

# Collegevoorstel



gemeente Langedijk

Datum :  
 Agendanummer : V2  
 Adviseur : PJ Bakker  
 Afdeling / team : Projecten  
 Vertrouwelijk : Ja (ivm brief omwonenden)  
 Onderwerp : IKOC ontwikkeling op voormalig Mariaschool terrein

Is preventief toezicht van de provincie op het voorstel van toepassing?:  Nee

## Gevraagde beslissing(en)

- 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;
- In te stemmen met het raadsvoorstel voor vervolg van het IKOC initiatief;
- In te stemmen met de brief aan de omwonenden van de locatie aan de Tulpenstraat waarin zij worden geïnformeerd over het verkennend onderzoek en de vooraankondiging van participatie in het verdere ontwikkelproces van het project;

## Afdoening

Paraaf manager					
Paraaf medeadviseur	BMO	VVH	OW	B&P	PUZA

	Conform voorstel	Conform aantekening gemeentesecretaris	Bespreken
Burgemeester			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Gemeentesecretaris			

Aantekening secretaris:

Collegebesluit: 21.09.21 Conform, met dien verstande dat aan het raadsvoorstel een 4e beslispunt wordt toegevoegd aan de financiële paragraaf wordt aangepast o.g. verduidelijkt.

Burgemeester en wethouders van Langedijk,

De portefeuillehouder wordt gemachtigd tot het doorvoeren daarvan.

E. (Erik) Annaert  
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. (Leontien) Kompier  
burgemeester



## **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 de voormalig Mariaschool 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 vml Mariaschoollocatie te kunnen inzetten. Een fase 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.

## **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 woon-zorgprogramma (50 woningen met zorg) over maximaal 4 bouwlagen kan worden verdeeld ivm 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- (prijspeil 2021). Het is aannemelijk dat dit bedrag als gevolg van prijsstijgingen en marktwerking op het moment van daadwerkelijke realisatie moet worden bijgesteld;
5. De vml 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**

Bij dit collegebesluit is een voorstel voor een brief aan omwonenden gevoegd waarin de omwonenden 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 vanuit de omgeving een prominente plek krijgt.

### **Participatie (Interactief werken)**

Onderdeel van de vervolgstappen is om met de omgeving rond de vml 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.

### **Juridisch**

Met de ontwikkeling van het IKOC is verkoop van gemeentelijke grond gemoeid. Onderdeel van het vervolgproces is om de grondoverdracht op een juiste manier juridisch vorm te geven. Ook de fiscaliteit rond dit aspect wordt daarbij in ogenschouw genomen.

Met partijen wordt thans gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst waarin afspraken over taken en verantwoordelijkheden van elke partij worden vastgelegd ten behoeve van de vervolgstappen op basis van de voorgestelde besluiten. Onderdeel van die afspraken is bijvoorbeeld de verdeling van de voorbereidingskosten tussen gemeente (voorbereidingskosten bouwrijp maken en voorbereidingskosten uitwerking onderwijs en opvang) en Horizon Zorgcentrum.

Ook onderdeel van het vervolgproces is om met de betrokken partijen het bouwheerschap vorm te geven: wie wordt regievoerder over de bouw van dit integrale project en welke rol neemt de gemeente daarbij in? Dit wordt uitgewerkt in een uitvoeringsovereenkomst tussen de partijen.

### **Preventief toezicht**

nvt

### **Vervolgstappen**

1. Besluit college van B&W
2. Verzenden informatiebrief aan omwonenden
3. Voorstel en besluit gemeenteraad oktober 2021
4. 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
5. Voorstel voor Definitief Ontwerp en projectkrediet aan college van B&W en vervolgens aan gemeenteraad
  6. Na positieve besluitvorming uitvoering project: start bouwrijp maken, selectie uitvoerende partijen en realisatie project

**Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit**

- Memo advies haalbaarheid IKOC juli2021
- Raadsvoorstel inzet vervolgfase en voorbereidingskrediet IKOC initiatief
- Brief aan omwonenden met informatie over stand van zaken en vervolg

**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