

Onderwijshuisvesting Ter Borch

2^e Tranche

Locatiekeuze !



Door: Wildrik van Reeken
Gemeente Tynaarlo
Vakgroep Vastgoed
20 mei 2014
19 juni 2014 (aangepast met optie 7)

Inhoud

Huidige situatie	
Nieuwe situatie	
Proces huisvesting 2 ^e tranche	pag. 3
Kaders vanuit het college	
Onderzochte opties	pag. 4
Samenvatting waarderingen	pag. 5
Vergunning	pag. 6
Optie 1: Bouwen westelijk van MFA	pag. 7
Optie 2: Bouwen op dak noordzijde i.c.m. huur	pag. 8
Optie 3: Bouwen op huidige parkeerplaats	pag. 10
Optie 4: Bouwen op kavel zuidzijde Borchsingel	pag. 10
Optie 5: Bouwen op kavel rotonde	pag. 11
Optie 6: Huur volledig in Kindcentrum	pag. 12
Optie 7: Huur Kindcentrum, Techniek lokaal MFA + 3 lokalen west van MFA	pag. 13

Huidige situatie

Het basisonderwijs in de wijk ter Borch in Eelderwolde laat voor de komende jaren opnieuw een groei zien van het aantal kinderen. Op dit moment heeft de OBS Ter Borch 15 lokalen in het Borchkwartier in gebruik en 4 tijdelijke lokalen, in de vorm van units. De Menso Altingschool (MAS) heeft op dit moment 6 lokalen in het Borchkwartier in gebruik, waarvan 1 een technieklokaal is.

Medio 2014 zal de nieuwe onderwijshuisvesting “het Kindcentrum” in gebruik genomen worden. Hier zal de Menso Altingschool in zijn geheel naar toe verhuizen. De MAS krijgt dan de beschikking over 7 lokalen. De 5 / 6 vrijgekomen lokalen in het Borchkwartier worden ingevuld door de OBS ter Borch. Hierdoor kunnen de tijdelijke units komen te vervallen.

Nieuwe situatie

De prognoses van januari 2014 laten, ook na de realisatie van het Kindcentrum, een tekort aan lokalen zien vanaf augustus 2015. Er zijn voor een periode van ongeveer 15 jaar gefaseerd nog eens 6 lokalen noodzakelijk in ter Borch. Bij aanvang van het schooljaar 2015 – 2016 zal deze huisvesting gerealiseerd moeten zijn.

De fasering van deze zes lokalen is als volgt:

15 jaar lang 1 lokaal	2014 t/m 2028
14 jaar lang 2 lokalen	2014 t/m 2027
12 jaar lang 3 lokalen	2015 t/m 2026
10 jaar lang 4 lokalen	2016 t/m 2025
9 jaar lang 5 lokalen	2017 t/m 2025
6 jaar lang 6 lokalen	2018 t/m 2023

Het MFA Borchkwartier wordt gezien als het “hoofdgebouw” voor onderwijshuisvesting in Ter Borch. Dit houdt in dat de gemeente niet gaat investeren in voorzieningen die reeds in de MFA aanwezig zijn. Binnen de projectgroep is hier overeenstemming over.

Ook is overeenstemming met alle gebruikers (incl. Trias) over het feit dat het technieklokaal als functie komt te vervallen. De materialen worden naar rato verdeeld over de partijen. Over de inzet van dit lokaal bestaat nog wel onduidelijkheid.

Proces huisvesting 2^e tranche

In eerste instantie richtte de projectgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van stichting Baasis, stichting Conod en de gemeente Tynaarlo, zich op de locaties die in gemeentelijk eigendom gerealiseerd zouden worden. Hierop is door de beide schoolbesturen gereageerd. De reacties zijn meegenomen in deze definitieve locatiestudie.

Parallel aan de locatiestudie van de projectgroep is een studie gedaan door een werkgroep bestaande uit leden van de MR van de OBS en de directie van de OBS. De uitkomsten uit dit onderzoek maken ook deel uit van onderliggende definitieve versie.

Gaande weg het proces zijn de opties aangevuld met een aantal “huur” opties, die nader onderzocht zijn. In dit advies zijn uiteindelijk alle mogelijke locaties benoemd.

Deze definitieve locatiestudie zal behandeld worden in een bestuurlijk overleg op 26 mei 2014. De twee belanghebbende schoolbesturen CONOD en Baasis krijgen de mogelijkheid om hun reacties aan te geven op het ambtelijk advies.

Het advies zal vervolgens in een voorstel aan het college worden aangeboden inclusief de formele zienswijze van de beide schoolbesturen. Het is uiteindelijk aan het college om een goed overwogen besluit te nemen.

Kaders vanuit het college van Burgemeester en Wethouders

Tijdens de uitwerking van de opties werd duidelijk dat de drie belanghebbende partijen niet tot een eenduidige voorkeur komen voor een locatie. Omdat uiteindelijk de gemeente verantwoordelijk is voor de realisatie van de onderwijs huisvesting is aan het College van Burgemeester en Wethouders om kaders gevraagd, waarbinnen het advies moet worden opgesteld. Het college heeft de volgende prioritering in de kaders meegegeven:

Financiën.
Tijd.
Kwaliteit.

Dit houdt in dat naar een locatie gezocht moet worden die realiseerbaar is binnen of zo dicht mogelijk bij de normvergoeding die vanuit de huisvestingsverordening aan een dergelijke uitbereiding wordt toegekend. De normvergoeding die vanuit de huisvestingsverordening beschikbaar wordt gesteld komt op een bedrag van € 600.000,-.

Financiën, tijd en kwaliteit

Financiën

Door het college is het kader **Financiën** als belangrijkste kader meegegeven. Voor de opties waarin de gemeente zelf bouwheer is uiteraard de financiering van de huisvesting van belang. Naast de huisvestingskosten zijn echter parkeerkosten, ontsluitingskosten en grondkosten voor de gemeente belangrijke onderwerpen die van invloed zijn op de keuze voor een geschikte locatie.

Voor de huuropties is een indicatie huurprijs afgestemd met de verhuurpartijen € 150,- per m2.

Tijd

Het tweede belangrijke kader is het kader **Tijd**. De realisatie van de huisvesting dient op tijd gereed te zijn, uiterlijk bij de start van het schooljaar 2015 – 2016.

Kwaliteit

Uiteindelijk dient de **kwaliteit** aan te sluiten bij de huidige wetgeving rondom het realiseren van onderwijshuisvesting inclusief verkeersveiligheid, parkeren en speelvoorzieningen.

Onderzochte opties

De verschillende opties die zijn onderzocht zijn:

- Optie 1 : Groengebied west van MFA (huidige units) (gemeentelijk eigendom).
- Optie 2: Noordzijde van het dak van de MFA Borchkwartier in combinatie met zorg (deels huur).
- Optie 2a: Zuidzijde van het dak van de MFA Borchkwartier in combinatie met zorg (deels huur).
- Optie 3: Bouwen op parkeerplaats (parkeren nader in te vullen) (gemeentelijk eigendom).
- Optie 4: Bouwen aan de zuidzijde van de ter Borchsingel (gemeentelijk eigendom).
- Optie 5: Kavel Rotonde (gemeentelijk eigendom).
- Optie 6: Huren van volledige programma op Kindcentrum
- Optie 7: Huren van drie lokalen in zorgcentrum + drie lokalen west van MFA.

Voor alle opties geldt dat hierbij ook een parkeervoorziening gerealiseerd moet worden. De grote van deze voorziening is per optie verschillend. De aanleg van de parkeervoorziening is in de stichtingskosten meegenomen

Vanuit het team Grondgebied is duidelijk aangegeven dat de opties aan de zuidzijde van de ter Borchsingel de toekomstige (woningbouw) ontwikkelingen in de weg staan. Er wordt op dit moment gewerkt aan een nieuw woningbouwplan voor dit gebied. Met name de periode van 15 jaar (prognose jan. 2014) zorgen voor weerstand tegen het ontwikkelen van onderwijshuisvesting aan de zuidzijde van de ter Borchsingel. Geadviseerd wordt vanuit Grondgebied om de tijdelijke huisvesting te realiseren aan de noordzijde van de ter Borchsingel, waarbij parkeren eventueel in overleg met de ontwikkelaar verder verkend kan worden.

Samenvatting waardering

Hieronder een samenvatting van de waardering van alle opties. De verdere omschrijving per optie staat in het vervolg van het verslag omschreven.

Totaal beoordeling			
Opties	Optie 1: West van MFA	Optie 2: Dak noordzijde i.c.m. huur zorg	Optie 2a: Dak zuidzijde i.c.m. huur zorg
Onderwerpen			
Menso Altingschool	Negatief i.v.m. afstand tot Kindcentrum.	Positief t.o. huisvesting in zorgcentrum, Negatief t.o. huisvesten in MFA.	Na beoordeling adviseur niet verder onderzocht i.v.m. de kosten
OBS ter Borch	Neutraal i.v.m. te kort aan speelvoorziening.	Positief t.o. huisvesten in MFA, Negatief t.o. huisvesten in Kindcentrum.	
Verkeersveiligheid	Negatief i.v.m. verwachte druk aan de noordzijde.	Neutraal maar door stijging aantal kinderen drukker dan nu.	
Omwonenden	Negatief. Verwacht veel weerstand	Veel weerstand tegen opbouw op MFA. Weinig weerstand tegen huur zorgcentrum	
Parkeren	In overleg met Grondgebied een locatie kiezen.	In overleg met Grondgebied een locatie kiezen.	
Grondgebied	Staat neutraal, maar is van mening dat er parkeerproblemen kunnen ontstaan.	Positief waarbij grond weinig tot geen rol speelt. Eventueel alleen nog bij een parkeervoorziening	
Stichtingskosten*	<i>Positief in vergelijking met andere opties</i>	<i>Negatief t.o.v. de normvergoeding</i>	
Raming	€ 670.000 (exclusief eventueel grondaankoop parkeerterrein, wellicht mogelijkheden in combinatie met commercie)	€ 1.260.000 (exclusief eventuele grondaankoop parkeerterrein, wellicht mogelijkheden in combinatie met commercie)	

Opties	Optie 3: Huidige Parkeerplaats MFA	Optie 4: Zuidzijde Borchsingel	Optie 5: Rotonde
Onderwerpen			
Menso Altingschool	Positief i.v.m. de campus gedachte. Korte afstand tot beide scholen.	Negatief i.v.m. overteken en verkeersveiligheid. Daarnaast minder gewenst in gebruik.	Neutraal. De afstand tot het Kindcentrum is niet onoverkomelijk.
OBS ter Borch	Enigzinds positief, maar de noodzaak voor goede parkeervoorziening blijft.	Negatief / onbespreekbaar vanwege de verkeersveiligheid.	Negatief i.v.m. de afstand tot de MFA
Verkeersveiligheid	Positief i.v.m. parkeren aan de overzijde van de ter Borchsingel	Negatief omdat de druk aan beide zijden van de ter Borchsingel toeneemt.	Negatief i.v.m. de afstand tot de MFA en het Kindcentrum en het oversteken.
Omwonenden	Neutraal. Enige weerstand maar minder dan optie 1 en 2.	Positief. Hierop wordt weinig weerstand verwacht.	Positief. Hierop wordt vanuit de omwonenden weinig weerstand verwacht.
Parkeren	Positief omdat er geen oversteek meer plaatsvindt van het fietspad onafhankelijk van de locatie van het parkeerterrein.	Positief. Kan direct in de nabijheid van de te realiseren huisvesting.	Positief. Kan direct in de nabijheid van de te realiseren huisvesting.
Grondgebied	Negatief. Er is geen geschikte locatie voor de realisatie van een parkeerplaats. Van deze omvang. Doorkruist het woningbouwplan.	Negatief. Staat ontwikkeling van woningbouwplan in de weg.	Negatief. Staat ontwikkeling van woningbouwplan in de weg.
Stichtingskosten*	<i>Negatief. De aanleg van een dergelijk parkeerterrein (aankoop grond) drukt op de kosten.</i>	<i>Negatief. De aankoop van grond drukt op de kosten.</i>	<i>Negatief. De aankoop van grond drukt op de kosten.</i>
Raming	€ 1.820.000 (inclusief grond aankoop parkeerterrein)	€ 1.670.000 (inclusief grond aankoop)	€ 1.680.000 (inclusief grond aankoop)

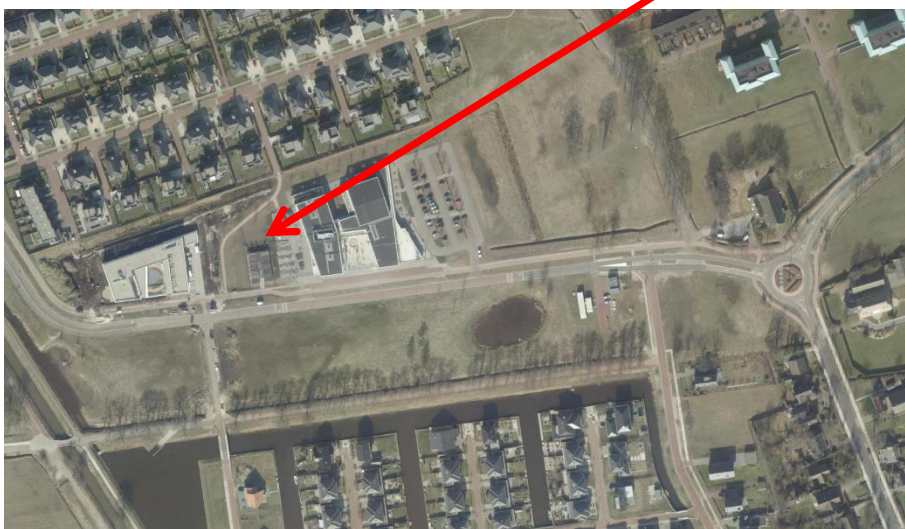
Opties	Optie 6: Huur volledig Kindcentrum	Optie 7: Huur lokalen zorg + realiseren 3 lokalen
Onderwerpen		
Menso Altingschool	Positief. Het volledige programma komt dan onder 1 dak. Het wordt wel drukker op deze locatie.	Positief. Het volledige programma komt dan onder 1 dak. Het wordt wel drukker op deze locatie.
OBS ter Borch	Negatief / onbespreekbaar.	Positief al vindt de OBS dat ze beperkt worden in de buiten speelruimte.
Verkeersveiligheid	Negatief. Afhankelijk van de locatie van het parkeerterrein zal de drukte aan de noordzijde toenemen.	Neutraal maar door stijging aantal kinderen drukker dan nu.
Omwonenden	Negatief de weerstand wordt als zeer reel verwacht.	Neutraal. Positief Hierop wordt vanuit de omwonenden weinig weerstand verwacht. Negatief t.a.v. de drie nog te realiseren lokalen.
Parkeren	In overleg met Grondgebied een locatie kiezen.	In overleg met Grondgebied een locatie kiezen.
Grondgebied	Positief. Deze optie staat de ontwikkeling van de woningbouw niet in de weg.	Positief. Deze optie staat de ontwikkeling van de woningbouw niet in de weg. Synergie tussen Zorg en Onderwijs
Stichtingskosten*	<i>Negatief. De huursituatie maakt dit een dure optie.</i>	<i>Negatief. De huursituatie maakt het een dure optie. (exclusief eventuele grondaankoop parkeerterrein, wellicht mogelijkheden in combinatie met commercie)</i>
Raming	€ 1.767.500	€ 953.000

Vergunning

Alle onderzochte opties vallen binnen het geldende bestemmingsplan. Dit houdt in dat voor de realisatie een reguliere omgevingsvergunning doorlopen moet worden.

Ambtelijk advies aan College van Burgemeester en Wethouders

Uitgaande van bovenstaande uitwerking in relatie tot de kaders die het college van B&W heeft meegegeven zal het ambtelijk advies richting college optie 1 zijn. Deze komt het dichtst bij het belangrijkste kader van het college, namelijk financiën.



Optie 1: Bouwen op het stuk groen west van de MFA, waar zich nu de tijdelijk units bevinden.

Deze optie komt het dichtst bij de kaders die het college heeft meegegeven omdat de grond geen opbrengst hoeft te genereren. Het volledige programma moet hier gerealiseerd worden.

Financieel

Dit is de optie die het dichtst bij de normvergoeding komt.

De stichtingskostenraming voor deze optie komt op € 670.000 incl. BTW. Er is voor deze optie geen aankoop van grond meegenomen. Wel is meegenomen een stuk terreininrichting en bestrating t.b.v. speelplein.



Planning

Deze optie is realiseerbaar voor 1 augustus 2015. Zodat het onderwijs hier bij de start van het schooljaar 2015 gebruik kan maken van deze huisvesting.

Parkeren

In de stichtingskosten van deze optie is de aanleg van een parkeerplaats voor +/- 24 plekken meegenomen. De locatie van dit parkeerterrein is nog onduidelijk, maar er kan tijdelijk uitgeweken worden naar de zuidzijde van de Borchsingel of naar de locatie ten oosten van het Kindcentrum. In beide gevallen zal er sprake zijn van een tijdelijk parkeerterrein waarbij de ontwikkeling van dit terrein van invloed is op de tijdelijkheid van deze parkeervoorziening.

Waardering belanghebbenden

- Omwonenden hebben veel weerstand tegen de huidige tijdelijke lokalen. Het is te verwachten dat ook ten aanzien van een groter programma en een langere periode veel bezwaren zijn vanuit de omwonenden.
- Ondanks de korte afstand tot de school heeft deze optie niet de voorkeur voor de OBS. Het grootste bezwaar van deze optie is het niet kunnen gebruiken van het stuk groen als uitloopgebied van het schoolplein.
- De MAS ziet de afstand tot het Kindcentrum als grootste bezwaar van deze optie.

Optie 2: Bouwen op de noordzijde van het dak van de MFA en drie lokalen huren in het nog te realiseren Zorgcentrum.

Deze optie is een combinatie van huur en zelf realiseren. De zorg ziet mogelijkheden in verband met een in de toekomst groeiende zorgvraag in Ter Borch. De combinatie met de fasering van het onderwijs is voor hun en het onderwijs ideaal. Naast de huur m² in het zorgcentrum zullen 3 of 4 lokalen gerealiseerd worden op de noordzijde van de MFA. Het dak van de MFA is hierop voorbereid en de ingreep is het meest voordelig.



Financieel

De optie is aanzienlijk duurder dan de normvergoeding voor de realisatie van onderwijshuisvesting. Over de gehele 15 jaar zal de huur ongeveer € 560.000 incl. BTW bedragen. Daarnaast zijn de stichtingskosten voor de opbouw aan de noordzijde € 700.000 incl. BTW. Totaal komt deze optie daarmee op +/- € 1.260.000 incl. BTW. Er is in deze optie geen budget meegenomen voor terreininrichting. Dit omdat het huidige speelplein voldoet. De lokalen in het zorgcentrum moeten gebruik maken van het speelplein bij het Kindcentrum

Planning

De optie bouwen op het dak is realiseerbaar voor 1 augustus 2015. Zodat het onderwijs hier bij de start van het schooljaar 2015 gebruik kan maken van deze huisvesting. De zorgcomponent is nog onzeker, al heeft de zorg aangegeven alles op alles te willen zetten om de realisatie gereed te hebben voor 1 augustus 2015.

Parkeren

Bij het zorgcentrum wordt een parkeerterrein aangelegd. Wie hiervan gebruik maakt moet worden afgestemd met de overige gebruikers van het zorgcentrum. In de stichtingskosten van de optie opbouw, is de aanleg van een parkeerplaats voor +/- 24 plekken meegenomen. De locatie van dit parkeerterrein is nog onduidelijk, maar er kan tijdelijk uitgeweken worden naar de zuidzijde van de Borchsingel of naar de locatie west van het Kindcentrum. In beide gevallen zal er sprake zijn van een tijdelijk parkeerterrein waarbij er de ontwikkeling van dit terrein van invloed is op de tijdelijkheid van de parkeervoorziening.

Waardering belanghebbenden

- Omwonenden hebben bezwaar tegen het opbouwen op de school. Opbouwen op de school is echter altijd een optie geweest, maar pas wanneer andere opties niet aan de orde zijn.
- Omwonenden zullen minder weerstand hebben tegen extra m² in het zorgcentrum
- Voor de OBS ter Borch heeft deze optie de absolute voorkeur. Op deze manier houdt de OBS al het onderwijs onder een dak.
- Voor de MAS is inwonen bij de OBS niet interessant i.v.m. de afstand tot het Kindcentrum. Eventueel huisvesten in het zorgcentrum is een betere optie. Hierdoor wordt de afstand tot het Kindcentrum minimaal.

Optie 2a: Bouwen op de zuidzijde van het dak.

Door de werkgroep huisvesting ter Borch (bestaande uit een vertegenwoordiging van de ouders van de OBS, de MR van de OBS en stichting Baasis) is aan een adviesbureau gevraagd na te gaan of het mogelijk is te bouwen op de zuidzijde van het dak van de MFA.

De architect van de MFA, bureau Bos, heeft in opdracht van de gemeente dit rapport beoordeeld en geeft de volgende punten aan als bezwaarlijk en/ of kostenverhogend t.o.v. opbouwen op de noordzijde:

- De vloer is niet berekend als volwaardige verdiepingsvloer maar als een dakvloer.
- Het dak aan de zuidzijde is licht hellend, wat middels een staalconstructie vlak gemaakt moet worden.
- Op het meest sprekende deel van de gevel van de MFA (door de uitkragende lokalen op de eerste verdieping) is het architectonisch absoluut onwenselijk een lichte dakopbouw te plaatsen.
- De luchtbehandelingskasten moeten worden verplaatst (dit is bij bouwen op de noordzijde niet noodzakelijk).
- Er is in het voorstel onvoldoende rekening gehouden met toegang en vluchten.

Gezien de omvang van de opbouw moet ook bij deze optie een combinatie gezocht worden met een huur variant of zelf drie lokalen bouwen. Deze optie is n.a.v. bovenstaande punten verder niet meegenomen in deze verkenning.

Optie 3: Bouwen op parkeerplaats (parkeren nader in te vullen).

Deze optie is voor de beide scholen een ideale oplossing. Het complete programma kan hier gerealiseerd worden.

Hiermee worden de afstanden tussen hoofdgebouw en bijgebouw voor beide scholen geminimaliseerd. Het overige gedeelte van de parkeerplaats kan als speelplein dienen. Auto's met bestemming parkeerterrein hoeven geen fietspad meer over te steken. Dit voorkomt onveilige verkeerssituaties.



Financieel

Deze optie komt qua raming boven het normbedrag. Dit komt met name omdat er naast het realiseren van een gebouw een hoogwaardig parkeerterrein wordt opgeofferd waarvoor een nieuwe locatie gezocht zal moeten worden. Dit kan alleen maar op grond dat bestemd gaat zijn voor woningbouw. En daarmee dus erg kostbaar is. Totaal inclusief de grond voor het parkeerterrein is deze optie geraamd op € 1.820.000,- incl. BTW. Hierin is een meegenomen een stuk terreininrichting en speelplein.

Planning

Het realiseren van de huisvesting is voor 1 augustus 2015 mogelijk. Zodat het onderwijs hier bij de start van het schooljaar 2015 gebruik kan maken van deze huisvesting. Het parkeerterrein zou ook in die periode gereed moeten zijn, hiervan is nog geen planning gemaakt.

Parkeren

Parkeren wordt in deze optie voorgesteld als het realiseren van een compleet nieuw parkeerterrein. Een beschikbare locatie voor dit terrein is bijvoorbeeld de zuidzijde van de ter Borchsingel. Een groot nadeel van een parkeerplaats op deze locatie is de waarde van grond. Deze staat nu in de boeken als woningbouw grond. Het parkeerterrein zal geschikte gemaakt moeten worden voor ongeveer 110 auto's

Waardering belanghebbenden

- Omwonenden zouden weerstand kunnen hebben t.a.v. deze optie. Al wordt deze minder sterk verwacht dan bouwen op de MFA of op de groenstrook west van de MFA.
- De OBS ter Borch ziet dit als reële optie waarbij er de noodzaak is dat de parkeervoorziening voldoende blijft.
- De MAS vindt dit een goede oplossing waarbij beide scholen op een korte afstand van de hoofdvestiging zitten. Dit draagt bij aan het "*Campus idee*". Tevens voorziet de MAS minder verkeersproblemen omdat men verwacht dat de parkeerplaats aan de overzijde komt te liggen.

Optie 4: Bouwen op kavel tegenover de MFA (zuidzijde ter Borchsingel)

Het volledige programma kan hier gerealiseerd worden. Deze optie is voor de het onderwijs echter minder interessant. Dit wordt met name veroorzaakt door de verkeersveiligheid. Oversteken over de ter Borchsingel wordt als gevaarlijk ervaren. Daarnaast heeft het de voorkeur om al het onderwijs aan de noordzijde van de ter Borchsingel te realiseren.

De gemeente staat negatief t.o.v. deze locatie. Op dit moment zijn er namelijk ontwikkelplannen in voorbereiding voor dit gedeelte van het entreegebied. Het beschikbaar stellen van deze gronden voor onderwijshuisvesting zal een negatief gevolg hebben op de grondexploitatie.



Financieel

Met name de grondwaarde zorgt ervoor dat deze optie erg kostbaar is. De bouwkosten en de aanleg van speelplein en parkeerterrein zijn meegenomen in de stichtingskosten. Ook is er een aanname gedaan voor de grondwaarde van deze locatie. Totaal is deze optie inclusief de grond geraamd op ongeveer € 1.670.000,- incl. BTW. Het eventueel veiliger maken van de verkeersstromen is niet meegenomen in deze optie (van en naar het Kindcentrum of MFA Borchkwartier).

Planning

Het realiseren van de huisvesting is voor 1 augustus 2015 mogelijk. Zodat het onderwijs hier bij de start van het schooljaar 2015 gebruik kan maken van deze huisvesting.

Parkeren

Voor het parkeren is op deze locatie voldoende ruimte. Dit kan dus ingepast worden in de situatie aan de zuidzijde van de ter Borchsingel.

Waardering belanghebbenden

- Vanuit de omwonenden wordt weinig weerstand verwacht. Er zijn geen woningen direct aangrenzend.
- De OBS ter Borch geeft aan dat opties aan de overkant van de ter Borchsingel niet bespreekbaar zijn. Dit vooral vanwege de verkeersveiligheid en het gebruik.
- Ook de MAS geeft verkeersveiligheid en gebruik als negatieve punten ten aanzien van deze optie.

Optie 5: Locatie rotonde

De kavel heeft voldoende oppervlakte waardoor bouwen parkeren en spelen hier plaats kunnen vinden.

Echter de locatie is inmiddels onderdeel van het woningbouw ontwikkelplan dat in voorbereiding is bij de gemeente. Bouwen op deze kavel zal ook hier van negatieve invloed zijn op de verkoopbaarheid van deze gronden.



Financieel

Met name de grondwaarde zorgt ervoor dat deze optie erg kostbaar is. De bouwkosten en de aanleg van speelplein en parkeerterrein zijn meegenomen in de stichtingskosten. Ook is er een aanname gedaan voor de grondwaarde van deze locatie. Totaal is deze optie inclusief de grond geraamd op ongeveer € 1.670.000,- incl. BTW. Het eventueel veiliger maken van de verkeersstromen is niet meegenomen in deze optie (van en naar het Kindcentrum of MFA Borchkwartier).

Planning

Het realiseren van de huisvesting is voor 1 augustus 2015 mogelijk. Zodat het onderwijs hier bij de start van het schooljaar 2015 gebruik kan maken van deze huisvesting.

Parkeren

Voor het parkeren is op deze locatie voldoende ruimte. Dit kan dus ingepast worden in de situatie aan de zuidzijde van de ter Borchsingel.

Waardering belanghebbenden

- Vanuit de omwonenden wordt weinig weerstand verwacht. Er zijn geen woningen direct aangrenzend.
- De OBS ter Borch geeft aan dat opties aan de overkant van de ter Borchsingel niet bespreekbaar zijn. Dit vooral vanwege de verkeersveiligheid en het gebruik.
- Vanwege de ligging t.o.v. het Kindcentrum is de MAS niet bij voorbaat negatief over deze optie. De MAS geeft echter verkeersveiligheid en gebruik wel als negatieve punten ten aanzien van deze optie.

Optie 6: Huren van het volledige programma op het Kindcentrum

De optie is in de bouwkundig mogelijk. En ook de eigenaar van het Kindcentrum is hier niet op tegen en heeft doorgerekend wat de eventuele huur moet gaan kosten.

Voor het onderwijs geldt dan dat beide scholen in het Kindcentrum gehuisvest worden. De MAS in zijn geheel en de OBS voor drie lokalen.

Omdat de bouw van het kindcentrum prioriteit heeft gaat dit wel gewoon door. Dit heeft invloed op het eventueel opbouwen van een tweede laag.



Financieel

Deze optie komt op een totale huur van ongeveer € 1.767.000,- over 15 jaren. Deze optie is mede zo kostbaar vanwege de aanpassingen die noodzakelijk zijn in de huidige installatie van het Kindcentrum. Overigens dient hierbij ook nog een parkeerplaats aangelegd te worden waarvoor nog een locatie gevonden moet worden.

Planning

Het realiseren van de huisvesting is voor 1 augustus 2015 mogelijk. Zodat het onderwijs hier bij de start van het schooljaar 2015 gebruik kan maken van deze huisvesting.

Parkeren

Bij het bouwen van het volledige programma op het Kindcentrum zal een locatie moeten worden gevonden voor het hierbij horende aantal parkeerplekken. Er kan tijdelijk uitgeweken worden naar de zuidzijde van de Borchsingel of naar de locatie ten oosten van het Kindcentrum. In beide gevallen zal er sprake zijn van een tijdelijk parkeerterrein waarbij de ontwikkeling van dit terrein van invloed is op de tijdelijkheid van deze parkeervoorziening.

Waardering belanghebbenden

De huur opties zijn nog niet door de belanghebbenden beoordeeld. Wel is hier over gesproken met de scholen in de projectgroep.

- Vanuit de omwonenden zal deze optie wel weerstand veroorzaken gezien de te realiseren hoogte.
- Het volledige programma op het Kindcentrum realiseren is voor de OBS onbespreekbaar. De koppeling met het Borchkwartier wordt hierdoor te klein.
- De MAS ziet dit uiteraard wel als reële optie omdat dit resulteert in "alles onder één dak". Wel zorgt dit voor een extra druk op het speelplein.

Optie 7: Huren van drie lokalen in zorgcentrum + drie lokalen west van MFA.

Deze optie is een combinatie van huur en zelf realiseren. De zorg ziet mogelijkheden in verband met een in de toekomst groeiende zorgvraag in de wijk Ter Borch. De combinatie met de fasering van het onderwijs is voor zowel de zorg als het onderwijs ideaal.



Financieel

Totaal over 15 jaar zal de huur van deze lokalen ongeveer € 560.000 bedragen. Hierin is een de fasering van afname van het onderwijs en groei van de zorg meegenomen. Daaroverheen komt een bedrag van € 393.000,- incl. BTW voor de realisatie van 3 lokalen op het stukje groen west van de MFA. De totale raming voor deze optie komt daarmee op € 953.000,-.

Deze optie is daarmee kostbaarder dan zelf zes lokalen realiseren. Hierin is reeds afgeweken van de norm m2. Dit zorgt er voor dat er voldoende m2 gerealiseerd worden voor lokalen en de daarbij benodigde bergruimte en toiletten. Maar zal er voor de overige functies moeten worden uitgeweken naar het Kindcentrum (denk aan overleg en personeelsruimte).

De zorgpartij ziet ook het belang van deze optie en wil constructief meedenken aan verlaging van de huur. Hiervoor zijn echter wel meer gegevens noodzakelijk als exacte kwaliteit bouw, vormen van financiering en mogelijkheden in de grondaankoop.

Planning

De zorgpartij is enthousiast om hiermee door te gaan en zien mogelijkheden om op te leveren voor augustus 2015. De belangrijkste onzekerheid is de financiering.

Parkeren

Bij het zorgcentrum wordt een parkeerterrein aangelegd. Wie hiervan gebruik maakt moet worden afgestemd met de overige gebruikers van het zorgcentrum. In de stichtingskosten van de optie opbouw, is de aanleg van een parkeerplaats voor +/- 12 plekken meegenomen. De locatie van dit parkeerterrein is nog onduidelijk, maar er kan tijdelijk uitgeweken worden naar de zuidzijde van de Borchsingel of naar de locatie west van het Kindcentrum. In beide gevallen zal er sprake zijn van een tijdelijk parkeerterrein waarbij er de ontwikkeling van dit terrein van invloed is op de tijdelijkheid van de parkeervoorziening.

Waardering belanghebbenden

- Vanuit de omwonenden wordt niet of nauwelijks weerstand verwacht ten aanzien van de huurlokalen.
- Vanuit de omwonenden is het reëel weerstand te verwachten voor het plaatsen van drie lokalen op de locatie west van de MFA.
- Vanuit de MAS is dit een zeer wenselijk optie.
- Vanuit de OBS is dit een wenselijke optie, waarbij de opmerking gemaakt wordt dat er zorgvuldig naar de invulling van het stuk groen west van de MFA gekeken moet worden. Dit omdat dit ook kan dienen als speelveld tijdens pauzes.