zijn. De aanvraag van het investeringskrediet in 2025 zal dan ook logischerwijs een andere bedrag zijn dan nu in dit voorstel genoemd, mede in relatie tot deze variabelen.

In onderstaande tabel is opgenomen wat het aandeel van de gemeentelijke middelen is en welk deel van de investering gedekt wordt vanuit de kostprijs dekkende huur (KPDH).

Geraamd investeringsbedrag totaal (prijspeil 2024, incl. BTW, excl. index)	14,5 miljoen
waarvan, Onderwijs+ Sport (gem. middelen)	8,8 miljoen
waarvan, HPT/KDV/BSO (KPDH)	5,7 miljoen

In de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs is opgenomen dat 10% van het totale investeringsbudget als voorbereidingskrediet beschikbaar wordt gesteld (art. 4, lid 3), zijnde € 1,4 miljoen (afgerond). Na de ontwerpfase zal de het benodigde investeringskrediet (minus voorbereidingskrediet) worden aangevraagd.

De uit het voorbereidingskrediet voortvloeiende kapitaallasten ad € 40.600 worden gedekt uit de beschikbare stelposten Onderwijshuisvestingsbeleid. Bij de aanvraag van het investeringskrediet volgt een verdeling naar rato; voor het onderwijsgedeelte worden de lasten gedekt vanuit de stelposten. Voor de overige investeringen worden de lasten gedekt vanuit huurinkomsten.

Risico's

Voor de komende fase – de ontwerpfase – zijn de belangrijkste risico's bij het realiseren van gezamenlijke nieuwbouw:

- geen overeenstemming tussen de eigenaar (gemeente) en/of 1 of meerdere gebruikers over het ontwerp;
- een duurder ontwerp.

Met de gebruikers zijn afspraken vastgelegd in huurintentieovereenkomsten. Hierin zijn onder andere afspraken vastgelegd over de maximale kostprijs dekkende huur en indexering. Indien het ontwerptraject een duurder ontwerp oplevert dan deze maximale huur toelaat dan dient het ontwerp te worden aangepast, waarmee het dekkingsrisico wordt ondervangen. Wel kan dit tot vertraging in het proces leiden.



Datum 12 februari 2024

Voor de start van het ontwerpproces zijn alle benodigde afspraken vastgelegd in een bouwheer- en samenwerkingsovereenkomst, zoals beslissingsbevoegdheid, projectstructuur en hoe om te gaan met geschillen. Hiermee worden de risico's dan ook beperkt.

Aan het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet zijn geen risico's verbonden.

Vervolg

Nadat uw raad een besluit heeft genomen over het noodzakelijke voorbereidingskrediet start het selectieproces voor een architect. Naar verwachting is in mei 2025 het definitieve ontwerp gereed. Op basis hiervan zal een aanvraag voor het investeringskrediet aan uw raad worden voorgelegd.

IKC Aquamarijn zal in de zomerperiode 2025 verhuizen naar tijdelijke huisvesting. In het 2^{de} kwartaal van dit jaar is naar verwachting duidelijk wat de tijdelijke locatie wordt. Verschillende scenario's worden momenteel onderzocht in afstemming met de directie en schoolbestuur. Voor de HPT is geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk.

Realisatie vindt plaats in 2026 en 2027. In gebruik name wordt verwacht voorafgaand aan het schooljaar 2027/2028 of eerder indien mogelijk.

In de komende periode zal een verkenning plaats vinden naar de toekomstige invulling van de locatie Turfmarkt 4. Deze komt medio 2027 beschikbaar met de verhuizing van de HPT naar de Turfmarkt 5.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer