

Gemeenteraad

Zitting van 3 september 2019
Beheer en Realisatie - Omgevingszorg

2019_RAAD_00027 - Ontwikkeling maatschappelijk vastgoed Tuk - besluitvormen

Auteur

Djimmie Ruisch

Overlegd met

Harald Zegeren, Sjoerd Hamstra, Rienk Krist, Kor van der Velde en Ger Lindeman

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Andere betrokken portefeuillehouders

B. Harmsma

Samenvatting

In het coalitieakkoord 2018-2022, 'Door verbinding naar resultaat', is afgesproken dat Tuk een nieuwe basisschool krijgt. Die verbinding komt in Tuk nadrukkelijk naar voren door, met lokaal draagvlak, ook een dorpshuis onder hetzelfde dak te huisvesten. Om dit op de in Tuk gewenste locatie mogelijk te maken is het noodzakelijk en logisch om de scouting te verplaatsen naar een meer bij de activiteiten passende locatie. De uitvoering van deze aanpak past binnen de totale financiële raming, maar vraagt om een besluit ten behoeve van de verplaatsing van structureel naar eenmalig krediet.

Beschrijving

Inleiding

In Tuk spelen meerdere ruimtelijke vraagstukken waarin maatschappelijk vastgoed een rol speelt. Binnen deze vraagstukken is gekeken naar combinatievoordelen voor een optimaal resultaat.

De discussie over een nieuwe basisschool in Tuk is in de samenleving en politiek breed gevoerd. In het coalitieakkoord 2018-2022, 'Door verbinding naar resultaat' is afgesproken dat Tuk een nieuwe basisschool krijgt. Basisschool Tuk is onderdeel van het integraal huisvestingsplan onderwijs Steenwijkerland (IHP) en als zodanig financieel in de begroting 2019-2022 opgenomen.

Naast de nieuwe basisschool is ook het gesprek over een dorpshuis in Tuk breed gevoerd. Het dorpshuis is op dit moment gehuisvest in de raadskelder van de WoldVilla. Deze ruimte kent de nodige beperkingen. Door dit vraagstuk samen te pakken en nu onder hetzelfde dak als de school te realiseren kunnen logische combinaties in ruimtegebruik worden gemaakt en komt de verbinding die er in Tuk al is nog meer tot zijn recht. Ook de realisatie van het dorpshuis is financieel in de begroting 2019-2022 opgenomen.

Aanvankelijk bestond er ook de gedachte om de kinderopvang in Tuk in hetzelfde gebouw onder te brengen. De kinderopvang hecht echter waarde aan haar eigen identiteit en prevaleert een 'eigen' zelfstandige locatie op de WoldVilla. De kinderopvang heeft aangegeven de ruimte in de kelder nodig te hebben om haar activiteiten verder te kunnen ontplooiën. Op dit moment huurt de kinderopvang, in verband met ruimtegebrek, voor 5 dagen in de week structureel ruimte van de scouting.

Voorstel

De bovenstaande inleiding schetst de maatschappelijke zoektocht naar geschikte oplossingen. Procesmatig is daarom een locatieonderzoek uitgevoerd, het in beeld brengen van de alternatieven, de voor- en nadelen, om zo keuzes te kunnen maken en door verbinding het resultaat ook daadwerkelijk te kunnen opleveren.

Locatieonderzoek

In oktober 2018 hebben wij met een destijds uitgevoerd eerste globaal locatieonderzoek, besloten de nadere zoektocht en uitwerking terug te brengen tot twee locaties:

1. De Woldvilla (eigendom Woonconcept);
2. Het huidige terrein scouting (ondergrond eigendom gemeente), en tijdelijke locatie school.



Tuk heeft unaniem en nadrukkelijk de wens uitgesproken de school samen met het dorps huis te willen realiseren op de huidige locatie van de scouting. Voor de samenleving in Tuk zijn er meerdere argumenten om de school en het dorps huis op deze locatie te realiseren.

1. De huidige ondergrond van de scouting is eigendom van de gemeente. Deze hebben een maatschappelijke bestemming. Hier zijn dus geen grondkosten mee gemoeid en een groot deel van de infrastructuur is reeds aanwezig. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om hier een school te realiseren, waardoor een snelle realisatie mogelijk is.
2. Tuk krijgt zijn gewenste locatie voor de nieuwe school met dorps huis, kortom de gevraagde locatie en invulling van de plannen.
3. De scouting, ooit gehuisvest aan de rand van Tuk maar inmiddels omsloten door industrieterrein en woningbouw, heeft al langer de wens te verplaatsen naar een locatie in het bos. Dit om de activiteiten beter te kunnen ontplooiën.
4. Door school, dorps huis, locatie en scouting aan elkaar te verbinden, ontstaat een unieke mogelijkheid om voor heel Tuk meerdere maatschappelijk vastgoed vraagstukken in één keer op te lossen.

De locatie WoldVilla is om meerdere redenen ongeschikt om de school te realiseren:

- Stedenbouwkundig is het niet wenselijk om de bouw nabij de Woldvilla te positioneren. De bijzondere plek met een open karakter zou hierdoor verloren gaan.
- Het omliggende terrein van de WoldVilla is het groene 'hart' van Tuk, dat door de stevige groenstructuur en oude bomen deze plek zijn karakter en kwaliteit geeft. Met de ontwikkeling van een school en dorpshuis zouden hier aanzienlijke ingrijpen op moeten plaatsvinden.
- Eventuele uitbreiding op deze locatie zal voor direct omwonenden op grote weerstand stuiten, in het voortraject is dit al duidelijk geworden.
- De kinderopvang, nu gehuisvest in de WoldVilla, wil graag haar eigen identiteit behouden en eventueel op die locatie het bestaande vastgoed verder benutten/centraliseren.

School 't Puzzelstuk

Uitgangspunten:

- Voor het bouwen van de nieuwe basisschool 't Puzzelstuk in Tuk wordt rekening gehouden met 114 leerlingen. Het huidige leerlingenaantal is 68.
- Het gebouw krijgt een oppervlakte van 773 m² (vaste voet 200 + 114 x 5,03 m²).
- Het schoolplein wordt 650 m² groot (2/3 verhard / 1/3 onverhard).

Dorpshuis Tuk

Uitgangspunten:

- Het dorpshuis Tuk heeft op dit moment 11 verenigingen die gebruik maken van het dorpshuis.
- Totaal telt dorpshuis Tuk 284 leden.
- Het gebouw krijgt een maximale afmeting van 400 m², waar in het ontwerptraject fysieke verbinding wordt gezocht met de basisschool om beschikbare vierkante meters effectief en functioneel te gebruiken.

Scouting

Uitgangspunten:

- De scouting telt op dit moment 141 leden. Ongeveer 75% van de leden komt uit Steenwijk. De rest is woonachtig in Tuk. De afgelopen jaren ziet de scouting een groei in het ledenbestand, verwacht wordt dat het ledenaantal de komende jaren nog met 30% groeit.
- Het benodigd oppervlak aan nieuw te bouwen gebouw is 515 m². Dit is bepaald conform landelijke richtlijnen ten aanzien van scouting gebouwen.
(<https://www.scouting.nl/downloads/over-scouting/over-de-organisatie/scoutingterreinen-en-accommodaties/2-blokhutwijzer/file>) .
- De huidige opstallen van de scouting zijn 670 m² groot. Voor een nieuw te bouwen scoutinggebouw is € 524.800 benodigd. Een deel gaat de scouting met zelfwerkzaamheid realiseren. Dit is in lijn met het beleid voor sportaccommodaties. Zie voor een nadere uitwerking de financiële onderbouwing, zoals deze vertrouwelijk bij de griffie ter inzage is neergelegd.

Ten aanzien van de scouting zijn er meerdere gesprekken met Staatsbosbeheer gevoerd voor een locatie in het bos. Staatsbosbeheer staat hier positief tegenover en heeft aangegeven medewerking te willen verlenen. Ook met het oog op jeugdeducatie zien zij de scouting graag naar het bos verhuizen. Eén van de locaties die de scouting op het oog heeft is de zogenaamde 'kleine Woldberg'. Hier zal voor de ondergrond een erfpachtconstructie tussen de scouting en Staatsbosbeheer worden afgesproken.

Een andere locatie, welke ten aanzien van bereikbaarheid meer voorkeur geniet, is een perceel aan de Onderduikersweg. Dit object, groot 42.497 m², staat te koop. Indien wordt besloten dit perceel mogelijk aan te kopen (afhankelijk van de acceptatie van ons bod tegen de door ons getaxeerde waarde), wordt het perceel na aankoop gesplitst en deels weer in de verkoop gebracht. Uitgangspunt is dat deze grond wordt overgedragen aan de scouting.



Argumenten

Met het verplaatsen van de scouting, ter realisatie van de school en het dorpshuis op de door Tuk gewenste locatie, ontstaat er een win-win-win situatie die structureel minder geld kost dan geraamd.

1. De huidige locatie van de scouting is in bloot eigendom van de gemeente met een maatschappelijke bestemming. Hier zijn dus geen grondkosten mee gemoeid en een groot deel van de infrastructuur is reeds aanwezig.
2. Tuk krijgt op de voor hen voorkeurslocatie de nieuwe school en het dorpshuis, die binnen de vigerende bestemming gerealiseerd kunnen worden, waardoor eerder gestart kan worden met de bouw.
3. Scouting krijgt een meer passende plek voor haar activiteiten.

Kanttekeningen en risico's

- Voor het verplaatsen van de scouting naar een nieuwe locatie is een bestemmingsplanwijziging nodig. Op voorhand is gekeken welke risico's dit met zich mee brengt. Een bestemmingsplanwijziging wordt goed mogelijk geacht, echter blijft de kans op bezwaren aanwezig. Dit brengt een afbreukrisico met zich mee. Tot nu toe is gesproken met het bestuur van de scouting.
- Tevens zal de groepsraad van de scouting zich hier op korte termijn definitief over uit spreken.
- Verkoop van een deel van de grond van het aan te kopen perceel wordt ingeschat als goed mogelijk. Hier zit een financieel risico in. In de raming is dit financieel risico meegenomen.

Duurzaamheid en social return

Dit voorstel geeft uitvoering aan de duurzame ambitie van Steenwijkerland. Dit door bijna energieneutraal (BENG) te bouwen en functies en ruimtes te combineren/delen. De scouting gaat in de verdere uitwerking (onder)delen van de huidige opstallen hergebruiken. Tevens betreft het hier een investering met een sociaal maatschappelijke component. De scouting gaat met zelfwerkzaamheid het buitenterrein aanleggen.

Financiële toelichting

De verplaatsing van de scouting brengt de volgende financiële lasten met zich mee:

Totaal eenmalig benodigd budget ten behoeve van de scouting € 1.031.000. Een deel hiervan komt terug na splitsing van het perceel en verkoop hiervan. In de raming voor het bouwen van de nieuwe basisschool is rekening gehouden met het aankopen van grond, bestemmingsplanwijziging en aanleg infrastructuur. Door het verplaatsen van de scouting en het realiseren van de basisschool en dorpshuis op de locatie van de scouting resulteert dat in een eenmalige lastenbesparing van € 100.000 en gunstigere jaarlijkse structurele lasten van € 25.575 (2021), 25.329 (2022), 25.085 (2023).

Participatie en communicatie

Gedurende het gehele traject is nauw overleg met betrokkenen geweest. In het voortraject naar dit besluit is gesproken met Catent, schoolbestuur van 't PuzzelsTuk, de stichting Dorpshuis Tuk, Scouting Tuk en Dorpsbelang Tuk. Na besluitvorming is het belangrijk om een aantal direct betrokkenen en omwonenden te informeren. Hiervoor wordt een inloopbijeenkomst georganiseerd.

Uitvoering en planning

Alles is er op gericht de basisschool en het dorpshuis zo snel als mogelijk, naar de wens van Tuk, gereed te hebben. Het locatieonderzoek en het vinden van een geschikte locatie van de scouting heeft tijd in beslag genomen. Echter parallel daaraan is wel gestart met voorbereidende werkzaamheden. Zo is het programma van eisen gereed, zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden helder en kan in principe gestart worden met de aanbesteding van een architect en andere adviseurs. Dit afhankelijk van de definitieve locatie keuze.

Het vervolg traject kan er na besluitvorming zo uit zien:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| • Definitieve bepaling locatie | juni 2019 (B&W) |
| • PvE school/dorpshuis | gereed |
| • Voorbereidingen en vergunningen | 2 ^e helft 2019 – 2 ^e helft 2020 |
| • Start bouw | 2 ^e helft 2020 |
| • Oplevering | 2 ^e helft 2021 |

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met het voorstel om basisschool en dorpshuis Tuk tot uitvoering te laten komen op het terrein van de scouting.
2. In te stemmen met het voorstel om eenmalig een krediet van € 1.031.000 beschikbaar te stellen voor het verplaatsen van de scouting en dit ten laste van de Algemene reserve vrij besteedbaar te laten komen.
3. In te stemmen met het voorstel om na aankoop het perceel te splitsen en deels te verkopen.

4. In te stemmen met het voorstel om een krediet van € 761.664 in te trekken, wat leidt tot een eenmalig voordeel van € 100.000 in de Algemene reserve vrij besteedbaar in 2021 en een structureel voordeel van € 25.275 vanaf 2021.
5. De financiële consequenties van beslispunten 2, 3 en 4 te verwerken in de Programmabegroting 2020-2023.