

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp:	Realisatie Multifunctionele Accommodatie en brede dorpsontwikkelingen Westwoud
Zaaknummer:	704833
RTG:	17 juni 2019
Raadsvoorstel:	24 juni 2019, nr. 2019-37
Portefeuillehouders:	D. te Grotenhuis en G.G. Besseling
Programma:	5: Samenleving
Karakter:	Besluitvormend
Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> – Ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen MFA – Ontwikkelmogelijkheden locatie De WestWijzer

Voorgesteld besluit:

1. Op grond van het ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen, een investeringskrediet van € 3.966.000,00 beschikbaar te stellen voor de realisatie van een Multifunctionele Accommodatie in Westwoud.
2. Deze investering in 40 jaar af te schrijven.
3. De jaarlijkse kapitaallasten van € 139.000,00 (€ 99.000,00 afschrijving en € 40.000,00 rente) met ingang van 2022 als volgt te dekken:
 - In 2022 € 116.000,00 te dekken uit de Algemene reserve.
 - Jaarlijks € 23.000,00 structureel te dekken vanuit de reserve Afschrijvingslasten.
 - Hiertoe de reserve Afschrijvingslasten te voeden door een storting vanuit de reserve Precariobelasting van € 926.000,00.
 - Voor de jaren 2023 en verder € 116.000,00 structureel te dekken uit het positieve begrotingsresultaat voor deze jaren.
4. De reserve Precariobelasting na de uitname van € 926.000,00 op te heffen.
5. Kennis te nemen van de brede dorpsontwikkelingen in Westwoud en het college opdracht te verlenen om de ontwikkelmogelijkheden op locatie De WestWijzer nader uit te werken.

Inleiding

In de afgelopen jaren hebben wij in dialoog met de inwoners, via het programma Vitale Dorpen, informatie opgehaald om de dorpskernen leefbaar en vitaal te houden. Hierbij zijn ideeën, dromen en verwachtingen voor de toekomst opgehaald. De rode draad in dit geheel is dat we samen met inwoners en maatschappelijk partners willen bouwen aan een vitaal Drechterland.

Een van de ideeën uit het programma Vitale Dorpen is de realisatie van een Multifunctionele Accommodatie (MFA) in Westwoud. Hiervoor is een alliantie gesloten. Met behulp van een stedenbouwkundige is na een zorgvuldig proces een voorkeurscenario opgesteld voor de locatie en voor de mogelijke gebruikers van de MFA. Dit voorkeurscenario gaat uit van de locatie achter dorps huis De Schalm en heeft als gebruikers in ieder geval basisschool De WestWijzer, woningstichting Het Grootslag en peuterspeelzaal De Woudstappertjes. Op 28 mei 2018 bent u akkoord gegaan met het voorstel om het voorkeurscenario uit te werken tot een concreet voorstel.

Op grond van uw besluit hebben wij opdracht verleend aan een externe projectleider voor het opstellen van een ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen (PvE), een kostenraming, een aanzet tot een beheersplan en een planning. Inmiddels heeft de projectleider deze opdracht afgerond. Aan u wordt gevraagd om op grond van het Programma van Eisen een krediet beschikbaar te stellen van € 3.966.000,- voor de realisatie van de MFA in Westwoud.

Daarnaast wordt u geïnformeerd over de bredere mogelijkheden die in Westwoud ontstaan door de bouw van de MFA en die bijdragen aan het vitaal en leefbaar houden van Westwoud. Door de bouw van de MFA ontstaan bijvoorbeeld ontwikkelmogelijkheden op de huidige locatie van de WestWijzer. Aan u wordt op dit moment gevraagd om akkoord te gaan met het nader uitwerken van de ontwikkelmogelijkheden op locatie De WestWijzer.

Beoogd effect

Het brede doel van het programma Vitale Dorpen is het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente Drechterland en de individuele kernen. Bij het opstellen van het reeds vastgestelde voorkeurscenario, is samen met betrokkenen gekeken naar hoe Westwoud ook in de toekomst vitaal kan blijven. Hieruit kwamen verschillende scenario's naar voren. Met het uiteindelijke voorkeurscenario wordt tegemoet gekomen aan de behoefte om te komen tot een MFA met daarin één integraal kindcentrum in Westwoud. Daarnaast is de tegemoetkoming aan de woningbouwbehoefte in het dorp een belangrijk onderdeel.

Door de voorgestelde ontwikkelingen wordt de leefbaarheid van het dorp bevorderd en ook wordt er voldaan aan de basisvoorwaarden om het dorp vitaal te houden. Hier is het dorp, de inwoners maar zeker ook de gemeente bij gebaat.

Beleidsvrijheid / -ruimte (wettelijk kader)

Het project vitalisering Westwoud is mede voortgekomen het programma Vitale Dorpen. U heeft in maart 2017 een besluit genomen over dit programma. In 2018 heeft u ingestemd met een voorkeurscenario dat samen met de alliantie MFA is opgesteld. Dit voorkeurscenario is tijdens een bijeenkomst aan de inwoners van Westwoud voorgelegd, waarbij 85% van de aanwezigen instemde met dit scenario. Als gemeenteraad bent u op 28 mei 2018 akkoord gegaan met het uitwerken van dit scenario naar een concreet voorstel.

Het programma van eisen zoals dat nu voorligt, geeft aan hoe invulling wordt gegeven aan het vastgestelde voorkeurscenario. Deze invulling is in nauw overleg met alle betrokkenen opgesteld. Als gemeente zijn wij, op grond van de Wet op het primair onderwijs, verantwoordelijk voor de bekostiging van (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van scholen. Daarnaast is richting de twee betrokken schoolbesturen aangegeven dat op het moment van een fusie tussen de twee voormalige basisscholen, de gemeente Drechterland haar verantwoordelijkheid zal nemen voor een passende onderwijshuisvesting.

Bij de realisatie van de MFA zijn de eisen aangaande Frisse Scholen (klasse B) en Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) het uitgangspunt. Het gebouw moet daarbij gasloos zijn en onderhoudsarme materialen moeten worden toegepast. De ambitie is hierbij uitgesproken om te komen tot een Energie Neutraal Gebouw (ENG).

Argumenten

De dorpskern Westwoud is op dit moment, vanwege de vele verenigingen en organisaties en de daaraan gerelateerde gemeenschapszin, een voorbeeld van een vitale leefomgeving. Tegelijkertijd kan worden geconstateerd dat de verschillende maatschappelijke functies breed verspreid zijn over het dorp en dat hun accommodaties in veel gevallen verouderd zijn. Daarbij komt ook dat de twee basisscholen zijn gefuseerd en nu gehuisvest zijn in een te kleine en gebrekkige accommodatie. Kortom, er moet iets gebeuren om de vitaliteit, leefbaarheid en gemeenschapszin van Westwoud voor de komende jaren te behouden en daar waar mogelijk te

versterken. Met de realisatie van een MFA worden belangrijke maatschappelijke functies in het dorp voor de toekomst geborgd.

Na een intensief traject hebben de volgende organisaties aangegeven onderdeel uit te willen maken van de MFA:

- Basisschool de Westwijzer
- Woningstichting Het Grootslag
- Kappio kinderopvang
- Stichting Jeugdwerk Westwoud

Basisschool De WestWijzer wordt op de begane grond van de MFA gesitueerd. De realisatie van de basisschool in de MFA betekent het behoud van een onderwijsvoorziening voor de kern Westwoud in de komende decennia.

Woningstichting Het Grootslag realiseert op de eerste verdieping van het gebouw elf appartementen voor ouderen en jongeren. Hiermee komen we samen met de woningstichting tegemoet aan de woonbehoefte van ouderen en jongeren in deze dorpskern. Kappio Kinderopvang gaat een volledig aanbod van kinderopvang en voor- en vroegschoolse educatie aanbieden in de MFA. Hierdoor heeft Westwoud in de toekomst een volledig kindcentrum. In een kindcentrum kan meer aandacht gegeven worden aan de gehele ontwikkeling van het kind. Onderwijs en opvang vullen elkaar aan en ondersteunen elkaar.

Door de school te huisvesten in een MFA kan de school beschikken over een extra ruimte (brede schil). Dit betreft een multifunctionele ruimte die ingezet kan worden voor meerdere gebruikers. Het is op voorhand moeilijk aan te geven hoe een kleine dorpskern als Westwoud zich in de toekomst ontwikkelt. Het PvE is dusdanig ingericht met een brede schil, dat er niet direct problemen ontstaan als er 10 kinderen meer of minder op school zitten dan de prognose. Deze brede schil kan multifunctioneel worden ingezet door de school, de kinderopvang, stichting Jeugdwerk, maar maakt ook andere initiatieven in de toekomst mogelijk.

Ook de stichting Jeugdwerk Westwoud heeft aangegeven onderdeel uit te willen maken van de MFA. Dit zien wij als goede ontwikkeling en als versterking van het multifunctionele karakter van het gebouw. De jongste groepen van Jeugdwerk kunnen gebruik maken van de multifunctionele ruimte in de MFA die ook gebruikt kan worden door de school en de kinderopvang. Voor de oudste groep van de stichting Jeugdwerk wordt een ruimte in dorpshuis De Schalm zelf gecreëerd.

Als gemeente zijn wij wettelijk verplicht om te zorgen voor voldoende geschikte ruimte voor bewegingsonderwijs. In Westwoud wordt deze mogelijkheid op dit moment al geboden door stichting Dorpshuis De Schalm. De aanwezige gymzaal van het dorpshuis is echter sterk gedateerd. In het Programma van Eisen is daarom een geheel vernieuwde gymzaal van dorpshuis De Schalm opgenomen, waarbij de huidige kleedaccommodatie wordt verplaatst naar de zuidkant. Hierdoor ontstaat een natuurlijk verloop van het kindcentrum naar de gymzaal. Zodoende kunnen, naast de basisschool, ook de kinderopvang en de stichting jeugdwerk gebruik maken van de gymzaal.

Locatie De WestWijzer

Wanneer basisschool De WestWijzer overgaat naar de nieuwe locatie in de MFA, vallen de huidige huisvesting en gronden terug naar de gemeente. De externe projectleider heeft de ontwikkelmogelijkheden op deze vrijkomende locatie in beeld gebracht. Als bijlage bij dit raadsvoorstel treft u een ontwikkelscenario aan voor deze locatie. Wij zien op deze locatie in ieder geval mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw. Extra woningbouw komt de vitaliteit van het dorp Westwoud ten goede.

Kleinschalig wonen

Stichting Kleinschalig Wonen heeft in de pastorie in Westwoud een kleinschalig woonproject voor mensen met dementie gerealiseerd. De vraag naar goede, betaalbare en kleinschalige zorg voor kwetsbare ouderen is de afgelopen tijd steeds groter geworden. Stichting Kleinschalig Wonen is daarom op zoek gegaan naar een mogelijkheid tot het realiseren van een tweede zorg locatie in Westwoud. Aangezien de stichting Jeugdwerk Westwoud heeft aangegeven in de MFA te willen participeren, komt het huidige gebouw van stichting Jeugdwerk vrij. De stichting Kleinschalig Wonen wil uitbreiden met nog tien woonmogelijkheden voor kwetsbare ouderen in het huidige pand van de stichting Jeugdwerk Westwoud. Nog dit jaar wordt duidelijk of dit plan financieel haalbaar is voor Stichting Kleinschalig Wonen.

Woudlust

Woningstichting Het Grootslag wil de woningen op Woudlust van een kwaliteitsimpuls voorzien. Als gemeente staan wij hier positief tegenover. Dit maakt deze buurt sterker. Bijkomend voordeel is dat door de realisatie van de MFA en de elf appartementen van de woningstichting er tijdelijke vervangende huisvesting wordt gecreëerd.

Kanttekeningen / alternatieven

De realisatie van de MFA en de daaraan gerelateerde brede dorpsontwikkelingen in Westwoud dragen bij aan het vitaal houden van het dorp. Wij denken met dit voorstel invulling te geven aan zoveel mogelijk wensen uit het dorp. Desondanks kunt u als raad besluiten om geen krediet beschikbaar te stellen en daarmee geen MFA te realiseren in Westwoud. Gezien de fusie van de twee basisscholen in Westwoud en de huidige locatie waarin de nieuwe school gehuisvest is, is helemaal niets doen in ieder geval geen optie.

Er zijn echter nog een aantal alternatieven en/of kanttekeningen. Wanneer bijvoorbeeld alleen gekozen wordt voor een nieuw schoolgebouw blijft de versnippering van voorzieningen bestaan. Het clusteren van verschillende faciliteiten kan de vitaliteit en leefbaarheid van het dorp borgen en zorgt voor efficiënter gebruik van één gebouw in plaats van de verschillende verouderde panden van bijvoorbeeld de basisschool en stichting Jeugdwerk.. Door nu te kiezen voor de bouw van een MFA kunnen nieuwe initiatieven, zoals volledige kinderopvang en een kleinschalige woningbouwlocatie, van de grond komen.

Draagvlak

Vanuit Vitale Dorpen bleek al dat er veel draagvlak onder de inwoners van Westwoud is om de mogelijkheden voor een MFA in Westwoud te onderzoeken. Vandaaruit is ook de alliantie MFA ontstaan. Het door de alliantie gepresenteerde voorkeursscenario is, in samenwerking met een stedenbouwkundig team, na een zorgvuldig doorlopen proces tot stand gekomen en gepresenteerd aan de inwoners van Westwoud tijdens een drukbezochte informatieavond. Als raad heeft u vervolgens besloten om het college opdracht te geven dit voorkeursscenario uit te werken tot een concreet voorstel.

In het vervolgproces in er vanuit een projectstructuur gewerkt aan het ruimtelijke en functioneel PvE. Na gesprekken met alle stakeholders is er een definitief beeld gevormd van de organisaties die onderdeel gaan uitmaken van de MFA. Deze organisaties hebben alle hun eigen programma van eisen kenbaar gemaakt en deze zijn waar mogelijk getoetst aan de norm. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een definitief ruimtelijk en functioneel PvE.

De inwoners van Westwoud zijn tijdens een informatieavond op woensdag 5 juni 2019 geïnformeerd over de plannen voor de MFA in Westwoud zoals die er nu liggen. Daarnaast zijn zij geïnformeerd over de mogelijke ontwikkelmogelijkheden op locatie WestWijzer en over de overige brede dorpsontwikkelingen.

Planning, evaluatie en verantwoording

Wanneer u akkoord gaat met dit voorstel wordt direct gestart met de ruimtelijke procedure voor het herzien van het bestemmingsplan op de beoogde locatie voor de MFA. Binnen het huidige bestemmingsplan bestaan voor deze locatie geen mogelijkheden voor een andere functie dan een maatschappelijke functie. Om een woonfunctie (appartementen) toe te voegen aan het projectgebied moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Om voortgang in het proces te houden, starten wij tegelijkertijd vanuit een projectstructuur met het opstellen van een technisch PvE. Vervolgens zal met behulp van een architect, via een voorlopig ontwerp, uiteindelijk een definitief ontwerp worden vastgesteld. Op grond van het definitief ontwerp wordt de realisatie van de MFA, conform het inkoopbeleid, in de markt gezet. In overleg en overeenstemming met het schoolbestuur en de woningstichting beleggen wij het bouwheerschap bij de woningstichting.

Voor het gezamenlijk gebruik van de MFA is een beheerplan noodzakelijk. Een eerste aanzet hiertoe is als bijlage in het PvE opgenomen. Dit beheerplan wordt in het vervolgproces nader uitgewerkt. Tegelijkertijd ontstaat ook meer duidelijkheid over toekomstige structurele baten. Uiteraard wordt u als raad tijdens dit gehele proces meegenomen en geïnformeerd. De overige inwoners worden regelmatig, door middel van reguliere communicatiemiddelen geïnformeerd over de voortgang.

Financiën

Met de realisatie van de Multifunctionele Accommodatie in Westwoud is een investering gemoeid van € 3.966.000. Bij een afschrijvingstermijn van 40 jaar en een rentepercentage van 1%, leidt dit tot een jaarlijks afschrijvingsbedrag van € 99.000 en een jaarlijkse rentelast van € 40.000 (aflopend met € 1.000 per jaar). Voorgesteld wordt om de jaarlijkse kapitaallasten van € 139.000 met ingang van 2020 als volgt te dekken:

- In 2022 € 116.000,00 te dekken uit de Algemene reserve.
- Jaarlijks € 23.000,00 structureel te dekken vanuit de reserve Afschrijvingslasten.
- Hiertoe de reserve Afschrijvingslasten te voeden door een storting vanuit de reserve Precariobelasting van € 926.000,00.
- Voor de jaren 2023 en verder € 116.000,00 structureel te dekken uit het positieve begrotingsresultaat voor deze jaren.

Verder wordt voorgesteld om de reserve Precariobelasting na de uitname van € 926.000 op te heffen.

Naast bovengenoemde lasten genereren wij ook inkomsten met de realisatie van de MFA. Met Kappio Kinderopvang gaan wij in overleg over de jaarlijkse huurvergoeding en voor de investering in de gymzaal van stichting Dorpshuis De Schalm, gaan wij de jaarlijkse subsidie voor exploitatie en beheer van de gymzaal beëindigen per 1 januari 2022. Daarnaast ontvangen wij van woningstichting Het Grootslag aan grondopbrengsten een nader te bepalen bedrag per appartement. In de Kadernota 2020 wordt u over deze baten geïnformeerd. Ten slotte gaan wij bij de toekomstige herontwikkeling van locatie De WestWijzer uit van een positieve grondexploitatie.

Hoogkarspel, 3 juni 2019.

Burgemeester en wethouders van Drechterland
De secretaris, De burgemeester,

C.M. Minnaert

M. Pijl.