

Raadsvergadering van : 12 oktober 2021
Agendanummer : 14
Portefeuillehouder : N. Langedijk
Opsteller : P.J. Bakker
B&W-besluit datum :
Onderwerp : IKOC ontwikkeling op voormalige Mariaschool locatie
(70)

Gevraagde beslissing(en)

1. in te stemmen met de voorgestelde richting voor ontwikkeling van deze locatie: het basisprogramma IKOC met 50 zorgwoningen met de mogelijkheid om het aantal zorgwoningen te vergroten;
2. in te stemmen met het voorstel om € 0,5 miljoen voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen;
3. dit bedrag te dekken uit het in de begroting beschikbare bedrag voor de huisvesting van IKC Waterrijk (reservering SIHP);
4. het resterend te dekken bedrag van € 2,23 miljoen (prijspeil 2021) voor het onderwijsdeel en het bedrag van € 0,73 miljoen (prijspeil 2021) voor het opvangdeel onderdeel te maken van de Kadernota 2022.

Inleiding

In december 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het vervolgonderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van een IKOC (integraal kind- en ouderencentrum) met mogelijk aanvullend woonprogramma in de vrije sector. Het vervolgonderzoek bestaat uit drie pijlers:

- stedenbouwkundig/ruimtelijk;
- financieel;
- eigendom.

Naast deze drie pijlers heeft een aantal fracties in de raad vragen gesteld over hoe het IKOC zich verhoudt tot het oorspronkelijke plan in het SIHP om basisschool Waterrijk op termijn te huisvesten in gebouw Het Palet waar tevens basisschool De Wijde Veert in is gehuisvest. Ook dit is meer verdiept meegenomen in het onderzoek. In de bijgevoegde memo zijn de onderzoeksresultaten vanuit de drie pijlers en de verhouding tot het SIHP samengevoegd.

Belangrijkste conclusies uit het nader onderzoek:

- verleggen van de watergang tussen Tulpenstraat en locatie is noodzakelijk;
- het basisprogramma voor het IKOC (onderwijs, opvang en 50 zorgwoningen inclusief parkeren) kan op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze worden gerealiseerd op de locatie;
- aanvulling van het basisprogramma kan met maximaal 14 vrije sector woningen, maar leidt tot de noodzaak om een gebouwde parkeeroplossing te realiseren. Dit leidt tot een aanzienlijk negatief resultaat op de grondexploitatie (GREX);
- de verwachting is dat er bij het realiseren van het basisprogramma het saldo voor de GREX ongeveer € 0 is, wat inhoudt dat uit de GREX geen dekking te verwachten valt voor de investering in het onderwijsgebouw(deel);
- voor het basisprogramma is voorlopig de conclusie dat een VVE eigendom constructie het meest passend is;
- het huisvesten van IKC Waterrijk in gebouw het Palet, zoals was voorzien in het SIHP (2014) is ruimtelijk niet mogelijk en zou financieel inmiddels een gelijkwaardige investering vragen.

Het onderzoek wijst uit dat het realiseren van het IKOC op deze locatie stedenbouwkundig en financieel mogelijk is wanneer de gemeente bereid is om de investering in nieuwbouw voor basisschool Waterrijk te doen en de investering in de ruimte voor kinderopvang voor te financieren.

Beoogd resultaat

Met dit voorstel beogen wij de volgende fase in de ontwikkeling van het IKOC op de voormalige Mariaschoollocatie te kunnen inzetten. Een fase (definitiefase) waarin we de omgeving zullen betrekken bij de planvorming, de plannen voor het IKOC verder uitwerken en de technische ingrepen om het bouw- en woonrijp maken van het terrein verder te onderzoeken. In deze vervolgfase werken we de plannen kortom uit naar definitief ontwerp niveau, zowel voor het gebouwprogramma als voor de terreininrichting en aansluiting op de omgeving. Op basis van deze vervolguitwerking leggen wij u een definitief investeringsplan voor, met de daarbij behorende aanvraag voor het krediet om het plan te realiseren.

Argumenten

1. Het verkennend onderzoek geeft een realistisch en haalbaar ontwikkelperspectief voor het IKOC op deze locatie.
2. Ten opzichte van het (S)IHP (2014) zijn de ontwikkelingen dermate, dat huisvesten van IKC Waterrijk in gebouw Palet geen reële optie meer is. Voor IKC Waterrijk dient derhalve een alternatief scenario te worden gerealiseerd.
3. De behoefte aan wonen in combinatie met zorg voor ouderen ontwikkelt zich progressief, het aanbod in de gemeente Langedijk is ontoereikend. De ontwikkeling van het IKOC voorziet in een deel van deze groeiende behoefte.
4. De verwachting is dat de combinatie van onderwijs/opvang en wonen met zorg meerwaarde heeft voor beide doelgroepen (jong en oud).
5. Realisatie van het IKOC verbetert de zorg infrastructuur in de gemeente Langedijk.
6. Realisatie van het IKOC betekent een verbetering van de onderwijshuisvesting en biedt kansen om de huidige locatie van basisschool Waterrijk voor andere doeleinden in te zetten, danwel te herontwikkelen.
7. Het verplaatsen van de watergang, onderdeel van de stedenbouwkundige uitgangspunten, maakt de Potjessloot langs de Tulpenstraat direct doorvaarbaar en wordt derhalve direct aangesloten op de voorziene doorvaarbare route via de Achterburggracht.

Kanttekeningen

1. De stedenbouwkundige verkenning heeft geresulteerd in een advies over het maximum aantal bouwlagen van 5, dat is 1 bouwlaag meer dan als uitgangspunt in de gemeentelijke structuurvisie (2012-2030) wordt gehanteerd. Tegelijkertijd wordt vanuit de zorg aangegeven dat het woonzorgprogramma (50 woningen met zorg) over maximaal 4 bouwlagen kan worden verdeeld i.v.m. de bedrijfsvoering. Een verhoging van het aantal zorgwoningen is nog te overwegen in de vervolgfase.
2. Door het ontwikkelprogramma te beperken tot het basisprogramma (wonen met zorg, onderwijs en opvang) wordt op deze locatie geen invulling gegeven aan de behoefte aan vrije sector woningen.
3. Hoewel voetbalvereniging LSVV in de basis positief staat tegenover een uitruil van grond ten behoeve van het verplaatsen van de watergang, zal de vereniging kritisch blijven op het te bouwen volume op deze locatie.
4. De nu voorziene investering in de nieuwbouw voor het onderwijsdeel van IKC Waterrijk bedraagt € 3,65 miljoen- (prijsspeil 2021). Het is aannemelijk dat dit bedrag als gevolg van prijsstijgingen en marktwerking op het moment van daadwerkelijke realisatie moet worden bijgesteld.
5. De voormalige Mariaschool wordt thans op basis van antikraak beheerd wat jaarlijkse kosten met zich meebrengt. Wij adviseren om, als onderdeel van de vervolgfase, het bestaande gebouw zo snel mogelijk te slopen.

Communicatie

Op basis van het collegebesluit is een brief aan omwonenden toegezonden waarin zij worden geïnformeerd over het ontwikkelperspectief dat het college voor deze locatie voor ogen heeft, over de vervolgstappen en de participatie die in dat vervolgtraject zal plaatsvinden.

In samenwerking met de afdeling communicatie zal als onderdeel van de vervolgfase een communicatiestrategie worden uitgewerkt waarin ook de participatie een prominente plek krijgt.

Participatie (Interactief werken)

Onderdeel van de vervolgstappen is om met de omgeving rond de voormalige Mariaschool locatie in gesprek te gaan over de beoogde ontwikkeling en samen met inwoners van Langedijk het plan verder vorm te geven.

Gelet op het unieke karakter van het plan, stellen wij voor om ook de gemeenteraad mee te nemen in het participatietraject rond dit project en ook de ideeën vanuit de gemeenteraad over de ontwikkeling van de beoogde locatie mee te nemen. Ook dit zal een plek krijgen in de uit te werken communicatiestrategie.

Financiën

Investeringskosten en dekking		prijspeil 2021	toelichting
Investering onderwijsdeel	€	3,65 miljoen	te dekken uit begroting onderwijshuisvesting
Investering opvangdeel	€	0,73 miljoen	te dekken uit huurinkomsten
Totale investering IKC Waterrijk	€	4,38 miljoen	benodigd krediet
Oorspronkelijk bedrag SIHP tbv Waterrijk	€	1,60 miljoen	reservering SIHP tbv onderwijsdeel Waterrijk
Uitgegeven tbv inhuizing Mariaschool in DDE locatie	€	0,18 miljoen	reeds gespendeerd bij verhuizing Mariaschool
Totaal beschikbare reservering SIHP	€	1,42 miljoen	beschikbaar krediet
Voorstel voorbereidingskrediet	€	0,50 miljoen	ten laste van restant reservering SIHP
Aanvulling op krediet tbv onderwijsdeel	€	2,23 miljoen	op te nemen in begroting 2023
Aanvulling op krediet tbv opvangdeel	€	0,73 miljoen	wordt gedekt vanuit huurinkomsten

De investering in het onderwijsdeel van de nieuwe huisvesting van IKC Waterrijk bedraagt naar de huidige inzichten € 3,65 miljoen (prijspeil 2021). Op basis van het SIHP uit 2014 werd een reservering opgenomen voor vervangende huisvesting (in gebouw Het Palet) voor IKC Waterrijk (destijds Mariaschool en De Duizend Eilanden) van € 1,6 miljoen. Inmiddels is ten behoeve van de inhuizing van de Mariaschool in het gebouw van basisschool Duizend Eilanden € 178.000,-- van dit budget uitgegeven en resteert nog € 1.422.000,-- als reservering. Voor de resterende investering zal nadere dekking moeten worden gevonden in het kader van de begroting 2023 en verder. Dit maakt onderdeel uit van de vervolgstappen.

De investering in het opvanggedeelte van de nieuwe huisvesting van IKC Waterrijk bedraagt naar de huidige inzichten € 0,73 miljoen en wordt voorgefinancierd door de gemeente. De jaarlijkse lasten worden gedekt vanuit een (minimaal) kostprijs dekkende huur die Allente Opvang aan de gemeente betaalt. Tevens onderdeel van deze huursom zijn rentekosten over de waarde die de grond voor dit onderdeel van het plan vertegenwoordigt.

Op basis van de eerste verkenning naar de grondexploitatie zal het bouwrijp opleveren van de locatie ten behoeve van de verschillende functies kunnen worden bekostigd van de grondopbrengsten die vanuit de woon-zorgfunctie (grondprijs sociale sector per woning en specifieke zorgruimten) en de Opvangfunctie (rentevergoeding grondwaarde) kunnen worden toegerekend. Dekking vanuit de grondexploitatie voor de investering in het onderwijsdeel is niet te verwachten.

Om het vervolgproces in te kunnen zetten vraagt het College de gemeenteraad **in te stemmen** met het beschikbaar stellen van **€ 0,5 miljoen voorbereidingskrediet** en dit **ten laste** te brengen van het **restant** van de oorspronkelijke reservering van **€ 1,6 miljoen** voor herhuisvesting van IKC Waterrijk n.a.v. het **SIHP uit 2014**. De voorbereidingskosten maken onderdeel uit van de totale plankosten en zijn derhalve ook onderdeel van de geraamde € 3,65 miljoen voor het onderwijsdeel en van de geraamde € 0,73 miljoen voor het opvangdeel. Dit betekent dat uiteindelijk nog dekking moet worden gevonden voor een investeringssom van € 2,23 miljoen voor het onderwijsdeel. Dekking voor de € 0,73 miljoen in het opvangdeel wordt gevonden in de jaarlijkse huuropbrengsten.

Het voorbereidingskrediet vanuit de gemeente dient ter bekostiging van de planuitwerking het bouwrijp maken van de locatie (gemeentelijke taak als uitgangspunt bij gehanteerde grondprijzen) en van de planuitwerking van het onderwijs (gemeentelijke taak vanuit wet PO) en opvang (gemeentelijke taak vanuit voorfinancier) deel. Evenredig aan het gemeentelijk deel zal ook Horizon Zorgcentrum bijdragen aan de voorbereidingskosten in de vervolgfase (met uitzondering van het bouwrijp gedeelte).

Genoemde investeringsbedragen zijn op dit moment voldoende om te voorzien in gebouwkwaliteit die voldoet aan (B)ENG eisen, aardgas loos en Frisse Scholen klasse B.

Vervolgstappen

1. voorstel en besluit gemeenteraad oktober 2021;
2. vervolgproces ontwikkeling IKOC:
 - opstellen samenwerkingsovereenkomst (SOK) Allente, Horizon Zorgcentrum en gemeente;
 - uitwerken en uitvoeren participatietraject;
 - uitwerken dekkingsplan gemeentelijke investering;
 - opstarten bestemmingsplan procedure;
 - juridische kwesties: bepalen bouwheerschap, fiscaliteit rond verkoop grond en eigendom, uitwerken grondruil met voetbalvereniging LSVV, opstellen uitvoeringsovereenkomst;
 - voorbereiden / engineering bouwrijp maken (waaronder verleggen watergang);
 - sloopplan opstellen en slopen bestaande gebouw;
 - selectie ontwerpende partijen ten behoeve van gebouw en terrein;
 - uitwerken programma van eisen en ontwerp (DO niveau);
 - opstellen DO-investeringskostenraming;
 - opstellen concept uitvoeringsovereenkomst tussen partijen;
3. voorstel voor Definitief Ontwerp en projectkrediet aan college van B&W en vervolgens aan gemeenteraad;
4. na positieve besluitvorming uitvoering project: start bouwrijp maken, selectie uitvoerende partijen en realisatie project.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

- 20210831 collegeadvies IKOC, september 2021;
- memo advies haalbaarheid IKOC, juli 2021.

Bijlagen ter informatie

- 1113-NO-Voortgangsnotitie doorrekening IKOC-210721;
- 20210701 visie document IKOC;
- 25062021_stedenbouwkundig schetsplan IKOC Langedijk;
- koersbepaling IKOC (eigendom en gebruik financiering) ER-210702;
- verslag overleg gemeente LSVV bouwplannen Mariaschool;
- brief aan omwonenden met informatie over stand van zaken en vervolg.

Burgemeester en wethouders van Langedijk

E. Annaert
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. Kompier
burgemeester

R a a d s b e s l u i t



Agendanummer : 14
Onderwerp : IKOC ontwikkeling op voormalige Mariaschool locatie

De raad van de gemeente Langedijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 september 2021, nummer 70;

b e s l u i t:

1. in te stemmen met de voorgestelde richting voor ontwikkeling van deze locatie: het basisprogramma IKOC met 50 zorgwoningen met de mogelijkheid om het aantal zorgwoningen te vergroten;
2. in te stemmen met het voorstel om € 0,5 miljoen voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen;
3. dit bedrag te dekken uit het in de begroting beschikbare bedrag voor de huisvesting van IKC Waterrijk (reservering SIHP);
4. het resterend te dekken bedrag van € 2,23 miljoen (prijspeil 2021) voor het onderwijsdeel en het bedrag van € 0,73 miljoen (prijspeil 2021) voor het opvangdeel onderdeel te maken van de Kadernota 2022.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 12 oktober 2021.

De raadsgriffier

de voorzitter

J.A. Vullings

L.A.M. Kompier