



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo



MEMO

AMBTELIJKE TOELICHTING BIJ HET COLLEGEVOORSTEL

Aan:	College van B&W	Datum:	18 november 2014
Van:	M Hovenkamp-Spaan	Behoort bij voorstel:	Onderzoek naar een nieuwe accommodatie in Tynaarlo aan Loopstukken II
CC:	R. van Loon, H.J. Kolker, A.J. Mulder, R.R.J. Schreibers, H. Vos, E.M. Kuiper, J. Borda de la Cruz-Busscher, H. Sijtsema-Jager, G.J. Bensink, M.M.A. van der Hagen-Seegers en E.K. Melinga		
	Zaaknummer: 2014/93136 Referentie: 2014/93140		

In afwijking van een standaard B&W memo is deze memo als volgt opgebouwd:

1. Inleiding
2. Doel van de nieuwe accommodatie
3. Kwaliteit
4. Tijd
5. Financiën
6. Risico's en kanttekeningen
7. Financiële besparingen en snellere realisering
8. Conclusie/samenvatting

1. Inleiding

Tijdens de behandeling van de perspectievennota in de raadsvergadering van 23 september jl. is door de VVD, namens de coalitie een verzoek ingediend inzake de accommodaties in het dorp Tynaarlo. Gevraagd is om te onderzoeken of het mogelijk is een accommodatie te realiseren die onderdak biedt aan de school, een gymzaal, en SV Tynaarlo aan de veilige kant van het dorp.

In deze memo worden de resultaten beschreven van een eerste (globale) ambtelijke verkenning.

2. Doel van de nieuwe accommodatie

Een nieuwe accommodatie voor het dorp Tynaarlo moet bijdragen aan Cluster 5 van de begroting, sociale samenhang en leefbaarheid. In de programmabegroting 2015 is aangegeven dat we de sociale structuur op wijk- en buurtniveau willen versterken, zodat mensen elkaar kunnen blijven ontmoeten op wijk- en buurtniveau. Ook adequate sportvoorzieningen die met gebruikers in stand worden gehouden dragen bij aan de sociale samenhang en leefbaarheid. Uitgangspunt hierbij is dat er geïnvesteerd wordt in functies en niet in organisaties, exploitatie of stenen, waarbij gestreefd wordt naar privatiseringen en aanpassingen in het subsidiebeleid.¹

Ook is in de Perspectievennota 2014 aangegeven dat het gemeentelijk vastgoed voor onderwijs, welzijn en sport sterk verouderd is en vraagt om groot onderhoud. Voorzieningen dienen betaalbaar en bereikbaar te blijven, dit betekent een versobering van de uitvoering van het Integrale Accommodatiebeleidsplan (IAB).²

In het dorp Tynaarlo moet een oplossing komen voor het verouderde gebouwenbestand. Dit kan door middel van het realiseren van een nieuwe accommodatie, afgestemd op de behoeften, mogelijkheden en ontwikkelingen in het dorp Tynaarlo.

¹ Bron: Programmabegroting 2015, vastgesteld door het college van 21 oktober 2014, tbv de raadsvergadering van 11 november 2014.

² Bron: Perspectievennota 2014, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2014.

3. Kwaliteit

In de nieuwe accommodatie moet onderdak bieden aan de school met 5 klaslokalen (zonder speellokaal), een gymzaal en kleedruimte en kantine voor SV Tynaarlo. Waarbij de verschillende ruimten zoveel mogelijk gezamenlijk gebruikt moeten worden. Voor de activiteiten van het dorps huis zal geen ruimte worden gebouwd. Deze activiteiten moeten binnen de ruimte van de nieuwe accommodatie, of elders in het dorp worden ondergebracht.

Buiten de accommodatie wordt, naast de aanleg van één wedstrijd veld en één trainingsveld, ook parkeerruimte gerealiseerd. Dit kan gezamenlijk gebruikt worden.

De nieuwe accommodatie moet het doel, sociale samenhang en leefbaarheid van het dorp Tynaarlo ondersteunen.

Deze nieuwe accommodatie kan gerealiseerd worden aan de Loopstukken II in Tynaarlo. Het totale oppervlakte van het gemeentelijk eigendom (tot aan de Loopstukkenweg) bedraagt 5 hectare (2,5 + 0,5 + 2).

Stedenbouwkundig gezien is Loopstukken II een prima locatie voor de nieuwe accommodatie en sportvelden: een groot volume aan de rand en veilige kant van het dorp met bestaande groene elementen.

4. Tijd

In het huidige bestemmingsplan van de locatie Loopstukken II past geen nieuwbouw van onderwijs- en sportvoorzieningen. Er zal daarom een ruimtelijke procedure gevoerd moeten worden (ontwerpplan, zienswijze, raad, RvS, voorlopige voorziening, beroepsschriften).

Gedurende de bestemmingsplanprocedure kan al wel met de voorbereidingen gestart worden voor het realiseren van één nieuwe accommodatie. Vervolgens duurt de bouw van een nieuw accommodatie ook nog ongeveer 1,5 jaar. De hele procedure zal in Tynaarlo minimaal 3,5 jaar duren.

Waardoor een nieuwe accommodatie aan de Loopstukken II op zijn vroegst in de tweede helft van 2018 gerealiseerd kan zijn.

5. Financiën

Investing/kostenraming

School en gymzaal

De investeringskosten voor het bouwen van een nieuwe school met 5 klaslokalen (zonder speellokaal) en een gymzaal zijn geraamd op €2.575.280,-.

Kleedaccommodatie en kantine

Volgens de Kadernota Sport is de gemeente verantwoordelijk voor het kleedgedeelte van het gebouw; en de vereniging is verantwoordelijk voor het kantinedeel. Voor de privatisering en nieuwbouw van de kleedaccommodatie (4 kleedkamers) en kantine van SV Tynaarlo heeft de gemeenteraad op 4 maart 2014 besloten:

- In te stemmen met de overdracht en vervanging van het kleed- en kantinegebouw van SV Tynaarlo en een bedrag beschikbaar te stellen van €320.000,- voor de afkoopsom en bijkomende kosten voor de kleed- en kantineaccommodatie SV Tynaarlo/afdeling voetbal (start 2014);
- €15.000,- beschikbaar te stellen als afkoopsom voor de herhuisvesting van dorps huisactiviteiten vanuit dorps huis 't Achterhoes in de kantine van SVT;
- een annuïtaire lening te verstrekken aan SVT met een hoofdsom van maximaal €100.000,-.

Grond Loopstukken II

De grond had een boekwaarde van €463.319,-. Omdat de locatie voorlopig niet ontwikkeld wordt, is er een voorziening getroffen van €320.527,-. De boekwaarde na deze voorziening bedraagt €142.792,- (agrarische waarde).

Ontsluiting/bereikbaarheid/nutsvoorzieningen

Bezoekers moeten via de woonstraten naar de nieuwe accommodatie Loopstukken II. Deze straten zijn niet ingericht op extra verkeersbewegingen door school- en sportbezoekers. Loopstukken II ligt aan een zandpad (Zeegserweg). Deze moet verhard worden. Ook loopt er een voetpad van de Berkenlaan naar Loopstukken II die verbreed moet worden.

Daarnaast zijn op de locatie Loopstukken II nog geen nuts- en rioleringsvoorzieningen aanwezig. In totaal moet hiervoor €321.000,- geïnvesteerd worden.

Verplaatsen velden SV Tynaarlo

SV Tynaarlo heeft nu 3,5 voetbalveld, maar kan met het huidige ledenaantal met 2 velden toe (trainingsveld en wedstrijdveld). De aanlegkosten van 2 velden bedragen ca. €250.000,- (€150.000,- oefenveld incl. verlichting en €100.000,- wedstrijdveld) plus €50.000,- tot €100.000 t.b.v. aankleding van het park (toegang, terreininrichting etc). In totaal gaat het om een investering van €300.000,-.

Parkeervoorzieningen

Daarnaast dient nog rekening gehouden te worden met de aanleg van parkeervoorzieningen. Omdat er bij de huidige plannen van de aanleg van de rotonde wordt gerekend met de aanleg van parkeerplaatsen en ook onderdeel vormen van de gemeentelijke bijdrage, is deze investering niet meer apart opgenomen in de berekening van de locatie Loopstukken II.

De totale investering voor een nieuwe accommodatie aan Loopstukken II bedraagt dan:

Accommodatie Loopstukken II	Investering voor gemeente
School + gymzaal	€2.575.280
Kleedaccommodatie/kantine	€335.000
Grond Loopstukken II	€142.792
Ontsluiting/bereikbaarheid/nutsvoorzieningen	€321.000
Verplaatsen sportvelden SV Tynaarlo	€300.000
Parkeervoorziening	-
Totale investering	€4.174.072

Herontwikkelingsmogelijkheden

Locatie huidige sportvelden

Herontwikkeling op de huidige sportvelden biedt (stedenbouwkundig) mogelijkheden voor 3 à 4 woningen als er een ontsluiting komt via de aanleg van de nieuwe rotonde. De verwachte grondopbrengst bedraagt circa €200.000,-. Deze opbrengst is berekend aan de hand van de residuele methode. Daarbij is naast de bouwkosten en de verkoopwaarde van de woningen gerekend met onder meer de sloop van de bestaande gebouwen, de doorlooptijd (rente), ambtelijke inzet en planschade(risico). Ook moet er rekening worden gehouden met het realiseren van een geluidzone voor de naastgelegen provinciale weg.

Locatie huidige school/gymzaal en dorps huis

Afhankelijk van welk scenario er gekozen wordt (er bestaan stedenbouwkundig meerdere scenario's met een variatie van 8 tot 12 (rij)woningen), wordt een grondopbrengst geraamd van tussen €100.000,- en €200.000,-. Deze opbrengst is berekend aan de hand van de residuele methode.

Wel is een belangrijk aandachtspunt dat de huidige accommodaties veel asbest zichtbaar is. De hoeveelheid onzichtbare asbest is niet duidelijk. Wel zal dit kostenverhogend werken op de sloop van de panden. Hiermee is nu geen rekening gehouden.

De totale herontwikkelingsopbrengsten:

Herontwikkelingsmogelijkheden	Opbrengstenraming
Locatie huidige sportvelden	€200.000
Locatie huidige school/gymzaal en dorps huis	€200.000
Totale opbrengsten	€400.000

Om een nieuwe accommodatie te realiseren aan de locatie Loopstukken II, aan de veilige kant van de weg is voor de gemeente een investering nodig van €3.774.072,-.

6. Risico's en kanttekeningen

Kwaliteit

Tegenstrijdigheid in het gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft in de Perspectievennota 2013 aangegeven dat het accent bij nieuwe investeringen dient te liggen in de grote kernen. Op basis van dat uitgangspunt is met SV Tynaarlo een overdracht van het gebouw overeengekomen. De winst voor de gemeente bestaat hierin dat zij voortaan niet meer verantwoordelijk is voor het toekomstig onderhoud en vervanging van de clubaccommodatie.

Met het inpassen van het clubgebouw in een groter gemeentelijk gebouw haalt de gemeente de verantwoordelijkheid voor huisvesting van de club weer terug.

Draagvlak onderwijs

Draagvlak voor deze locatie bij onderwijs, sport en inwoners zal gepeild moeten worden. De gemeente heeft een onderwijshuisvestingsplicht, maar kan een school niet dwingen naar een andere locatie te verhuizen. In dat geval zou de school/Stichting Baasis ook ervoor kunnen kiezen het normbudget voor nieuwbouw op te vragen en op de huidige locatie zelf nieuw te bouwen.

Draagvlak SV Tynaarlo

SV Tynaarlo heeft nu 3,5 voetbalveld, bij verhuizing naar Loopstukken II levert de voetbalclub 1,5 voetbalveld in. Een voorwaarde vanuit SV Tynaarlo is wel dat de verplaatsing van de voetbalvelden 'met gesloten beurzen' plaats vindt. Door SV Tynaarlo is aangegeven dat men liever op de huidige locatie blijft voetballen.

Draagvlak herontwikkellocatie huidige sportvelden

Planologisch gezien loopt men niet warm voor woningbouw op de locatie van de sportvelden. De mogelijkheden zijn beperkt, wel is er een mogelijkheid voor de realisering van een landgoed. Ook landbouwgrond is als mogelijkheid aangegeven.

Ook is instemming nodig van Gedeputeerde Staten van Drenthe. Dit omdat op dit moment niet duidelijk is of zij achter een plan van woonontwikkeling aan de noordzijde van de provincialeweg zullen staan.

Milieutechnisch

Op basis van de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" geldt voor de nieuwe accommodatie een richtafstand van 30 meter, gemeten van de rand van de inrichting (dus rand plein of/of parkeren) ten opzichte van de omliggende woningen (bij voorkeur perceelgrens). Hier mag slechts om dringende redenen van afgeweken worden. De Wet milieubeheer hanteert geen afstanden, maar normen waaraan voldaan moet worden. Aangenomen mag worden dat als aan de VNG-afstand wordt voldaan, de normen van de Wet milieubeheer gehaald kunnen worden

Voor sport gelden geen harde normen, maar met het oog op de aanwezigheid van een kantine en de te spelen wedstrijden is er kans op overlastklachten. Geadviseerd wordt daarom een gelijksoortige norm als voor de nieuwe accommodatie te hanteren en strakke afspraken te maken t.a.v. het gebruik van geluidsinstallaties. Er is voldoende ruimte om de voetbalvelden met parkeervoorzieningen en de nieuwe accommodatie op voldoende afstand van de woningen te realiseren.

Verkeer

De ontsluiting van de locatie Loopstukken II moet plaatsvinden via woonstraten. Deze straten moeten hierdoor meer verkeer verwerken waarvoor ze niet ingericht zijn.

Tijd

Bestemmingsplan

Op de locatie Loopstukken II ligt geen bestemmingsplan die voorziet in onderwijs- en sportvoorzieningen. Een gemiddelde bestemmingsplanprocedure duurt 1,5 jaar.

Procedures/bezwaren inwoners Tynaarlo.

Er zijn mogelijk bezwaren te verwachten van omwonenden. Dit omdat er voor de huidige locatie een plan ligt om alleen woningen te realiseren. En dus bestaat er de kans dat er planschadeclaims ingediend worden. Daarnaast kan, door de verwachte toename van verkeersbewegingen in de woonstraten, ook dit tot bezwaren van omwonenden leiden.

De bestemmingsplan procedure kan hierdoor vertraagd worden.

Financiën

Huidige accommodatieplannen

De huidige plannen voor Tynaarlo zijn gebaseerd op de besluitvorming na de vastgestelde herijking IAB (raad 6 nov. 2012). Voor het bouwen van een nieuwe school en een gymzaal is hetzelfde bedrag geraamd als op de locatie Loopstukken II. Hetzelfde geldt voor de kleedaccommodatie en kantine. In de oorspronkelijke plannen wordt nog uitgegaan van tijdelijke onderwijshuisvesting. Hiervoor is in de Perspectievennota 2013 een incidenteel budget geraamd van 2x €330.000,- (2016 en 2017).

Investering obv huidige IAB plannen	Investering voor gemeente
School+gymzaal	€2.575.280
Tijdelijke huisvesting onderwijs	€660.000
Kleedaccommodatie+kantine	€335.000
Totale investering	€3.570.280

7. Financiële besparingen en snellere realisering

Vanuit het college is de wens om de nieuwe accommodaties goedkoper en sneller te realiseren. Ook moet er binnen het totale IAB een structurele besparing worden gerealiseerd van €205.000,-. Waarvan een deel moet worden gevonden in het IAB Tynaarlo, onderdeel sport, namelijk voor €30.000,-. Hieronder worden daarom enkele financiële besparingen aangedragen, voor beide plannen, en er wordt aangegeven hoe de nieuwe accommodaties sneller gerealiseerd kunnen worden.

Financiële besparingen

a.) Tijdelijke huisvesting

Op de huidige schoollocatie ligt al een onderwijsbestemming. Ambtelijk zijn er ideeën voor een MFA-concept dat daar gebouwd kan worden zonder dat er tijdelijke onderwijshuisvesting nodig is. Dit levert een incidentele besparing op van €660.000,-.

Deze besparing kan worden gerealiseerd bij beide plannen, alleen bij de doorrekening van de locatie Loopstukken II zijn deze kosten niet meegenomen. Dit is wel meegenomen bij de huidige accommodatieplannen, dus alleen daar kan dit als besparing ingeboekt worden.

b.) Renovatie gymzaal i.p.v. nieuwbouw

In plaats van de gymzaal nieuw te bouwen, kan er ook voor gekozen worden de huidige gymzaal te renoveren. De éénmalige investeringslast van renovatie is lager dan van nieuwbouw. Bij renovatie wordt gerekend met een kortere afschrijvingstermijn (25 jaar i.p.v. 40 jaar), wat gezien de toekomst (krimp, afnemend aantal sporters/sportactiviteiten) en in combinatie met de aanwezige sportaccommodaties in Vries verantwoord kan worden. Renoveren van de gymzaal in plaats van nieuw bouwen levert een besparing op van € 664.250,- (€1.174.250 -/- €510.000).

Hierbij zijn 3 kanttekeningen te maken. De eerste kanttekening is dat bij renovatie van de gymzaal de besparing van de tijdelijke huisvesting van de school moeilijker te realiseren is. Dit omdat nieuwbouw van de school dan niet op de locatie van de gymzaal mogelijk is.

Daarnaast zijn ook de woningbouwmogelijkheden op de locatie van de huidige school moeilijker te realiseren. De derde kanttekening is dat de bestaande gymzaal niet voldoet aan de nieuwe gymnastiekonderwijseisen (groter vloeroppervlakte) en ook wedstrijdvolleybal is in de huidige gymzaal niet mogelijk.

Deze besparing kan alleen gerealiseerd worden bij de huidige accommodatieplannen. Wel zullen er dan waarschijnlijk wel weer uitgaven moeten worden gedaan voor tijdelijke huisvesting en de ontwikkeling van woningbouwmogelijkheden is dan waarschijnlijk niet meer haalbaar.

c.) Woningbouwmogelijkheden

Gedacht wordt aan een ontwerp van de school en gymzaal dat dusdanig duurzaam is dat zo nodig in de verre toekomst eenvoudig aangepast kan worden voor woondoelinden. Ook woningbouw in naast de nieuwe school kan een opbrengst opleveren van ongeveer €100.000,-.

Deze besparing kan alleen gerealiseerd worden bij de huidige accommodatieplannen en als niet gekozen wordt voor de renovatie van de gymzaal.

d.) Ronde N386

De aanwezigheid van de sportvelden is voor de Provincie slechts één reden voor de aanleg van de rotonde. De voornaamste reden is dat de plek als ontsluiting voor het dorp gebruikt wordt en er dagelijks (naast de sport) zo'n 600 oversteken plaatsvinden. Bij de ongevallen die zich hebben voorgedaan waren doorgaande fietsers betrokken. Het verplaatsen van de sportvelden neemt voor de Provincie het nut en de noodzaak van de rotonde niet weg. Het schrappen van de rotonde (en het daarmee realiseren van een gemeentelijke besparing van €300.000,-) is voor de Provincie en gedeputeerde dan ook geen optie.

Dit levert geen besparing op.

e.) VNG-normvergoeding beschikbaar stellen aan het onderwijs

Overwogen kan worden voor de nieuwbouw het VNG-normbudget beschikbaar te stellen. Bij nieuwbouw op de huidige locatie kan het bouwheerschap van de school bij het schoolbestuur blijven. Dan levert dit een besparing op van €373.569,- (€1.483.825 -/- €1.110.256).

Deze besparing kan bij beide plannen gerealiseerd worden.

In de onderstaande tabel zijn de 2 scenario's naast elkaar gezet. Waarbij in het scenario van de huidige accommodatieplannen niet is gerekend met renovatie van de gymzaal.

Investerings incl. besparingen	Nieuwe accommodatie aan Loopstukken II	Huidige accommodatie plannen Tynaarlo
Totale investering voor besparingen	€4.174.072	€3.570.280
a. tijdelijke huisvesting	-	-/- €660.000
b. renovatie gymzaal ipv nieuwbouw	-	-
c. woningbouwmogelijkheden	-/- €400.000	-/- €100.000
d. rotonde N386	-	-
e. VNG-normvergoeding voor onderwijs	-/- €373.569	-/- €373.569
Totale investering incl. besparingen	€3.400.503	€2.436.711

Snellere realisering

Om een nieuwe accommodatie te realiseren aan de locatie Loopstukken II is voorafgaand een bestemmingsplanprocedure nodig. Een bestemmingsplanprocedure neemt, mits er geen bezwaren worden ingediend, ongeveer 1,5 jaar in beslag.

De nieuwe accommodatie aan de Loopstukken II kan op zijn vroegst in de tweede helft van 2018 gerealiseerd zijn.

Als de huidige plannen gehandhaafd blijven, dan kan de nieuwe school met gymzaal op zijn vroegst eind 2017 gerealiseerd zijn.

Een nieuwe kantine en kleedaccommodatie kan op zijn vroegst in 2015 gereed zijn.

8. Conclusie/samenvatting

Uit de bovenstaande inventarisatie blijkt dat de huidige plannen, aangevuld met de besparingen, een snellere, goedkopere manier zijn om de huidige accommodaties in de dorp Tynaarlo te vervangen dan een nieuwe accommodatie te bouwen aan de locatie aan Loopstukken II.

Ook de huidige, versoberde, plannen dragen bij aan de doelen die gesteld zijn in de Programmabegroting 2015 en de Perspectievennota 2014. Het versterken van de sociale structuur op wijk- en buurtniveau, adequate sportvoorzieningen, investeren in functies en niet in organisaties, exploitatie of stenen.

Advies:

1. Het onderzoek naar een nieuwe accommodatie aan de Loopstukken II stop te zetten;
2. Kiezen voor nieuwbouw van de school en gymzaal op de plaats van het dorpshuis.
En onderzoek of het mogelijk is de nieuwbouw zodanig uit te voeren dat:
 - tijdelijke huisvesting voor de school niet nodig is;
 - het past binnen het huidige bouwblok;
 - op de vrijvallende ruimte woningbouw mogelijk is (passend binnen het stedenbouwkundig kader)
 - de nieuwe school en gymzaal op een dusdanige manier vorm te geven, dat zo nodig in de (verre) toekomst, dit eenvoudig aangepast kan worden voor woningdoeleinden.
 - in het voorjaar van 2015 dit onderzoek te hebben afgerond en dan met een definitief plan inclusief krediet aanvraag en dekking, naar college en raad te gaan. Waarbij tevens invulling wordt gegeven aan de bezuinigingstaakstelling van €30.000,- voor het onderdeel IAB Sport.
3. Uit te blijven gaan van de plannen van SV Tynaarlo voor de geprivatiseerde nieuwbouw voor kleedaccommodatie en kantine op de huidige locatie.