

Notitie

**Nadere verkenning
locaties MFA Vries**

19 december 2013

Zaaknummer: 2013/40033
Referentie: 2013/43146



gemeente Tynaarlo

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Raadsbesluit MFA-locatie Vijverstee: argumenten en reacties.....	1
3. Basisprogramma en ruimtebehoefte MFA Vries.....	2
4. Locatieverkenningen.....	4
5. Verklaring hoofdgebruikers.....	4
6. Samenvattende tabel: resultaten locatieverkenningen op hoofdlijnen	5
Scenario 1A: inpassing MFA op locatie Vijverstee volgens schets.....	8
Scenario 1B: inpassing MFA op locatie Vijverstee in huidig bouwvlak	11
Scenario 1C: stedenbouwkundig meest optimale inpassing van MFA op locatie Vijverstee	14
Scenario 2A: realisatie MFA ten zuiden van de sportvelden bij ontwikkeling De Bronnen.....	17
Scenario 2B: realisatie MFA ten zuiden van de sportvelden bij afstel De Bronnen.....	19
Gezamenlijke standpuntverklaring hoofdgebruikers.....	22

1. Inleiding

Op 12 november jongstleden heeft een meerderheid van de raad ingestemd met het initiatiefvoorstel van Leefbaar Tynaarlo om de MFA/brede school Vries te realiseren op de huidige locatie van OBS De Vijverstee.

Een week later heeft het college per brief haar reactie kenbaar gemaakt op dit raadsbesluit, waarbij zij heeft aangegeven:

- a) de inpassingsmogelijkheden van de MFA op de locatie Vijverstee nader te verkennen;
- b) daarbij de toekomstige hoofdgebruikers van de MFA te betrekken;
- c) de locatie van OBS De Vijverstee af te zetten tegen de eerder beoogde MFA-locatie op het perceel direct ten zuiden van de sportvelden;
- d) de resultaten in januari 2014 aan de raad te presenteren.

In overleg met het presidium is besloten in de raadsvergadering van 7 januari 2014 besluitvorming te laten plaatsvinden hoe de MFA in het dorp Vries te realiseren. De nu voorliggende notitie is opgesteld ten behoeve van deze besluitvorming.

Opbouw notitie

In deze notitie worden de resultaten van de nadere verkenning van de MFA-locaties 'Vijverstee' en 'ten zuiden van de sportvelden' beschreven aan de hand van de items: kwaliteit, tijd, geld en risico's. Voor de Vijverstee-locatie wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen 3 deelscenario's:

- a) de praktische variant volgens de schets van de heer J. Talens;
- b) inpassing in het huidig bouwblok;
- c) de stedenbouwkundig meest optimaal in te passen variant.

Voor de locatie ten zuiden van de sportvelden wordt onderscheid gemaakt tussen een deelscenario waarbij de ontwikkeling van De Bronnen wordt voortgezet en een deelscenario waarbij de ontwikkeling van De Bronnen wordt afgesteld.

De beschrijving van de resultaten van de nadere verkenning van de beide MFA-locaties (paragraaf 4) wordt voorafgegaan door een korte weergave van de belangrijkste argumenten vanuit de raad om de MFA te realiseren op de huidige locatie van OBS De Vijverstee, aangevuld met de eerste reacties van de hoofdgebruikers op dit besluit (paragraaf 2). Tevens wordt een korte beschrijving gegeven van het basisprogramma en de bijbehorende ruimtebehoefte zoals deze gebruikt zijn bij de locatieverkenningen (paragraaf 3).

Gezamenlijk verklaring hoofdgebruikers

Op 3 december jongstleden hebben de hoofdgebruikers van de MFA Vries (op zowel uitvoerend als bestuurlijk niveau) uitgebreid met elkaar gesproken over de locatiebepaling voor de MFA in Vries. Naar aanleiding daarvan hebben zij gezamenlijk een verklaring opgesteld waarin zij hun standpunt aangeven ten aanzien van de beide MFA-locaties. Deze verklaring is achterin deze notitie bijgevoegd.

2. Raadsbesluit MFA-locatie Vijverstee: argumenten en reacties

Als belangrijkste argumenten om de MFA op de locatie Vijverstee te realiseren zijn in het initiatiefvoorstel van Leefbaar Tynaarlo genoemd:

- het is mogelijk (een deel van) het huidige schoolgebouw te laten staan naast de nieuwbouw, waardoor tijdelijk huisvesting gedurende de bouw niet nodig is;
- de locatie van OBS De Vijverstee heeft een meer centrale ligging dan de locatie direct ten zuiden van de sportvelden, wat bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp;
- de locatie van OBS De Vijverstee is niet afhankelijk van de discussie rondom het wel/niet realiseren van de wijk De Bronnen, waardoor de MFA snel gerealiseerd kan worden;
- de locatie van OBS De Vijverstee heeft bij velen de voorkeur en zal in de procedure op de minste tegenstand stuiten.

Tijdens de behandeling van het voorstel in de raad op 12 november jongstleden zijn aanvullende argumenten/overwegingen genoemd (zie volgende bladzijde):

- de locatie van OBS De Vijverstee is voldoende groot om beide basisscholen en BSO te kunnen huisvesten;
- er zijn voldoende mogelijkheden om de verkeersveiligheid (incl. parkeren) bij locatie Vijverstee te verbeteren;
- de loopafstand tussen de locatie Vijverstee en sporthal De Kamp voor bewegingsonderwijs en de daarvoor benodigde tijd is niet onoverkomelijk;
- het voorstel de MFA op de locatie Vijverstee te realiseren is besproken met de beide scholen via de MR van OBS De Vijverstee.

Reacties hoofdgebruikers MFA op raadsbesluit

Tijdens de behandeling van het initiatiefvoorstel in de raad en naar aanleiding van het raadsbesluit hebben alle toekomstige hoofdgebruikers van de MFA (CBS De Holtenhoek, OBS De Vijverstee en BSO Skidkinderopvang) hun reactie kenbaar gemaakt. Zij hebben aangegeven:

- blij te zijn met de erkenning dat er behoefte is aan snelle realisatie van nieuwe onderwijs- en opvanghuisvesting;
- teleurgesteld te zijn dat de hoofdgebruikers en hun school- en opvangpopulatie op geen enkele manier betrokken zijn bij de plannen voor de locatiekeuze van OBS De Vijverstee, wat naar mening van de hoofdgebruikers in groot contrast staat tot de participatiegedachte van de raad;
- dat hierdoor de reeds ontwikkelde visie van de hoofdgebruikers op geen enkele manier is meegenomen in de locatiekeuze van OBS De Vijverstee, waardoor essentiële informatie ontbreekt in de besluitvorming daartoe;
- dat de indertijd gemaakt keuze voor de locatie naast de sportvelden zorgvuldig en weloverwogen tot stand gekomen is;
- dat de nabije aanwezigheid van uiteenlopende sportvoorzieningen een voorwaarde is voor een goede uitvoering van het gewenste continuïrooster* en het bijbehorende activiteitenprogramma in nauwe samenwerking met de sportverenigingen en combinatiefunctionarissen;
- dat de reistijd voor bewegingsonderwijs in sporthal de Kamp van en naar de locatie van OBS De Vijverstee ten koste gaat van veel effectieve leertijd (ca. 40 lessen per groep per schooljaar);
- overtuigd te zijn dat de locatie naast de sporthal de beste MFA-locatie is en dringen aan op een gedegen en feitelijke vergelijking van beide MFA-locaties.

3. Basisprogramma en ruimtebehoefte MFA Vries

Sinds de vaststelling van de kadernota "IAB: een brug naar de toekomst!?" eind 2012 is bij de verdere ontwikkeling van de MFA Vries uitgegaan van het volgende basisprogramma:

- OBS De Vijverstee (Stichting Baasis);
- CBS De Holtenhoek (CONOD);
- buitenschoolse opvang voor 4-12 jarigen (BSO Skidkinderopvang);
- optioneel: jongerenruimte (Stichting Trias).

De realisatie van de jongerenruimte is afhankelijk van de uitkomsten van het nog uit te voeren dorps-huizenonderzoek. Dat onderzoek kan er mogelijk toe leiden dat het dorps-huis De Pan (inclusief jongerenruimte) 'om niet' wordt overdragen aan het dorp, waardoor de in het dorps-huis opgenomen jongerenruimte behouden blijft en nieuwbouw dus niet nodig is. Ook de bibliotheek ('bibliotheek-op-school-concept') is bij de plannen betrokken, maar heeft -omdat de bibliotheek gebruik zal maken van onderwijsruimte- geen eigen/extra ruimte in het MFA-programma nodig.

Verder is in samenspraak met het Vriezer Sport Overleg (VSO) geconstateerd dat de in Vries benodigde gymzaal kan worden ingepast in de daartoe aan te passen sporthal De Kamp en de nieuw te bouwen gymzaal in de MFA Tynaarlo. Dat levert een financiële besparing die kan worden ingezet ten behoeve van de realisatie van de MFA Tynaarlo, waarvoor in het herijkte IAB géén dekking is opgenomen.

* bij een continuïrooster hebben leerlingen elke werkdag les van 08.30-14.00 uur en lunchen zij gezamenlijk op school. Dit biedt de leerlingen meer structuur en verhoogt de verkeersveiligheid door minder haal- en brengmomenten (2x per dag i.p.v. 4x per dag). Aansluitend op de schooltijden wordt een activiteitenprogramma geboden ('dagarrangement').

Richtlijnen ruimtebehoefte MFA Vries

In de onderstaande tabel is de globale ruimtebehoefte voor de MFA Vries weergegeven, uitgedrukt in m² bruto vloeroppervlakte (BVO). Daarbij is onderscheid gemaakt in een scenario inclusief en exclusief de te verwachten leerlinginstroom vanuit de wijk De Bronnen (met een wijkomvang van op termijn ca. 300 woningen).

Binnenruimte	incl. De Bronnen	excl. De Bronnen
OBS Vijverstee	10 groepen: 1.295 m ² BVO	8 groepen: 1.130 m ² BVO
CBS Holtenhoek	5 groepen: 785 m ² BVO	4 groepen: 580 m ² BVO
BSO	80 kindplaatsen: 225 m ² BVO	ca. 70 kindplaatsen: ca. 200 m ² BVO
Jongerenruimte (optioneel)	150 m ² BVO	150 m ² BVO
Totaal	2.455 m² BVO	2.060 m² BVO
Gymnastiekzaal (niet in basisprogramma)	550 m ² BVO	550 m ² BVO

Daarnaast moet er rekening gehouden worden met buitenruimte voor buitenspelen, parkeren en ruimte om het gebouw met de benodigde buitenruimte in te passen op het terrein. Deze behoefte aan buitenruimte is globaal als volgt:

Buitenruimte	incl. De Bronnen	excl. De Bronnen
Speelplein OBS Vijverstee	750 m ²	600 m ²
Speelplein CBS Holtenhoek	375 m ²	300 m ²
Parkeervoorzieningen (personeel, kinderen en ouders)	65 parkeerplaats/kiss& ride: 1.625 m ² fietsenstallingen: 90 m ²	50 parkeerplaats/kiss&ride: 1.250 m ² fietsenstallingen: 70 m ²
Subtotaal	2.840 m²	2.220 m²
Inpassingsruimte: ca. 20%	570 m ²	445 m ²
Totaal	3.410 m²	2.665 m²

De totale ruimtebehoefte voor de MFA Vries is daarmee bij benadering als volgt:

Ruimtebehoefte	incl. De Bronnen	excl. De Bronnen
Benodigde binnenruimte	2.455 m ²	2.060 m ²
Benodigde buitenruimte	3.410 m ²	2.665 m ²
Totaal	5.865 m²	4.725 m²
Gymnastiekzaal (niet in basisprogramma)	550 m ²	550 m ²

Overige feiten/uitgangspunten

Bij de locatieverkenningen is rekening gehouden met de volgende feiten en uitgangspunten:

- Er dient bij de realisatie van de MFA Vries rekening te worden gehouden met een ontwerptijd (incl. vereiste aanbestedingsprocedure) van ongeveer één jaar en een benodigde bouwtijd van ongeveer anderhalf jaar.
- De bouwkosten van de MFA en de inrichtingskosten van de buitenruimte zijn voor beide locaties gelijk (aanneme) en niet meegenomen in de financiële overzichten.
- Bij de verkenning van de locatie ten zuiden van de sportvelden is uitgaan van het basisprogramma zoals hierboven omschreven (met inpassing gymzaal in sporthal De Kamp). Bij de verkenning van de locatie Vijverstee is rekening gehouden met het basisprogramma aangevuld met een (gewenste) gymzaal. Let wel op: wanneer in het dorp Tynaarlo ook een gymzaal wordt gerealiseerd als onderdeel van de MFA (de eerste voorbereidingen daartoe met de hoofdgebruikers zijn al opgestart), is er sprake van een overcapaciteit aan sportaccommodaties. Dit zal negatieve gevolgen hebben voor de jaarlijkse exploitatie van deze voorzieningen.
- De kosten van de bouw van een nieuwe gymzaal, als onderdeel van een MFA, bedragen circa €1,2 miljoen. Bij deze kostenberekening is uitgegaan van de normbedragen die we hiervoor, conform ons IAB-beleid, gemeentebreed hanteren (€2.200,-/€2.300,- m²). Het is mogelijk om voor een soberdere uitvoering te kiezen. In dat geval sluiten we aan bij de normbedragen van de onderwijshuisvestingsverordening:
 - een minimale gymzaal à 455 m² kost dan €766.000,- (prijsspeil 2013).
 - een gymzaal à 550 m² kost €925.934,- (prijsspeil 2013). *Opmerking:* de huidige gemeentelijke beleidslijn is dat nieuwe gymzalen een oppervlakte hebben van 550m² (en geen 455m²), zodat

er dan conform NOC-NSF-normen ook kleine wedstrijdsporten, zoals bijvoorbeeld volleybal, in de gymzaal kunnen plaatsvinden.

- De kosten voor inpassing van een gymzaal bij sporthal de Kamp (de sporthal wordt in dat geval in pandig aangepast, zodat het mogelijk wordt hier met basisschoolleerlingen c.q. meerdere groepen tegelijk te sporten) worden geraamd op €265.000,-.
- Daar waar dit van toepassing is, is in de berekening van de locatiekosten rekening gehouden met BTW. Zie de bijlage op pagina 6 voor meer informatie hierover.
- Voor de locatie De Bronnen geldt dat het integraal accommodatiebeleid (IAB) deze locatie kan 'overnemen' van het Grondbedrijf voor een bedrag van €924.000,-. Dit bedrag is gebaseerd op de nota Grondbeleid van 2007 waarin de grondprijs voor maatschappelijke doeleinden gewaardeerd is op €110,-/m². Voor dit bedrag krijgt het IAB in De Bronnen een locatie die bouwrijp en toegankelijk is en waar de MFA ook bestemmingsplantechnisch is ingepast. In het IAB is qua budget voor de MFA Vries rekening gehouden met deze locatiekosten, aangevuld met de kosten die nodig zijn voor aanpassing van sporthal de Kamp (in totaal €1.190.000,-). Om een goed vergelijk van de verschillende locaties mogelijk te maken, is er in deze notitie voor gekozen de financiële effecten voor de gemeente als geheel in beeld te brengen.
- Op dit moment woont van alle basisschoolleerlingen in Vries ca. 60-65% aan de westzijde van de Asserstraat/Nieuwe Rijksweg en ca. 35-40% aan de oostzijde van de Asserstraat/Nieuwe Rijksweg

Tenslotte

Indien de MFA gerealiseerd wordt op de locatie Vijverstee, dan heeft dit effect op de grondexploitatie De Bronnen. Er valt dan namelijk programma weg dat in de beginfase van de wijkontwikkeling gerealiseerd zou worden (en dat dus ook direct opbrengsten genereert). Echter, hier staat tegenover dat het op de locatie Vijverstee gedachte woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden op de voor de MFA gereserveerde locatie in De Bronnen.

Wel wordt opgemerkt dat de aanwezigheid van de MFA in de nieuwe wijk voor potentieel geïnteresseerden een extra vestigingsargument kan zijn (gebaseerd op ervaringen bij Ter Borch en Groote Veen).

4. Locatieverkenningen

Vanaf de volgende bladzijde worden de resultaten beschreven van de nadere verkenning van de MFA-locaties 'Vijverstee' (3 deelscenario's) en 'ten zuiden van de sportvelden' beschreven aan de hand van de items: kwaliteit, tijd, geld en risico's. Elke locatie/deelscenario is uitgewerkt op afzonderlijke pagina's, voorafgegaan door een samenvattende tabel (pagina 5) waarin de resultaten van de locatieverkenningen op hoofdlijnen zijn weergegeven.

5. Verklaring hoofdgebruikers

In hun brief van 5 december 2013 geven de hoofdgebruikers van de MFA Vries aan unaniem tot het gezamenlijke standpunt gekomen te zijn dat zij de MFA Vries op de locatie ten zuiden van de sportvelden gerealiseerd willen zien. Hierbij spelen uiteenlopende overwegingen een rol. De brief is achterin deze notitie bijgevoegd.

In de brief staat tevens opgenomen dat wanneer de politiek tot een andere locatiekeuze mocht komen, er voor de hoofdgebruikers een nieuwe situatie ontstaat. Deze zal eerst individueel en met eigen achterban afgewogen moet worden, gevolgd door een gezamenlijke verkenning van de (on)mogelijkheden. Dit vraagt extra tijd.

Let op: ten aanzien van een mogelijke politieke keuze voor locatie Vijverstee geldt dat de gemeente weliswaar onderwijshuisvestingsplicht heeft, maar dat CBS De Holtenhoek niet gedwongen kan worden naar een andere locatie (lees: OBS De Vijverstee) te verhuizen. In dat geval zou deze school er ook voor kunnen kiezen het normbudget voor nieuwbouw op te vragen ten behoeve van nieuwbouw op de eigen locatie. Dit laatste geldt ook voor OBS De Vijverstee. Dat betekent dat beide scholen een solitaire school kunnen bouwen op hun eigen plek, en er dus geen MFA of brede school gerealiseerd wordt.

6. Samenvattende tabel: resultaten locatieverkenningen op hoofdlijnen

	1A: Vijverstee, schetsvariant	1B: Vijverstee, in huidig bouwvlak	1C: Vijverstee, stedenbouwkundig optimaal	2A: Ten zuiden van sportvelden, (uitgestelde) ontwikkeling De Bronnen	2B: Ten zuiden van sportvelden, afstel De Bronnen
Draagvlak hoofdgebruikers	Heroverweging door de hoofdgebruikers op de (on)mogelijkheden en consequenties van deze locatie. <i>Meer info: zie p.22/23</i>	Heroverweging door de hoofdgebruikers op de (on)mogelijkheden en consequenties van deze locatie. <i>Meer info: zie p.22/23</i>	Heroverweging door de hoofdgebruikers op de (on)mogelijkheden en consequenties van deze locatie. <i>Meer info: zie p.22/23</i>	Unanieme voorkeur op inhoudelijke, organisatorische en ruimtelijke overwegingen. <i>Meer info: zie p.22/23</i>	Unanieme voorkeur op inhoudelijke, organisatorische en ruimtelijke overwegingen. <i>Meer info: zie p.22/23</i>
Kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> Inpassing van de MFA is stedenbouwkundig en landschappelijk niet optimaal. Inpassing doet forse inbreuk op de groenzone/parkgebied van De Fledders. <p><i>Meer info: zie p.8</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan is leidend voor de nieuwe MFA; het is een complexe opgave om binnen deze kaders tot een goed functioneel ontwerp te komen. De groenzone/parkgebied De Fledders kan behouden blijven. <p><i>Meer info: zie p.11</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> De MFA wordt stedenbouwkundig, landschappelijk en functioneel gezien zo goed mogelijk ingepast. Mogelijk negatieve gevolgen voor de groenzone/parkgebied De Fledders. <p><i>Meer info: zie p.14</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Ruimtelijk goed inpasbaar, met behoud van de bestaande houtwalstructuren. Nabijheid van sport en spel biedt optimale inhoudelijke en functionele samenwerkingsmogelijkheden tussen onderwijs, opvang en sport/recreatie. <p><i>Meer info: zie p.17</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> De MFA is ook goed inpasbaar en bereikbaar te maken zonder de realisatie van de wijk De Bronnen. Ruimtelijk goed inpasbaar, met behoud van de bestaande houtwalstructuren. Nabijheid van sport en spel biedt optimale inhoudelijke en functionele samenwerkingsmogelijkheden tussen onderwijs, opvang en sport/recreatie. <p><i>Meer info: zie p.19</i></p>
Tijd	<ul style="list-style-type: none"> Heroverweging door hoofdgebruikers en herijking PvE vragen tijd. Deze variant past niet in het huidige bestemmingsplan. Uitgebreide omgevingsvergunning met toepassing van gemeentelijke coördinatie-regeling Wet Ruimtelijke ordening. <p>➢ Verwachte doorlooptijd: ca. 182 wk (= 3 jaar+6 mnd) > oplevering MFA begin 3^e kwartaal 2017</p> <p><i>Meer info: zie p.8/9</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Heroverweging door hoofdgebruikers en herijking PvE vragen tijd. De MFA past in het huidige bestemmingsplan. Omgevingsvergunning via reguliere Wabo-procedure. <p>➢ Verwachte doorlooptijd: ca. 164 wk (= 3 jaar+2 mnd) > oplevering MFA eind 1^e kwartaal 2017</p> <p><i>Meer info: zie p.12</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Heroverweging door hoofdgebruikers en herijking PvE vragen tijd. De MFA voldoet in deze variant niet aan het huidige bestemmingsplan. Uitgebreide omgevingsvergunning met toepassing van gemeentelijke coördinatie-regeling Wet Ruimtelijke ordening. <p>➢ Verwachte doorlooptijd: ca. 182 wk (= 3 jaar+6 mnd) > oplevering MFA begin 3^e kwartaal 2017</p> <p><i>Meer info: zie p.14/15</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Het bestemmingsplan wordt reeds aangepast; vaststelling is voorzien medio 2014. Bij eventueel beroep streeft de Raad van State ernaar binnen 6 maanden tot een uitspraak te komen (project valt onder de crisis- en herstelwet). Omgevingsvergunning via reguliere Wabo-procedure. <p>➢ Verwachte doorlooptijd: ca. 148 wk (= 2 jaar+10 mnd) > oplevering MFA begin 4^e kwartaal 2016</p> <p><i>Meer info: zie p.17/18</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Het bestemmingsplan voor De Bronnen wordt niet vastgesteld. In dat geval kan een uitgebreide omgevingsvergunning worden aangevraagd met toepassing van gemeentelijke coördinatie-regeling Wet Ruimtelijke ordening. <p>➢ Verwachte doorlooptijd: ca. 166 wk (= ca. 3 jaar+2,5 mnd) > oplevering MFA eind 1^e kwartaal 2017</p> <p><i>Meer info: zie p.19/20</i></p>
Locatiekosten (o.a.: kosten bouwrijp maken, procedurekosten, wegvallende herontwikkelingsopbrengsten, infrastructurele aanpassingen. Ook is rekening gehouden met kosten tijdelijke huisvesting en kosten benodigde/gewenste sportvoorziening)	<p>Inclusief gymzaal €2.070.000,- + PM saneringskosten (€870.000,- locatiekosten plus saneringskosten PM + €1,2 miljoen voor gymzaal)</p> <p>Exclusief gymzaal €1.165.000,- (€870.000,- locatiekosten plus €295.000,- aanpassing sporthal en Eikenlaan)</p> <p><u>Opmerkingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Er zit vervuilde grond/oude vuilnisbelt onder de leembult. Dit zal tot meerkosten leiden bij het bouw- en woonrijpmaken. In het IAB is rekening gehouden met een budget van € 1.190.000,- voor locatiekosten MFA Vries (inclusief inpassing gymzaal in sporthal de Kamp). Bij een keuze voor dit scenario moet extra dekking gevonden worden voor de geraamde meerkosten van € 880.000,-. Kostenraming gymzaal is gebaseerd op mfa norm; het is mogelijk te kiezen voor een soberdere uitvoering. Zie p3/4. Besparing is ook mogelijk door de gymzaal in te passen bij de Kamp. De kosten hiervoor bedragen € 295.000,- (incl. aanleg voetpad Eikenlaan). <i>Meer info: zie p.9/10</i> 	<p>Inclusief gymzaal €2.411.500,- (€675.000,- locatiekosten plus €1,2 miljoen voor gymzaal plus € 536.500,- tijdelijke huisvesting)</p> <p>Exclusief gymzaal €1.506.500,- (€675.000,- locatiekosten plus €295.000,- aanpassing sporthal en Eikenlaan plus €536.500,- tijdelijke huisvesting)</p> <p><u>Opmerkingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Idem scenario 1A. Bij een keuze voor dit scenario moet extra dekking gevonden worden voor de geraamde meerkosten van € 1.221.500,- (incl. Gymzaal) Indien er geen gymzaal bij de MFA komt, kan er mogelijk bespaard worden op (een deel van) de kosten voor tijdelijke huisvesting. <p><i>Meer info: zie p.12/13</i></p>	<p>Inclusief gymzaal €2.476.500,- (€740.000,- locatiekosten plus € 1,2 miljoen voor gymzaal plus €536.500,- tijdelijke huisvesting)</p> <p>Exclusief gymzaal €1.571.500 (€40.000,- locatiekosten plus €295.000,- aanpassing sporthal en Eikenlaan plus €536.500,- tijdelijke huisvesting)</p> <p><u>Opmerkingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Idem scenario 1A. Bij een keuze voor dit scenario moet extra dekking gevonden worden voor de geraamde meerkosten van € 1.286.500,- (incl. gymzaal) Indien er geen gymzaal bij de MFA komt, kan er mogelijk bespaard worden op (een deel van) de kosten voor tijdelijke huisvesting. <p><i>Meer info: zie p.15/16</i></p>	<p>€1.005.000,- (€740.000,- locatiekosten plus €265.000,- aanpassing sporthal)</p> <p><u>Opmerkingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Het benodigde bedrag voor deze locatie komt overeen met het budget dat is voorzien in het IAB, zie p4. <p><i>Meer info: zie p.18</i></p>	<p>€1.080.000,- (€815.000,- locatiekosten plus €265.000,- aanpassing sporthal)</p> <p><u>Opmerkingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bij een keuze voor dit scenario moet extra dekking gevonden worden voor de geraamde meerkosten van € 65.000,-; zie p22/23. <p><i>Meer info: zie p.20</i></p>
Tijdelijke huisvesting	Niet nodig. <i>Meer info: zie p.8,9 en 10</i>	Nodig voor in ieder geval een deel van de school; de locatie moet nog bepaald worden. <i>Meer info: zie p.11 en 12</i>	Nodig voor in ieder geval een deel van de school; de locatie moet nog bepaald worden. <i>Meer info: zie p.15 en 16</i>	Niet nodig. <i>Meer info: zie p.18</i>	Niet nodig. <i>Meer info: zie p.20</i>
Risico's	<ul style="list-style-type: none"> Reguliere bouwrisico's. Bodemsanering. Bezwaren van omwonenden i.v.m. aantasting van de groenzone/het groene park. Hoofdgebruikers kunnen na hun heroverweging besluiten niet akkoord te gaan met deze locatie, wat als gevolg zou kunnen hebben dat beide scholen een solitaire school bouwen op hun eigen plek (geen MFA). <p><i>Meer info: zie p.4 en 10</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Reguliere bouwrisico's. Door de stringente kaders is mogelijk meer tijd nodig is dan de geraamde ontwerperiode (nu 1 jaar). Bouwvoorschriften bestemmingsplan (zoals verplichte dakhelling) kunnen leiden tot hogere bouwkosten en exploitatielasten. Hoofdgebruikers kunnen na hun heroverweging besluiten niet akkoord te gaan met deze locatie, wat als gevolg zou kunnen hebben dat beide scholen een solitaire school bouwen op hun eigen plek (geen MFA) <p><i>Meer info: zie p.4 en 13</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Reguliere bouwrisico's. Vervuilde grond/oude vuilnisbelt onder leembult. Dit kan tot meerkosten leiden bij het bouw- en woonrijpmaken. Indien ingegrepen wordt in de groenzone, kan dit tot bezwaren leiden. Hoofdgebruikers kunnen na hun heroverweging besluiten niet akkoord te gaan met deze locatie, wat als gevolg zou kunnen hebben dat beide scholen een solitaire school bouwen op hun eigen plek (geen MFA). <p><i>Meer info: zie p.4 en 16</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Reguliere bouwrisico's. De ontwikkeling van de MFA en/of de woonwijk kan leiden tot bezwaren van omwonenden. <p><i>Meer info: zie p.18</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Reguliere bouwrisico's. De ontwikkeling van de MFA kan leiden tot bezwaren van omwonenden. <p><i>Meer info: zie p.21</i></p>

Bijlage 1: Toelichting BTW

In de nadere verkenning van de beide MFA-locaties met deelscenario's is overall, waar van toepassing, gerekend met bedragen inclusief BTW voor zo ver de BTW niet compensabel dan wel verrekenbaar is.

De BTW gerelateerd aan schoolactiviteiten is niet compensabel of verrekenbaar. Dit betekent dat de kosten voor rekening van de gemeente Tynaarlo komen. In de onderstaande tabel is aangegeven hoe er voor alle in deze notitie opgenomen kosten is omgegaan met de BTW.

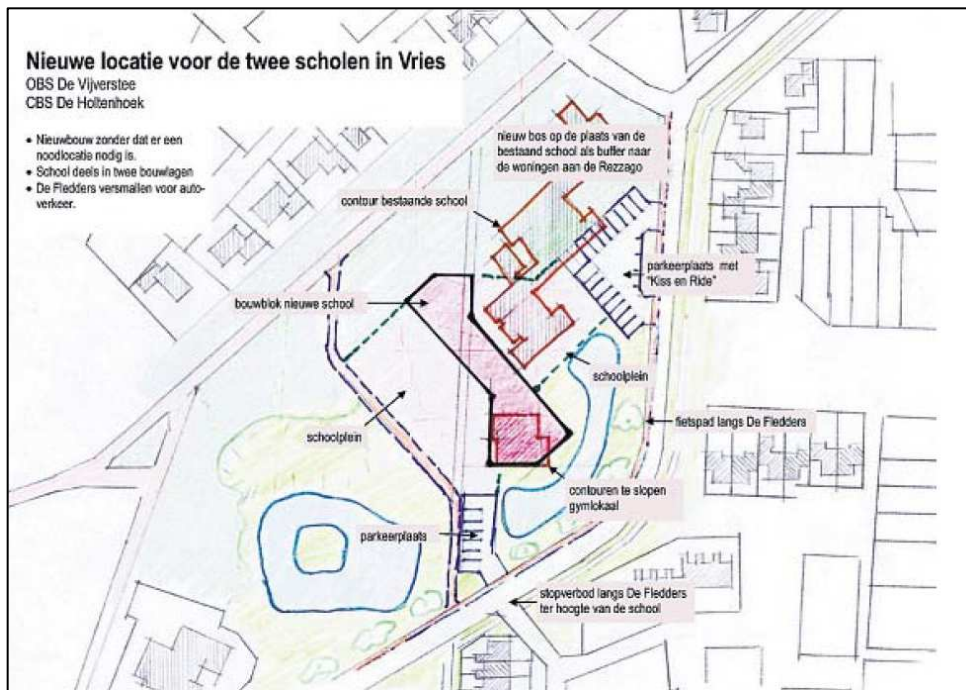
Kosten	Toelichting op BTW
Aankoop grond	Naar verwachting vervalt per 1 januari de integratieheffing. Dit heeft tot gevolg dat er geen BTW over de ingebrachte eigen gronden hoeft te worden berekend. Het gehanteerde BTW-percentage is dus 0%.
Kosten bouwrijp maken (excl. nuts)	Steeds is hier gerekend met 21% BTW omdat de kosten gerelateerd zijn aan schoolactiviteiten.
Kosten aanpassingen infrastructuur	De BTW is compensabel daar het hier een aanpassing van de openbare ruimte betreft. Het gehanteerde BTW-percentage is dus 0%.
Procedure- en planschadekosten	Hierin zitten gedeeltelijk eigen uren en gedeeltelijk externe kosten. Over de externe kosten is 21% BTW berekend.
Tijdelijke huisvesting	Steeds is hier gerekend met 21% BTW omdat de kosten gerelateerd zijn aan schoolactiviteiten.
Aanleg voetpad Eikenlaan	De BTW is compensabel daar het hier een aanpassing van de openbare ruimte betreft. Het gehanteerde BTW-percentage is dus 0%.
Meerkosten gymzaal	Hier is een mengpercentage op van toepassing afhankelijk van het gebruik. Een deel van het gebruik is niet compensabel of verrekenbaar (schoolactiviteiten) en een deel is wel verrekenbaar (sportactiviteiten). De gebruikte percentages zijn een inschatting. Gerekend is met 72% niet ondernemerschap (BTW komt voor onze rekening), 16% ondernemer met verrekenbare BTW (BTW 0%), 12% vrijgesteld ondernemer (BTW komt voor onze rekening).

Scenariobeschrijvingen + Standpuntverklaring hoofdgebruikers

Scenario 1A: inpassing MFA op locatie Vijverstee volgens schets.....	8
Scenario 1B: inpassing MFA op locatie Vijverstee in huidig bouwvlak	11
Scenario 1C: stedenbouwkundig meest optimale inpassing van MFA op locatie Vijverstee	14
Scenario 2A: realisatie MFA ten zuiden van de sportvelden bij ontwikkeling De Bronnen.....	17
Scenario 2B: realisatie MFA ten zuiden van de sportvelden bij afstel De Bronnen.....	19
Gezamenlijke standpuntverklaring hoofdgebruikers.....	22

Scenario 1A: realisatie MFA op locatie Vijverstee volgens schetsvariant

Zie voor dit scenario de bijgevoegde afbeelding. Met deze schets heeft de heer J. Talens willen laten zien dat het mogelijk is de MFA Vries op de locatie van OBS De Vijverstee te realiseren zonder dat daarvoor tijdelijke onderwijshuisvesting nodig is.



Afbeelding: schetsontwerp (dhr. J. Talens)

Kwaliteit:

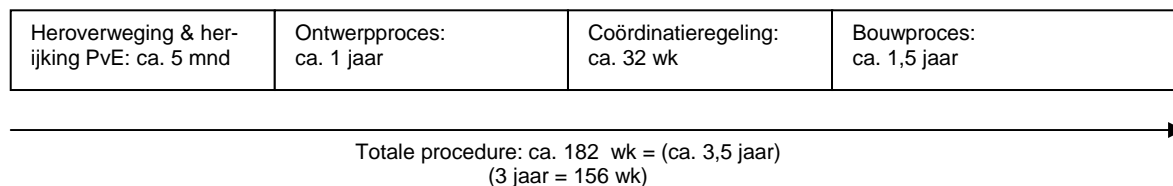
- Het is bouwkundig gezien mogelijk dicht naast het huidige schoolgebouw te bouwen, mits de veiligheid van leerlingen en personeel tijdens de bouw voldoende gewaarborgd is.
- De bouwwerkzaamheden, die circa anderhalf jaar zullen duren, kunnen van invloed zijn op de kwaliteit van de leer- en opvangomgeving.
- De nieuwbouw met bijbehorend speelplein komt in dit scenario grotendeels in de groenzone/parkgebied van De Fledders te liggen. Er moet fors gekapt worden in het diverse en ver doorontwikkelde bomenbestand (bomen van 30-50 jaar oud) en met het verleggen van het wandel-/fietspad wordt afbreuk gedaan aan de lange, van noord naar zuid door de wijk lopende groene zichtlijn. Voor de bomenkap geldt formeel geen compensatieverplichting, dit is echter wel wenselijk.
- In de schets is nog geen rekening gehouden met de realisatie van een gymzaal. Daarnaast wordt (nog) niet voldaan aan de parkeernorm van 50-65 parkeerplaatsen. Qua ruimte is dit wel inpasbaar, zij het dat dit waarschijnlijk voor een deel ten koste zal gaan van het aan te planten nieuwe bos als buffer naar de woningen aan de Rezzago.
- Tijdens de bouw (en de daaraan voorafgaande fysieke voorbereidingen) moet er voor de lessen bewegingsonderwijs uitgeweken worden naar sporthal De Kamp.

Tijd:

- De hoofdgebruikers hebben aangegeven dat zij bij een keuze voor de locatie Vijverstee met hun achterban in overleg zullen moeten treden. Dit om de consequenties te bespreken en opnieuw tot een standpuntbepaling te komen. Dit vraagt tijd. Op dit moment wordt ingeschat dat de hoofdgebruikers hiervoor circa 2 maanden nodig zullen hebben.
- Het Programma van Eisen (PvE) voor de MFA Vries is in concept gereed voor de locatie ten zuiden van de sportvelden, maar zal nu op onderdelen moeten worden herzien. Ook dit kost tijd; ingeschat wordt dat hiervoor circa 3 maanden nodig zijn (inclusief bestuurlijke vaststelling).

- De nieuwbouw past niet in het huidige bestemmingsplan (zie afbeelding bij scenario 1B). Voordat de omgevingsvergunning voor de bouw van de school kan worden verleend, zal daarom een ruimtelijke procedure moeten worden gevoerd.
- De raad kan ervoor kiezen voor dit project de coördinatieregeling uit de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) toe te passen. Hiermee is het mogelijk de benodigde uitvoeringsbesluiten, inclusief omgevingsvergunningen van de Wabo, te coördineren met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. De besluiten worden gezamenlijk ter inzage gelegd. Daardoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten worden gereageerd. Er is beroep mogelijk bij één instantie (anders meerdere instanties), namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS). De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een besluit te nemen. Voor deze situatie is dit de snelste procedure.
- De toepassing van de coördinatieregeling vergt een goede en zorgvuldige voorbereiding die veel tijd kost. Het ontwerp-bestemmingsplan en de aanvraag om omgevingsvergunning (incl. definitief ontwerp MFA) moeten gereed zijn, voordat de procedure kan worden gestart. Het nieuwe gebouw moet echter nog ontworpen worden en ook de omgevingsonderzoeken (bodem, verkeer, flora&fauna, archeologie etc.), het vooroverleg en de inspraakprocedures moeten nog plaatsvinden. De voorbereidingstijd wordt geschat op minimaal 1 jaar.
- Bij de coördinatieregeling is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De procedure moet (incl. inzageperiode, behandeling zienswijzen, B&W- en raadsbesluiten) binnen een half jaar worden afgerond. Daarna ligt het besluit ter inzage en kunnen belanghebbenden binnen 6 weken rechtstreeks beroep indienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de RvS. Volgens de wet moet de RvS bij deze procedure binnen een half jaar na indiening van het verweerschrift van de gemeente uitspraak doen. Wordt er geen beroep (en een verzoek om schorsing) ingediend, dan kan er na 32 weken na het indienen van de aanvraag worden gebouwd.

Schematische tijdweergave:



Conclusie: rekening houdend met de tijd die de hoofdgebruikers nodig hebben voor de heroverweging, het gedeeltelijk moeten herzien van het concept-PvE, het ontwerpproces inclusief aanbesteding, de benodigde voorbereidingstijd (t.b.v. bestemmingsplan, onderzoeken en communicatie), een proceduretijd van 32 weken en een benodigde bouwtijd van ca. 1,5 jaar, wordt de oplevering van de MFA op z'n vroegst medio 2017 haalbaar geacht.

Geld:

- De grond is gemeentelijk eigendom.
- Om op de locatie te kunnen bouwen, moet de grond bouwrijp gemaakt worden. Dat betekent onder andere het slopen van de gymzaal (en later nog de school), het kappen van bomen, diverse grondwerkzaamheden en het aanpassen van de riolering. De kosten hiervoor zijn globaal geraamd op €280.000,-.
- In bovengenoemde kostenraming is nog geen rekening gehouden met saneringskosten. Het schoolplein is gesitueerd op de bult achter OBS De Vijverstee. Onder deze bult ligt de afgegraven grond van de voormalige gemeentelijke vuilstort die indertijd naast het Koffiedik/Rezzago lag. Bij de aanleg van het noordelijke deel van De Fledders begin jaren '70 is deze grond achter OBS De Vijverstee gestort en afgedekt met een leemlaag. Deze vervuilde grond zal extra kosten met zich meebrengen.
- Ook moet er rekening worden gehouden met procedure- (ca. €65.000,-) en planschadepkosten (PM).
- De locatie is niet beschikbaar voor herontwikkeling. Hierdoor vervalt de mogelijkheid tot woninginbreiding en daarmee de herontwikkelingsopbrengst à €525.000,- die geraamd is ter dekking van het herijkte IAB.

- Indien het MFA-basisprogramma wordt uitgebreid met een gymzaal op de locatie Vijverstee, dan worden de kosten hiervoor geraamd op ca. €1,2 miljoen. Deze kostenraming is gebaseerd op het gemeentelijk IAB-beleid. Het is ook mogelijk te kiezen voor een soberdere uitvoering van de gymzaal. Zie p.3/4.
- Tijdelijke onderwijs- en opvanghuisvesting is niet nodig.

Samengevat:

Financieel overzicht scenario 1A	Kosten/minder opbrengsten
Aankoop grond	n.v.t.
Kosten bouwrijp maken (excl. nuts)	€ 280.000,-
Saneringskosten	PM
Procedurekosten	€ 65.000,-
Planschadekosten	PM
Wegvallende herontwikkelingsopbrengsten locatie Vijverstee	€ 525.000,-
Tijdelijke huisvesting	n.v.t.
Kosten gymzaal	€ 1.200.000,-
Saldo	€ 2.070.000,-

Opmerking: Als er geen gymzaal wordt gebouwd bij de MFA, dan moet de gymzaal ingepast worden in de Kamp. De inpassingskosten worden geraamd op €265.000,-. Daarnaast zal dan in de Eikenlaan een voetpad moeten worden aangelegd, zodat schoolkinderen veilig naar de sporthal kunnen lopen. De kosten hiervoor worden geraamd op €30.000,-. Het moeten uitwijken naar sporthal De Kamp voor gymnastieklessen en andere sport- en spelactiviteiten gaat ten koste van effectieve leer- en opvangtijd.

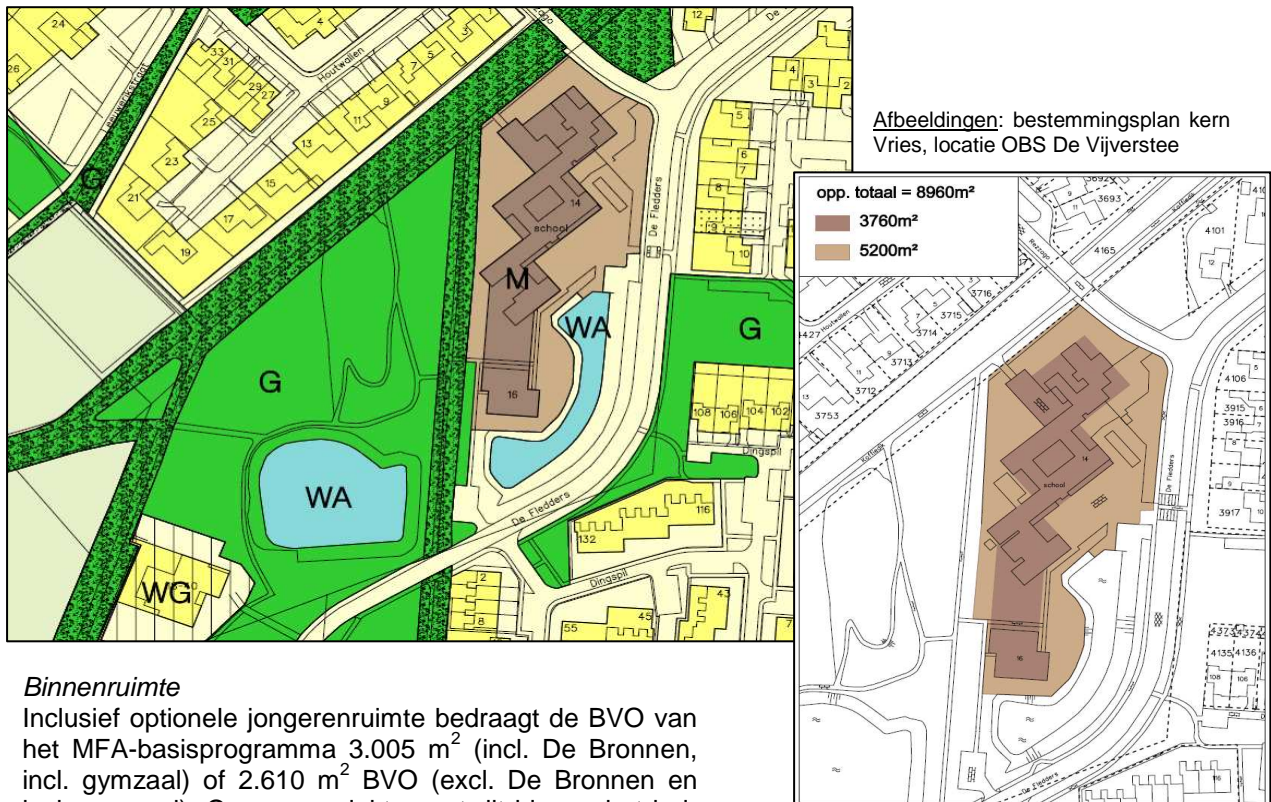
Risico's:

Aanvullend op de reguliere bouwriscico's:

- Bodemsanering (zie hierboven).
- Bezwaren van omwonenden in verband met de aantasting van de groenzone/ het groene park. Als er beroep wordt ingediend dan moet volgens de wet de RvS bij deze procedure binnen een half jaar na indiening van het verweerschrift van de gemeente uitspraak doen.

Scenario 1B: inpassing MFA in huidige bouwvlak op locatie Vijverstee

Wanneer tijd/snelheid het belangrijkste criterium is om voor de locatie van OBS De Vijverstee te kiezen, dan zou gekozen moeten worden voor een scenario waarbij er nieuwbouw plaatsvindt die past binnen het nu geldende bestemmingsplan. Dat betekent dat de nieuwbouw moet plaatsvinden binnen het huidige bouwvlak (donkerbruin vlak à 3.760 m²) en dat de speelpleinen, het parkeren etc. ingepast moet worden binnen de rest van het bestemmingsplan (lichtbruin vlak à 5.200 m²), volgens de onderstaande afbeelding. In dat geval hoeft er geen ruimtelijke procedure te worden gevoerd, maar kan worden volstaan met een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen van de MFA.



Binnenruimte

Inclusief optionele jongerenruimte bedraagt de BVO van het MFA-basisprogramma 3.005 m² (incl. De Bronnen, incl. gymzaal) of 2.610 m² BVO (excl. De Bronnen en incl. gymzaal). Qua oppervlakte past dit binnen het huidige bouwvlak.

Totaal benodigde ruimte incl. buitenruimte

De totaal benodigde ruimte voor de MFA inclusief buitenruimte voor spelen, parkeren en inpassing op het terrein bedraagt 6.415 m² (incl. De Bronnen, incl. gymzaal) of 5.275 m² (excl. De Bronnen en incl. gymzaal). Ook dit is qua oppervlakte te passen binnen het geldende bestemmingsplan.

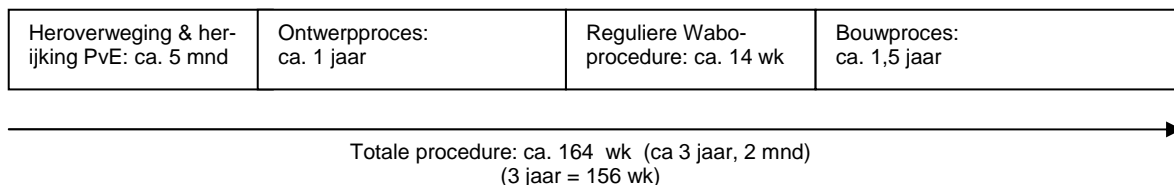
Kwaliteit:

- De vorm van het bouwblok is specifiek en afgestemd op de school zoals die er nu staat (gebaseerd op oude normen). In het bestemmingsplan zijn beperkingen opgenomen ten aanzien van de goothoogte (m.u.v. op de plek van de huidige gymzaal: maximaal 5 meter). Dit maakt het komen tot een functioneel ontwerp tot een complexe ontwerppoging met weinig keuzevrijheid.
- Qua oppervlakte van het bestemmingsplan is het goed mogelijk de benodigde parkeerbehoefte in te passen, maar in combinatie met het bouwvlak en de waterpartij aan de zuid-oostzijde van het bestemmingsplan is de kans reëel dat het merendeel van de parkeervoorzieningen aan de noord- of noord-oostzijde van het bestemmingsplan gesitueerd gaan worden. Dit kan leiden tot meer (geluids)hinder voor de bewoners aan de Rezzago en/of Houtwallen.
- Het parkgebied van De Fledders met haar ver doorontwikkelde bomenbestand (bomen van 30-50 jaar oud) blijft behouden, evenals de van noord naar zuid door de wijk lopende groene zichtlijn.
- Er is gedurende de bouwtijd van 1,5 jaar tijdelijke huisvesting nodig.

Tijd:

- De hoofdgebruikers hebben aangegeven dat zij bij een keuze voor de locatie Vijverstee met hun achterban in overleg zullen moeten treden. Dit om de consequenties te bespreken en opnieuw tot een standpuntbepaling te komen. Dit vraagt tijd. Op dit moment wordt ingeschat dat de hoofdgebruikers hiervoor circa 2 maanden nodig zullen hebben.
- Het Programma van Eisen (PvE) voor de MFA Vries is in concept gereed voor de locatie ten zuiden van de sportvelden, maar zal nu op onderdelen moeten worden herzien. Ook dit kost tijd; ingeschat wordt dat hiervoor circa 3 maanden nodig zijn (inclusief bestuurlijke vaststelling).
- De nieuwbouw past binnen het bestemmingsplan. De benodigde omgevingsvergunning kan worden vergund met toepassing van de reguliere Wabo-procedure.
- Deze vergunning moet binnen 8 weken worden verleend, waarbij de proceduretijd éénmalig kan worden verlengd met 6 weken. De vergunning treedt na bekendmaking in werking. Echter binnen 6 weken kan nog bezwaar worden ingediend. Het is verstandig deze termijn af te wachten voordat met de bouw gestart wordt.
- Tegen het besluit is bezwaar, beroep rechtbank en hoger beroep bij de afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State mogelijk. Ook kan er een schorsingsverzoek bij de voorzieningen-rechter worden ingediend. Hiervoor gelden de reguliere behandeltermijnen.

Schematische tijdweergave:



Conclusie: rekening houdend met de tijd die de hoofdgebruikers nodig hebben voor de heroverweging, het gedeeltelijk moeten herzien van het concept-PvE, een ontwerptijd (incl. vereiste aanbestedingsprocedure) van minimaal 1 jaar en een benodigde bouwtijd van ca. 1,5 jaar wordt de oplevering van de MFA op z'n vroegst eind 1^e kwartaal 2017 haalbaar geacht.

Geld:

- De grond is gemeentelijk eigendom.
- Technisch gezien zou het mogelijk moeten kunnen zijn om de MFA in te passen in het huidige bouwblok. Wel moet rekening gehouden worden met in het bestemmingsplan voorgeschreven vereisten ten aanzien van de dakhelling, wat in de realisatie en exploitatie van het gebouw mogelijk kostenverhogend kan werken.
- Om op de locatie te kunnen bouwen, moet de grond bouwrijp gemaakt worden. Dat betekent onder andere het slopen van de gymzaal en (evt. later) de school, enige grondwerkzaamheden en het aanpassen van de riolering en openbare ruimte. De kosten hiervoor zijn geraamd op ca. €150.000,-. Dit is lager dan bij het vorige scenario omdat bij scenario 1A forse aanpassingen in het park nodig zijn, met als gevolg dat er meer kosten worden gemaakt voor grond- en groenwerkzaamheden.
- Er is tijdelijke onderwijshuisvesting benodigd. De kosten hiervoor zijn geraamd op maximaal €536.500,- (huur van 9 klaslokalen plus een speellokaal gedurende een periode van 2 jaar; prijspeil januari 2014). Onbekend is de bodemgesteldheid van het gebied; er is geen rekening gehouden met mogelijk extra funderingskosten.
- De locatie is niet beschikbaar voor herontwikkeling. Hierdoor vervalt de mogelijkheid tot woninginbreiding en daarmee de herontwikkelingsopbrengst à €525.000,- die geraamd is ter dekking van het herijkte IAB.
- Indien het MFA-basisprogramma wordt uitgebreid met een gymzaal op de locatie Vijverstee, dan worden de kosten hiervoor geraamd op ca. €1,2 miljoen. Deze kostenraming is gebaseerd op het gemeentelijk IAB-beleid. Het is ook mogelijk te kiezen voor een soberdere uitvoering van gymzaal. Zie p.3/4.

Samengevat:

Financieel overzicht scenario 1B	Kosten/minder opbrengsten
Aankoop grond	n.v.t.
Kosten bouwrijp maken	€ 150.000,-
Planschadekosten	n.v.t.
Wegvallende herontwikkelingsopbrengsten locatie Vijverstee	€ 525.000,-
Tijdelijke huisvesting (excl. evt. funderingskosten)	€ 536.500,-
Kosten gymzaal	€ 1.200.000,-
Saldo	€ 2.411.500,-

Opmerking: Als er geen gymzaal wordt gebouwd bij de MFA, dan moet de gymzaal ingepast worden in de Kamp. De inpassingskosten worden geraamd op €265.000,-. Daarnaast zal dan in de Eikenlaan een voetpad moeten worden aangelegd, zodat schoolkinderen veilig naar de sporthal kunnen lopen. De kosten hiervoor worden geraamd op €30.000,-. Mogelijk kan dan wel bespaard worden op de kosten (hoeveelheid lokalen) voor tijdelijke huisvesting. Dit moet blijken bij de uitwerking van de plannen. Het moeten uitwijken naar sporthal De Kamp voor gymnastieklessen en andere sport- en spelactiviteiten gaat ten koste van effectieve leer- en opvangtijd.

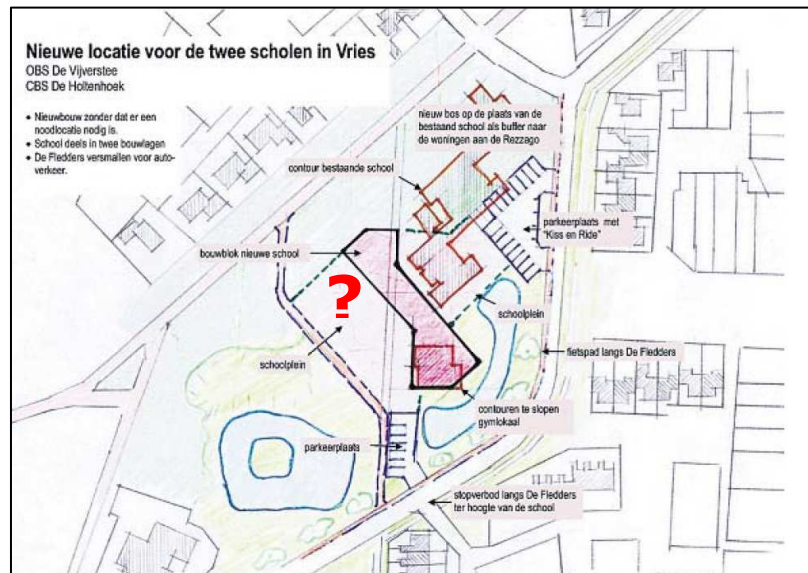
Risico's:

Aanvullend op de reguliere bouwrisico's:

- De locatie voor de tijdelijke huisvesting moet nog bepaald worden. Vanaf deze locatie zal er voor de lessen bewegingsonderwijs uitgeweken moeten worden naar sporthal De Kamp of, zo mogelijk, gymzaal De Fledders.
- De stringente kaders van het geldende bestemmingsplan maken het ontwerp tot een complexe opgave, waarvoor meer tijd nodig kan zijn dan de geraamde ontwerperperiode (nu 1 jaar).
- Bouwvoorschriften bestemmingsplan (zoals verplichte dakhelling) kunnen hogere bouwkosten en exploitatielasten tot gevolg hebben.

Scenario 1C: stedenbouwkundig meest optimale inpassing van MFA op locatie Vijverstee

In hoeverre is de schetsvariant in scenario 1A stedenbouwkundig en landschappelijk gezien de beste oplossing? De inpassing van de MFA volgens dit schetsontwerp (zie scenario 1A) valt buiten het huidige bestemmingsplan en bijbehorend bouwblok, waardoor er een uitgebreide omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke procedure moet worden gevoerd. Dit kost tijd. In dat geval zou er ook voor gekozen kunnen worden te zoeken naar een variant die zo optimaal mogelijk ingepast kan worden.



Afbeelding: schetsontwerp (dhr. J. Talens)

Kwaliteit:

- De nieuwbouw, de speelpleinen en de benodigde infra-/parkeervoorzieningen worden in deze variant stedenbouwkundig, landschappelijk en functioneel gezien zo optimaal mogelijk in de bestaande omgeving ingepast. De kans is wel aanwezig dat deze variant negatieve gevolgen zal hebben voor de groenzone/parkgebied van De Fledders. Voor de eventuele bomenkap geldt formeel geen compensatieverplichting, dit is echter wel wenselijk.
- Deze variant biedt de meeste mogelijkheden om in het ontwerpproces rekening te houden met de belangen van direct omwonenden.
- Er is gedurende de bouwtijd van 1,5 jaar tijdelijke huisvesting nodig.

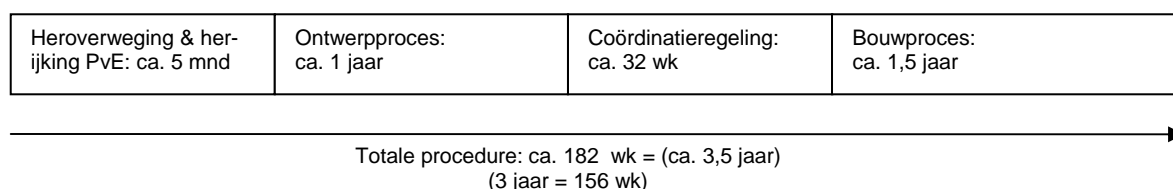
Tijd:

- De hoofdgebruikers hebben aangegeven dat zij bij een keuze voor de locatie Vijverstee met hun achterban in overleg zullen moeten treden. Dit om de consequenties te bespreken en opnieuw tot een standpuntbepaling te komen. Dit vraagt tijd. Op dit moment wordt ingeschat dat de hoofdgebruikers hiervoor circa 2 maanden nodig zullen hebben.
- Het Programma van Eisen (PvE) voor de MFA Vries is in concept gereed voor de locatie ten zuiden van de sportvelden, maar zal nu op onderdelen moeten worden herzien. Ook dit kost tijd; ingeschat wordt dat hiervoor circa 3 maanden nodig zijn (inclusief bestuurlijke vaststelling).
- De nieuwbouw past niet in het huidige bestemmingsplan (zie afbeelding bij scenario 1B). Voordat de omgevingsvergunning voor de bouw van de school kan worden verleend, zal daarom een ruimtelijke procedure moeten worden gevoerd.
- De raad kan ervoor kiezen om voor dit project de coördinatieprocedure uit de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) toe te passen. Hiermee is het mogelijk om de benodigde uitvoeringsbesluiten, inclusief omgevingsvergunningen van de Wabo, te coördineren met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. De besluiten worden gezamenlijk ter inzage gelegd. Daardoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten worden gereageerd. Er is beroep mogelijk bij één instantie (anders meerdere instanties), namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS). De Afde-

ling bestuursrechtspraak behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een besluit te nemen. Voor deze situatie is dit de snelste procedure.

- De toepassing van de coördinatieregeling vergt een goede en zorgvuldige voorbereiding die veel tijd kost. Het ontwerp-bestemmingsplan en de aanvraag om omgevingsvergunning (incl. definitief ontwerp MFA) moeten gereed zijn, voordat de procedure kan worden gestart. Het nieuwe gebouw moet echter nog ontworpen worden en ook de omgevingsonderzoeken (bodem, verkeer, flora&fauna, archeologie etc.), het vooroverleg en de inspraakprocedures moeten nog plaatsvinden. De voorbereidingstijd wordt geschat op minimaal 1 jaar.
- Bij de coördinatieregeling is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afd. 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De procedure moet (incl. inzageperiode, behandeling zienswijzen, B&W- en raadsbesluiten) binnen een half jaar worden afgerond. Daarna ligt het besluit ter inzage en kunnen belanghebbenden binnen 6 weken rechtstreeks beroep indienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de RvS. Volgens de wet moet de RvS bij deze procedure binnen een half jaar na indiening van het verweerschrift van de gemeente uitspraak doen. Wordt er geen beroep (en een verzoek om schorsing) ingediend, dan kan er na 32 weken na het indienen van de aanvraag worden gebouwd.

Schematische tijdweergave:



Conclusie: rekening houdend met de tijd die de hoofdgebruikers nodig hebben voor de heroverweging, het gedeeltelijk moeten herzien van het concept-PvE, het ontwerpproces inclusief aanbesteding, de benodigde voorbereidingstijd (t.b.v. bestemmingsplan, onderzoeken en communicatie), een proceduretijd van 32 weken en een benodigde bouwtijd van ca. 1,5 jaar, wordt de oplevering van de MFA op z'n vroegst medio 2017 haalbaar geacht.

Geld:

- De grond is gemeentelijk eigendom.
- Om op de locatie te kunnen bouwen, moet de grond bouwrijp gemaakt worden. Dat betekent onder andere het slopen van de gymzaal en de school, het kappen van enige bomen, diverse grondwerkzaamheden en het aanpassen van de riolering. De kosten hiervoor zijn globaal geraamd op €150.000,-.
- Ook moet er rekening worden gehouden met procedure- (ca. €65.000,-) en planshadekosten (PM).
- De locatie is niet beschikbaar voor herontwikkeling. Hierdoor vervalt de mogelijkheid tot woninginbreiding en daarmee de herontwikkelingsopbrengst à €525.000,- die geraamd is ter dekking van het herijkte IAB.
- Er is tijdelijke onderwijshuisvesting benodigd. De kosten hiervoor zijn geraamd op maximaal €536.500,- (huur van 9 klaslokalen plus een speellokaal gedurende een periode van 2 jaar; prijspeil januari 2014). Onbekend is de bodemgesteldheid van het gebied; er is geen rekening gehouden met mogelijk extra funderingskosten.
- Indien het MFA-basisprogramma wordt uitgebreid met een gymzaal op de locatie Vijverstee, dan worden de kosten hiervoor geraamd op ca. €1,2 miljoen. Deze kostenraming is gebaseerd op het gemeentelijk IAB-beleid. Het is ook mogelijk voor een soberdere uitvoering te kiezen. Zie p.3/4.

Samengevat:

Financieel overzicht scenario 1C	Kosten/minder opbrengsten
Aankoop grond	n.v.t.
Kosten bouwrijp maken (excl. nuts)	€ 150.000,-
Procedurekosten	€ 65.000,-
Planschadekosten	PM
Wegvallende herontwikkelingsopbrengsten locatie Vijverstee	€ 525.000,-
Tijdelijke huisvesting (excl. extra funderingskosten)	€ 536.500,-
Kosten gymzaal	€ 1.200.000,-
Saldo	€ 2.476.500,-

Opmerking: Als er geen gymzaal wordt gebouwd bij de MFA, dan moet de gymzaal ingepast worden in de Kamp. De inpassingskosten worden geraamd op €265.000,-. Daarnaast zal dan in de Eikenlaan een voetpad moeten worden aangelegd, zodat schoolkinderen veilig naar de sporthal kunnen lopen. De kosten hiervoor worden geraamd op €30.000,-. Mogelijk kan dan wel bespaard worden op de kosten (hoeveelheid lokalen) voor tijdelijke huisvesting. Dit moet blijken bij de uitwerking van de plannen. Het moeten uitwijken naar sporthal De Kamp voor gymnastieklessen en andere sport- en spelactiviteiten gaat ten koste van effectieve leer- en opvangtijd.

Risico's:

Aanvullend op de reguliere bouwrisico's:

- Mogelijk kan de nieuwbouw (inclusief bijbehorende schoolpleinen en parkeerplaatsen) niet ingepast worden zonder aantasting van de bestaande groenzones/waterpartijen. Dit moet blijken bij de uitwerking van de plannen. Mocht een ingreep nodig zijn, dan kan dit op bezwaren stuiten van omwonenden. Als er beroep wordt ingediend op de plannen, dan moet volgens de wet de RvS bij deze procedure binnen een half jaar na indiening van het verweerschrift van de gemeente uitspraak doen.
- Het schoolplein is gesitueerd op de bult achter OBS De Vijverstee. Onder deze bult ligt de afgegraven grond van de voormalige gemeentelijke vuilstort die indertijd naast het Koffiedik/Rezzago lag. Bij de aanleg van het noordelijke deel van De Fledders begin jaren '70 is deze grond achter OBS De Vijverstee gestort en afgedekt met een leemlaag. Deze vervuilde grond kan extra kosten en/of vertraging met zich meebrengen.
- De locatie voor de tijdelijke huisvesting moet nog bepaald worden. Vanaf deze locatie zal er voor de lessen bewegingsonderwijs uitgeweken moeten worden naar sporthal De Kamp of, zo mogelijk, gymzaal De Fledders.

Scenario 2A: realisatie MFA ten zuiden van sportvelden, bij ontwikkeling De Bronnen

In dit scenario wordt de MFA gerealiseerd op de locatie zoals opgenomen in de kadernota IAB (vastgesteld op 6-11-2012) en de structuurvisie De Bronnen (vastgesteld op 13-09-2013): het perceel ten zuiden van de sportvelden. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de ontwikkeling van de wijk De Bronnen, al dan niet na een uitstel van maximaal enkele jaren, wordt doorgezet. Zie ook het onderstaande kaartje.



Afbeelding: MFA-locatie ten zuiden van sportvelden

Kwaliteit:

- De MFA kan ruimtelijk goed ingepast worden in het gebied, met behoud van de bestaande houtwalstructuren.
- Er is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op te vangen, waarbij ingezet wordt op dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen bij sporthal De Kamp.
- De nabije aanwezigheid van uiteenlopende (sport)voorzieningen, zoals voetbal, tennis, binnensporten, zwembad, scouting, ijsbaan en mogelijk Stichting Plaats de Wereld (met o.a. dorpstuinen) maakt een goede inhoudelijke en functionele samenwerking tussen onderwijs, opvang, sport en recreatie mogelijk, zonder dat er praktische (vervoers)belemmeringen zijn.
- De MFA kan voor potentieel geïnteresseerden in De Bronnen een extra vestigingsargument zijn (gebaseerd op ervaringen bij Ter Borch en Groote Veen).

Tijd:

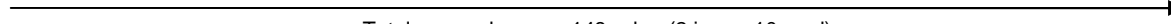
- Het Programma van Eisen (PvE) MFA Vries voor deze locatie is in concept gereed.
- Na de locatiekeuze kan het PvE door het college worden vastgesteld. Daarna kan het ontwerpproces worden opgestart (1^e kwartaal 2014). De verwachte doorlooptijd van het ontwerpproces om te komen tot een bouwaanvraag is ca. 1 jaar (gereed 1^e kwartaal 2015).
- Voor De Bronnen wordt een globaal bestemmingsplan opgesteld, waarin een regeling voor de MFA wordt opgenomen. Zonder beroep zal medio 2014 een vigerend bestemmingsplan beschikbaar zijn.
- De Bronnen valt onder de crisis- en herstelwet. Mocht er tóch beroep worden ingediend, dan zal de Raad van State (RvS) ernaar streven om binnen 6 maanden tot een uitspraak te komen (regulier staat hier één jaar voor). De uitspraak op een eventueel beroep wordt daarmee in het eerste kwartaal 2015 verwacht.
- De nieuwbouw van de MFA past binnen het bestemmingsplan van De Bronnen. De benodigde omgevingsvergunning kan worden vergund met toepassing van de reguliere Wabo-procedure. De vergunning moet binnen 8 weken worden verleend. Deze proceduretijd kan éénmalig worden verlengd met 6 weken. De vergunning treedt na bekendmaking in werking. Echter binnen 6 weken kan nog bezwaar worden ingediend. Het is verstandig deze termijn af te wachten voordat met de bouw gestart wordt. Tegen het besluit is bezwaar, beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de RvS mogelijk. Ook kan er een schorsingsverzoek bij de voorzieningenrechter worden ingediend. Hiervoor gelden de reguliere behandeltermijnen. De termijn van behandeling is daarom afhankelijk van de drukte bij de rechtspraak. De regeling van de MFA is echter al in

de bestemmingsplanprocedure aan de orde gekomen. Er is daarom sprake van een zogenaamde gebonden beschikking, de kans van slagen van een beroepsprocedure is daarbij zeer klein.

- geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan van De Bronnen zich niet op kritieke pad van de MFA bevindt. Verwacht wordt dat de start van de bouw van de MFA direct na de zomer van 2015 mogelijk is.

Schematische tijdweergave:

Bestuurlijke vaststelling PvE: ca 4 wk	Ontwerpproces: ca. 1 jaar	Reguliere Wabo-procedure: ca. 14 wk	Bouwproces: ca. 1,5 jaar
--	---------------------------	-------------------------------------	--------------------------



 Totale procedure: ca. 148 wk = (2 jaar + 10 mnd)
 (3 jaar = 156 wk)

Conclusie: rekening houdend met een ontwerptijd (incl. vereiste aanbestedingsprocedure) van ca. 1 jaar, de proceduretijd voor de omgevingsvergunning en een benodigde bouwtijd van ca. 1,5 jaar wordt de oplevering van de MFA begin 4^e kwartaal 2016 haalbaar geacht.

Geld:

- De grond is gemeentelijk eigendom.
- De kosten voor de aanpassingen aan de infrastructuur worden gedekt uit de grondexploitatie De Bronnen.
- Om op de locatie te kunnen bouwen, moet de grond bouwrijp gemaakt worden. Dat betekent onder andere diverse grondwerkzaamheden en het aanpassen van de riolering. De kosten hiervoor zijn globaal geraamd op €130.000,-.
- Als de MFA hier wordt gebouwd, is deze locatie niet beschikbaar voor woningbouw. Voor de mogelijke opbrengst bij een woningbouwontwikkeling is gemakshalve aansluiting gezocht bij de locatie Vijverstee, zijnde €525.000,-. Omdat op de locatie van De Bronnen niet gesloopt hoeft te worden, is de verwachte netto opbrengst van de locatie De Bronnen hoger dan bij de Vijverstee en komt dan neer op ca. €610.000,-.
- Er is geen tijdelijke huisvesting nodig tijdens de bouw.

Samengevat:

Financieel overzicht scenario 2A	Kosten)
Aankoop grond*	n.v.t.
Kosten bouwrijp maken (excl. nuts)	€130.000,-
Procedure- en planschadetekosten	n.v.t.
Tijdelijke huisvesting	n.v.t.
Wegvallende ontwikkelopbrengst	€610.000,-
Aanpassen sporthal de Kamp	€265.000,-
Saldo	€ 1.005.000,-

* de boekwaarde van deze locatie bedraagt ca. €175.000,-. Deze kosten zijn reeds gemaakt. Voor een goed vergelijk van deze variant met de locatie Vijverstee, worden alleen de nog te maken kosten met elkaar vergeleken.

Risico's:

Aanvullend op de reguliere bouwrisico's:

- De ontwikkeling van de MFA en/of de woonwijk kan leiden tot bezwaren van omwonenden. Als er bezwaar en/of beroep wordt ingediend op het bestemmingsplan, dan heeft dit naar verwachting geen vertragend effect op de ontwikkeling van de MFA (de bestemmingsplanprocedure ligt niet op het kritieke pad). Daarnaast kan er beroep worden ingediend op de omgevingsvergunning. De kans van slagen van een beroepsprocedure op de omgevingsvergunning is echter zeer klein.

Scenario 2B: realisatie MFA ten zuiden van de sportvelden, bij afstel De Bronnen

In dit scenario wordt de MFA gerealiseerd op de locatie zoals opgenomen in de kadernota IAB (vastgesteld op 6-11-2012) en de structuurvisie De Bronnen (vastgesteld op 13-09-2013): het perceel ten zuiden van de sportvelden. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de wijk De Bronnen niet gerealiseerd wordt. Zie ook het onderstaande kaartje.



Afbeelding: MFA-locatie ten zuiden van sportvelden

Kwaliteit:

- De MFA kan ruimtelijk goed ingepast worden in het gebied, met behoud van de bestaande houtwalstructuren.
- Er is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op te vangen, waarbij ingezet wordt op dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen bij sporthal De Kamp.
- De nabije aanwezigheid van uiteenlopende (sport)voorzieningen, zoals voetbal, tennis, binnensporten, zwembad, scouting, ijsbaan en mogelijk Stichting Plaats de Wereld (met o.a. dorpstuinen) maakt een goede inhoudelijke en functionele samenwerking tussen onderwijs, opvang, sport en recreatie mogelijk, zonder dat er praktische (vervoers)belemmeringen zijn.
- De MFA-locatie en de wijk De Bronnen zijn niet onlosmakelijk met elkaar verbonden: de MFA is ook goed inpasbaar en bereikbaar (te maken) zónder de realisatie van deze nieuwe wijk. Daarvoor moet wel de openbare ruimte aangepast worden:
 - aanleggen van een voet- en fietspad in de Eikenlaan en de verlengde Eikenlaan;
 - aanleggen van een secundaire toegangsweg (onder meer voor laden en lossen) vanaf de Nieuwe Stukken naar de locatie van de MFA;
 - voor het bouwverkeer zal de Nieuwe Stukken tijdelijk moeten worden verbreed (met puin) en na de bouw (mogelijk) opnieuw worden geasfalteerd.

Tijd:

- Het Programma van Eisen (PvE) MFA Vries voor deze locatie is in concept gereed.
- Na de locatiekeuze kan het PvE door het college worden vastgesteld. Daarna kan het ontwerpproces worden opgestart (1^e kwartaal 2014). De verwachte doorlooptijd van het ontwerpproces om te komen tot een bouwaanvraag is ca. 1 jaar (gereed 1^e kwartaal 2015).
- Bij dit scenario gaan we ervan uit dat het bestemmingsplan voor De Bronnen niet wordt vastgesteld door de Raad.
- De raad kan er in dat geval voor kiezen om voor dit project de coördinatieregeling uit de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) toe te passen. Hiermee is het mogelijk om de benodigde uitvoeringsbesluiten, inclusief omgevingsvergunningen van de Wabo, te coördineren met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. De besluiten worden gezamenlijk ter inzage gelegd. Daardoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten worden gereageerd. Er is beroep mogelijk bij één instantie (anders meerdere instanties), namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS). De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een besluit te nemen. Voor deze situatie is dit de snelste procedure.

- De toepassing van de coördinatie-regeling vergt een goede en zorgvuldige voorbereiding die veel tijd kost. Het ontwerp-bestemmingsplan en de aanvraag om omgevingsvergunning (incl. definitief ontwerp MFA) moeten gereed zijn, voordat de procedure kan worden gestart. De voorbereidingstijd wordt geschat op minimaal 1 jaar.
- Bij de coördinatie-regeling is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afd. 3.4. van de Awb) van toepassing. De procedure moet (incl. inzageperiode, behandeling zienswijzen, B&W- en raadsbesluiten) binnen een half jaar worden afgerond. Daarna ligt het besluit ter inzage en kunnen belanghebbenden binnen 6 weken rechtstreeks beroep indienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de RvS. Volgens de wet moet de RvS bij deze procedure binnen een half jaar na indiening van het verweerschrift van de gemeente uitspraak doen. Wordt er geen beroep (en een verzoek om schorsing) ingediend, dan kan er na 32 weken na het indienen van de aanvraag worden gebouwd.

Schematische tijdweergave:

Bestuurlijke vaststelling PvE: ca 4 wk	Ontwerpproces: ca. 1 jaar	Coördinatie-regeling: ca. 32 wk	Bouwproces: ca. 1,5 jaar
--	---------------------------	---------------------------------	--------------------------

Totale procedure: ca. 166 wk = (3 jaar + 2,5 mnd)
(3 jaar = 156 wk)

Conclusie: rekening houdend met een ontwerptijd (incl. vereiste aanbestedingsprocedure) van ca. 1 jaar, de benodigde proceduretijd en een bouwtijd van ca. 1,5 jaar wordt de oplevering van de MFA eind 1^e kwartaal 2017 haalbaar geacht.

Geld:

- Wanneer De Bronnen niet gerealiseerd wordt, kan de ontwikkeling van de MFA bij De Bronnen beschouwd worden als een 'stand alone project'. In dat geval zou het IAB de locatie van het Grondbedrijf over kunnen nemen voor de boekwaarde (ca. €175.000,-). Voor een goed vergelijk van deze variant met de locatie Vijverstee worden deze kosten niet in het onderstaande kostenoverzicht opgevoerd. Enerzijds omdat dit kosten zijn die reeds gemaakt zijn en dus niet meer beïnvloedbaar. Anderzijds omdat dit op het niveau van de gemeente een budgettair neutraal aspect is (kosten voor IAB = opbrengsten voor OBt).
- De kosten voor het bouwrijp maken van de locatie (inclusief verplaatsing skatebaan, maar exclusief nuts) worden geraamd op ca. €130.000,-.
- Daarbij komen de kosten voor de benodigde aanpassingen aan de infrastructuur (aanleg fiets- en voetpad Eikenlaan, aanleg secundaire toegangsweg, verbreding Nieuwe Stukken). Deze kosten worden geraamd op ca. €655.000,-.
- Zodra de MFA gereed is, komt de locatie OBS Vijverstee beschikbaar voor herontwikkeling met een opbrengstpotentie van €525.000,-. Deze opbrengst is geraamd ter dekking van het herijkte IAB. Er is vanuit de markt serieuze belangstelling voor deze locatie, eventueel in combinatie met de locatie van CBS De Holtenhoek.
- Er is geen tijdelijke huisvesting nodig tijdens de bouw.

Samengevat:

Financieel overzicht scenario 2B	Kosten
Aankoop grond	-
Kosten bouwrijp maken (excl. nuts)	€130.000,-
Kosten aanpassingen infrastructuur	€ 655.000,-
Procedure- en planschadekosten	€ 30.000,-
Planschadekosten	PM
Tijdelijke huisvesting	n.v.t.
Aanpassen sporthal de Kamp	€ 265.000,-
Saldo	€ 1.080.000,-

Bij een keuze voor dit scenario moet extra dekking gevonden worden voor de geraamde meerkosten ten opzichte van het in het IAB opgenomen budget van €1.190.000,- (zie p4). De meerkosten bedra-

gen in dit geval €65.000,- (= €1.080.000 (locatiekosten) + €175.000 (interne aankoop grond/boekwaarde) - €1.190.000 (budget)).

Risico's:

Aanvullend op de reguliere bouwrisico's:

- De ontwikkeling van de MFA kan leiden tot bezwaren van omwonenden. Als er beroep wordt ingediend dan moet volgens de wet de RvS bij deze procedure binnen een half jaar na indiening van het verweerschrift van de gemeente uitspraak doen.

Het college van burgemeester en
wethouders van Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA VRIES

Zuidlaren, 5 december 2013

Onderwerp: Standpunt locatie bepaling MFA Vries schoolbesturen CONOD, Stichting Baasis en SKID-kinderopvang

Geacht college,

Naar aanleiding van uw vraag over het standpunt van de participanten met betrekking tot de locatiebepaling van de multifunctionele accommodatie, willen wij u bij deze informeren over ons gezamenlijk standpunt.

Wij hebben als partners uitgebreid gesproken over de locatiebepaling voor de MFA in Vries. Wij zijn unaniem tot het gezamenlijk standpunt gekomen dat wij de multifunctionele accommodatie op de locatie naast de sporthal De Kamp gerealiseerd willen zien.

De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

Inhoudelijk

- De ontwikkeling en de positie van het kind staan centraal. Ontwikkelingskansen van kinderen worden vergroot en gestimuleerd door een inhoudelijke samenwerking van een keten van partners waar kinderen in de basisschoolleeftijd mee in aanraking komen.
- Samenwerking met de maatschappelijke partners op het gebied van sport, cultuur en zorg is een belangrijke voorwaarde in het stimuleren van deze ontwikkeling. Naast de partners op het gebied van sport zijn er ook plannen van de Stichting Leef de Wereld om in de nabijheid van de sporthal in dat gebied gehuisvest te worden, wat eveneens een unieke kans is.
- Effectieve tijd is eveneens een belangrijke voorwaarde voor de partners. Voor onderwijs is de effectieve leertijd van wezenlijk belang voor de leerprestaties. Voor de kinderopvang betekent effectieve tijd een invulling van waardevolle vrije tijd van kinderen en een efficiënte inzet van de begeleiders, waarbij reistijd naar sportaccommodaties niet wenselijk is. Sterker nog het zou kunnen betekenen dat door de beperkte middelen hierdoor de samenwerking met de sportpartners financieel niet haalbaar is (extra inzet van personeel).
- Organisatorische samenwerking: in het verlengde van de effectieve tijd hebben alle partners met elkaar afgesproken een continuooster te gaan invoeren waardoor effectieve leertijd ontstaat en een sluitend dag arrangement kan worden ontwikkeld. Hierover is een zorgvuldig traject met ouders en

sportverenigingen doorlopen. Naast het feit dat op deze manier onderwijs, zorg en werken op een goede manier door ouders kan worden gecombineerd, is het voor de sportclubs ook zeer aantrekkelijk om kinderen op jonge leeftijd in aanraking te brengen met sport. Hierdoor ontstaat een binding met de sportclubs.

- Bundeling van organisaties op één plek: een nieuwe accommodatie wordt voor een periode van ruim 40 jaar gebouwd. Door de bundeling van alle ketenpartners op het gebied van onderwijs, zorg en sport (sporthal, voetbal- en tennisvelden, zwembad en ijsbaan) kan er een optimale inhoudelijke, ruimtelijk en organisatorische samenwerking ontstaan met een effectieve inzet van mensen, middelen en ruimte/gebouwen.
- Veilige, groene en ruime omgeving: de plaats naast de sporthal betekent een goede bereikbaarheid voor kinderen en ouders, voldoende parkeergelegenheid voor medewerkers, bezoekers en ouders. Daarnaast is er ruimte voor de kinderen.

Medezeggenschap en communicatie

- Onze organisaties hebben de bovenomschreven toekomstvisie met de ouders, leerkrachten, leiders en besturen in hoofdlijnen vastgesteld, gecommuniceerd en er is draagvlak ontwikkeld. Dit is door de individuele partners gedaan, maar er zijn ook verbindingen gelegd tussen de partners.

Dit alles overwegende, maakt dat wij unaniem van mening zijn dat -vanuit het kindperspectief en de toekomstige ontwikkelingen van de integrale kindcentra- de nieuwe MFA gerealiseerd moet worden op de locatie naast de sporthal De Kamp. Wij hebben dit op een zorgvuldige en gedragen wijze gedeeld en besproken met onze achterban.

Mocht de politiek anders besluiten, dan ontstaat voor ons een nieuwe situatie. Wij moeten opnieuw in gesprek gaan met elkaar en met onze individuele achterbannen. Dit betekent dat wij niet kunnen ingaan op de vraag welke voorwaarden er zijn voor een MFA op de locatie De Fledders. We zullen -indien deze locatie zou worden aangewezen afzonderlijk- voor onze organisatie moeten bepalen welke consequenties dit heeft. Vanwege het feit dat wij in dit soort afwegingen in overleg willen doen met onze achterban en vervolgens als gezamenlijke partners ook dit met elkaar willen en moeten afstemmen, kunnen wij op dit moment daar geen richtinggevende uitspraken over doen.

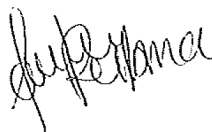
Wij spreken hierbij het vertrouwen uit dat u in uw afweging over de locatiekeuze ons gezamenlijk standpunt als uitgangspunt neemt voor een besluit.

Met vriendelijke groet,

Directeur-bestuurder Conod
W. Kunst



Directeur Skidkinderopvang
J. Reitsma



Directeur-Bestuurder Baasis
W. Blink

