

Raadsvergadering d.d. : 16 mei 2024

Agendapunt :

Onderwerp : Nieuwbouw onderwijs- en cultuuraccommodatie Gieten

Portefeuillehouder : wethouder I. Berghuis

Datum : 3 april 2024

Onderwerp

Nieuwbouw onderwijs- en cultuuraccommodatie Gieten

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met nieuwbouw van een onderwijs- en cultuuraccommodatie op locatie Dr Nassau College te Gieten;
2. Voor realisatie van de nieuwbouw een investeringsbedrag beschikbaar te stellen van € 3,2 miljoen
3. De bij dit investeringsbedrag behorende kapitaallast ad € 112.508 te dekken binnen de structurele budgetruimte 2024;
4. Het krediet van in totaal € 3.214.500 met een kapitaallast van € 112.508 vast te stellen middels de 5e begrotingswijziging 2024.

Inleiding

Zoals u weet zijn wij al enkele jaren in gesprek met de culturele verenigingen in Gieten over hun wens voor de bouw van een geschikte accommodatie waarin kan worden gerepeteerd en waarin voorstellingen kunnen worden gegeven. In dit voorstel willen wij u informeren over het besluit dat wij hebben genomen om aan deze wens van de culturele verenigingen in Gieten te voldoen.

Op 23 september 2021 heeft uw raad op basis van het haalbaarheidsonderzoek uit de 1e fase (juni 2021) doelen en kaders gesteld voor de realisatie van een cultuurpodium in Gieten. In vervolg daarop zijn wij gestart met het (locatie)onderzoek in de 2^e fase. Dit 2^e onderzoek is in juni 2022 afgerond en op 30 augustus 2022 aan ons college gepresenteerd. Op dat moment hebben wij nog twee alternatieve locaties aangedragen waarna wij zijn gestart met onderzoek op locaties Sporthal De Goorns, Dr Nassau College en Bibliotheek Gieten. Op 18 april 2023 hebben wij uw raad per brief aangegeven dat na onderzoek een afweging is gemaakt waaruit locatie Dr Nassau College als voorkeur naar voren is gekomen. Vanaf dat moment hebben wij voor deze locatie een participatietraject gestart. Over het verloop van deze participatie en de vervolgstappen hebben wij uw raad met brieven in mei en september 2023 op de hoogte gehouden.

- Gegeven de uitkomsten van dit traject zijn wij tot een definitieve keuze voor locatie Dr Nassau College gekomen. Met dit voorstel vragen wij uw raad dan ook in te stemmen met deze locatiekeuze en voor realisatie van onderwijs- en cultuuraccommodatie Gieten de financiële middelen beschikbaar te stellen.

In het vervolg van dit voorstel lichten wij de belangrijkste overwegingen toe.

Doelen en kaders

Bij dit voorstel vormen de door uw raad gestelde doelen en kaders van september 2021 het uitgangspunt, te weten:

Doelen

- Toekomstbestendige en duurzame oplossing huisvestingsproblematiek
- Verduurzaming, energieneutraliteit en/of energiebesparing
- Zo efficiënt, effectief en flexibel mogelijk
- Adequaat beheer door of in combinatie met inzet inwoners
- Exploitatie transparant en financieel gezond
- Qua bezetting voldoende uitgerust
- Duurzaam en kan nog vele jaren mee

Kaders

- Culturele functie met flexibiliteit en aantrekkingskracht
- Toekomstbestendig en slimme combinaties
- Een (bijpassende) beheersvorm met beperkte inzet professioneel beheer

Belangrijke overwegingen

Onderwijs en cultuur onder één dak

De nieuwe zogenoemde 'onderwijs- en cultuuraccommodatie' op locatie Dr Nassau College past binnen de door uw raad gestelde doelen en kaders. De combinatie onderwijs en cultuur binnen deze nieuwbouw wordt door zowel school als de culturele partners als grote inhoudelijke meerwaarde gezien. Daarnaast zorgt deze combinatie voor een optimaal (dubbel)gebruik van beschikbare ruimten wat een zeer gunstig effect heeft op de exploitatie. Eigendom en beheer komt in handen van Dr Nassau College. Zowel school als culturele partners zorgen in goed overleg samen voor een optimaal gebruik van deze accommodatie.

Doel onderwijs- en cultuuraccommodatie

De nieuw te bouwen accommodatie op het terrein van Dr Nassau College is bedoeld als onderkomen voor de culturele verenigingen in Gieten in combinatie met onderwijsgebruik. Daarbij is de omvang van de nieuwbouw precies passend om vanuit een zekere kleinschaligheid en met een flexibele zaalindeling de mogelijkheid te bieden om zang en toneel te beoefenen en te presenteren. Juist die flexibiliteit maakt het mogelijk om onderwijs en cultuur te combineren binnen een zogenoemde 'onderwijs- en cultuuraccommodatie'. Dit zorgt voor een interessant inhoudelijk onderwijs- en cultuurprogramma. Wij willen benadrukken dat een onderwijs- en cultuuraccommodatie in Gieten geen kleinere versie wordt van bijvoorbeeld Cultureel centrum De Nieuwe Kolk in Assen.

Aantal grote voorstellingen per jaar

Omwonenden hebben zorgen over het aantal grote voorstellingen per jaar waarbij maximaal 150 bezoekers op de tribune plaats kunnen nemen. Wij weten dat de huidige culturele verenigingen op dit moment totaal 11 grote voorstellingen per jaar organiseren waarbij maximaal 150 bezoekers worden uitgenodigd. Daarnaast organiseert Dr Nassau College jaarlijks tweemaal een Open Dag waarop veel ouders en leerlingen de school bezoeken.

Wij begrijpen de zorgen die omwonenden hebben over de hiervoor genoemde aantallen en de impact die dat aantal bezoekers kan hebben op de buurt. Toch zijn wij van mening dat geen maximum moet worden gesteld aan het aantal grote voorstellingen of bijeenkomsten per jaar inclusief een maximaal aantal bezoekers. Wij zijn van mening dat er voldoende ruimte moet zijn om de functie 'onderwijs- en cultuuraccommodatie' op de locatie Dr Nassau College uit te kunnen voeren. Wij achten dit ook passend binnen het huidige bestemmingsplan. Wij zijn dan ook van mening dat het bestemmingsplan voorstellingen met 150 bezoekers toestaat. Een sterke beperking van het optimaal gebruik van de onderwijs- en cultuuraccommodatie aan de voorkant lijkt ons ook geen goede zaak gezien de grote investering die met gemeenschapsgeld wordt gedaan in deze nieuwbouw.

Tegengaan parkeeroverlast

Omwonenden ervaren overlast door de intensiteit van parkeren en verkeer bij grote bijeenkomsten. Op dit moment is deze intensiteit bijvoorbeeld merkbaar op het moment dat de Open Dagen van de school worden gehouden. Reguleren van parkeren en verkeer is dan ook noodzakelijk om de zorgen van omwonenden in deze serieus te nemen. Een oplossing zit in het vergroten van de bestaande

parkeerplaats op het terrein van de school van 17 parkeerplaatsen naar 28 parkeerplaatsen. Daarnaast worden organisatoren tijdens grote bijeenkomsten verplicht om parkeerwachten in te zetten. Hiermee worden bezoekers met auto verwezen naar de grote omliggende parkeerplaatsen (gemeentehuis en P+R) en wordt voorkomen dat in de directe omgeving zelf wordt geparkeerd. Instelling van een permanent- en/of tijdelijk parkeerverbod en aanleg van een zogenoemde kiss&ride zone behoort ook tot de in te zetten maatregelen.

Voldoende ruimte voor cultuur en onderwijs

Binnen de omvang van de nieuwbouw (twee zaaldelen), en het beoogde gebruik over de week verdeeld, zit nog enige mogelijkheid tot uitbreiding met één of twee vaste culturele gebruikers. Daarmee kan dus nog een beperkte toekomstige behoefte worden opgevangen voor culturele partners die nu elders onderdak hebben binnen Gieten. Vanuit dit gegeven moeten we nadrukkelijk vaststellen dat met de realisatie van deze nieuwbouw ook een maximum aan het gebruik van de accommodatie is verbonden.

Volgens de laatste leerlingprognose groeit het aantal leerlingen van Dr Nassau College naar 250 in 2032. Daarna stabiliseert dit aantal leerlingen. Deze 250 leerlingen kunnen binnen de bestaande huisvesting (inclusief de nieuwe onderwijs- en cultuuraccommodatie) worden gehuisvest. Dr Nassau College verwacht echter dat het aantal leerlingen toch doorgroeit naar zo'n 300 leerlingen structureel. In die situatie is op de huidige locatie van Dr Nassau College nog een extra (tijdelijke) huisvestingscapaciteit nodig van zo'n 400 m². In de planontwikkeling van de nieuwbouw kan hiermee rekening worden gehouden. Feit is wel dat na realisatie van de nieuwe onderwijs- en cultuuraccommodatie op de locatie zelf géén ruimte meer beschikbaar is voor nóg een uitbreiding in huisvesting voor de school.

Voorlopig ruimteprogramma onderwijs- en cultuuraccommodatie

Op dit moment gaan wij voor de omvang van de onderwijs- en cultuuraccommodatie uit van een brutovloeroppervlakte van totaal 670 m². Binnen deze oppervlakte is ruimte voor een grote- en een kleine zaal met respectievelijk 150 en 80 zitplaatsen op een uitschuifbare tribune. Daarnaast is rekening gehouden met een centrale hal/entree, kleedruimten, bergruimten, een kleine keuken en een vergaderruimte.

Op locatie Dr Nassau College wordt naast realisatie van de nieuwbouw ook het grootste gedeelte van de oudbouw van de school uit 1974 gesloopt. Dit gebouwgedeelte is inmiddels 50 jaar oud en bouwkundig en energietechnisch niet meer van deze tijd. Op de plaats kan deze oudbouw wordt vervolgens de huidige parkeerplaats vergroot naar het aantal parkeerplaatsen welke volgende parkeernormen (CROW) nodig is.

Extra geluid belemmerende maatregelen nieuwbouw

Uit geluidonderzoek van de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUD) blijkt dat rekening moet worden gehouden met extra geluid belemmerende maatregelen in de bouw van de accommodatie. Hiermee wordt voorkomen dat geluiduitstraling vanuit de nieuwbouw kan plaatsvinden op de gevels van omliggende woningen. Deze extra geluidisolatie zorgt voor meerkosten en dus een extra investering. Indicatief wordt rekening gehouden met meerkosten € 800 per m². Op basis van de geplande 670 m² nieuwbouw ramen wij hiervoor een extra investering van € 536.000 voor de nieuwbouw om binnen de geldende geluidsnormen te blijven in vooral de avonduren.

De RUD heeft ook berekend dat indirect geluid in de late avonduren, als gevolg van vertrekkende bezoekers, binnen de gestelde geluidsnormen blijft.

Beoogd effect

Met de nieuwbouw van een onderwijs- en cultuuraccommodatie krijgen de culturele verenigingen in Gieten een duurzame oplossing voor het huidige huisvestingsprobleem.

Argumenten

1.1 Een nieuwe onderwijs- en cultuuraccommodatie voorziet in de behoefte van de culturele verenigingen in Gieten

Het doel is gericht op passende huisvesting voor de culturele verenigingen in Gieten. Daarbij zorgt de combinatie van onderwijs en cultuur binnen één gebouw voor efficiënt en effectief ruimtegebruik met een sluitende exploitatie.

1.2 Het aantal grote bijeenkomsten per jaar wordt niet gereguleerd

Het is juridisch en inhoudelijk gezien lastig om dit eenduidig te regelen. Daar komt bij dat de maatschappelijke bestemming gebruik van een onderwijs- en cultuuraccommodatie toestaat.

1.3 Overlast en impact van parkeren en verkeer wordt tegengegaan

Door met de organisatoren goede en sluitende afspraken te maken over beheersmaatregelen worden bezoekers verwezen naar de daarvoor aangewezen parkeerplaatsen. Dit heeft tot gevolg dat in de buurt, bij grote voorstellingen, geen overlast ontstaat van parkerende auto's. Daarbij behoort invoering van een parkeerverbod ook tot de mogelijkheden.

1.4 Een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van de onderwijs- en cultuuraccommodatie voorziet voor een deel in de behoefte

In de toekomst is nog plaats voor huisvesting van één of twee culturele verenigingen. Daarnaast biedt de nieuwbouw onderwijs- en cultuuraccommodatie beperkte mogelijkheid voor uitbreiding huisvesting onderwijs.

Kanttekeningen

Omwonenden hebben op verschillende momenten en op verschillende manieren kenbaar gemaakt zorgen te hebben bij de planontwikkeling nieuwbouw onderwijs- en cultuuraccommodatie. Ondanks dat wij deze argumenten serieus hebben meegenomen en meegewogen binnen het voorstel tot besluitvorming bestaat de mogelijkheid dat bezwaar en beroep wordt ingebracht.

Op de locatie Dr Nassau College is zowel binnen als naast de nieuwbouw onderwijs- en cultuuraccommodatie slechts beperkte mogelijkheid tot uitbreiding voor zowel onderwijs dan wel de culturele verenigingen.

Geluidsuitstraling vanuit de nieuwbouw naar omliggende woningen is een zorg die binnen de bouw met extra geluidwerende maatregelen moet worden opgelost. Vanuit het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente Aa en Hunze moet na oplevering uit geluidonderzoek blijken of daadwerkelijk wordt voldaan aan de gestelde geluidwaarden.

Financiën

De totale investering nieuwbouw onderwijs- en cultuuraccommodatie op locatie Dr Nassau College wordt geraamd op afgerond € 3,2 miljoen inclusief BTW en prijspeil 2024. Zie de tabel hieronder.

€ 2.546.000	investering nieuwbouw onderwijs- en cultuuraccommodatie (670 m2 * € 3800 per m2)
€ 536.000	extra investering ivm geluidisolatie nieuwbouw (670 m2 * € 800 per m2)
€ 50.000	sloopkosten oudbouw 1974 inclusief fundering (350 m2)
€ 82.500	raming aanpassingen infrastructuur (herinrichting en uitbreiding parkeerplaats en aanleg kiss & ride) - exclusief BTW
€ 3.214.500	inclusief BTW en prijspeil 2024

Bij structurele groei van het aantal leerlingen Dr Nassau College naar maximaal 300 leerlingen (420 m2 extra huisvesting behoefte) is een additionele investering in onderwijshuisvesting noodzakelijk. Uitgaande van de huidige prijzen komt dit neer op een extra investering van € 1,6 miljoen.

Kapitaallasten

De kapitaallasten van de nieuwbouw inclusief sloop (investeringsbedrag in totaal € 2.596.000) zijn € 90.860 (afschrijvingstermijn 40 jaar, rente 1%).

De kapitaallasten van extra investering in geluidisolatie (€ 536.000) bedragen € 18.760 (afschrijvingstermijn 40 jaar, rente 1%).

De aanpassingen in de infrastructuur zijn BTW compensabel. Daardoor wordt de netto investering geraamd op afgerond € 82.500. De hierbij behorende kapitaallasten bedragen € 2.893 (afschrijvingstermijn 40 jaar, rente 1%)

De totale kapitaallasten komen uit op € 112.513 (afschrijvingstermijn 40 jaar, rente 1%)

Dekking

Wij stellen uw raad voor de hiervoor genoemde kapitaallasten van € 112.508 te dekken binnen de structurele budgetruimte 2024. De onttrekking heeft een negatief effect op het financieel meerjarenperspectief.

Communicatie

Omwonenden zijn op 4 april 2024 per brief op de hoogte gesteld van het collegebesluit en voorstel aan uw raad.

Burgerparticipatie

In april 2023 hebben wij een inloopbijeenkomst georganiseerd. Als onderdeel van de participatie hebben in oktober 2023 twee ambtelijke gesprekken plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van omwonenden in de rol van 'meedenken'. Bestuurlijk is in een overleg op 15 april 2024 het besluit van het college aan een vertegenwoordiging van omwonenden inhoudelijk toegelicht.

Uitvoering

Na uw definitieve besluit op 16 mei 2024 wordt eerst gestart met het opstellen van een programma van eisen. Daarna kan na selectie van een architect aan het ontwerp worden gewerkt. Na afronding van deze ontwerpfasen wordt de aannemer geselecteerd en start de realisatiefase. Hiervoor zal een omgevingsvergunning vereist zijn. Globaal houden we op dit moment rekening met een doorlooptijd van 6 maanden voor het programma van eisen, 6 maanden voor het ontwerp en 12 maanden voor de bouw. Dit betekent dat de nieuwbouw medio zomer 2026 gereed zou kunnen zijn, mede afhankelijk hoe procedures verlopen.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De gemeenteraad besluit tot definitieve locatie van een onderwijs- en cultuuraccommodatie op de huidige locatie van Dr Nassau College. Met deze accommodatie krijgen de culturele verenigingen in Gieten een passende huisvesting waarbij onderwijs en cultuur samenwerken. De onderwijs- en cultuuraccommodatie heeft een flexibele indeling en biedt ruimte aan maximaal 150 bezoekers met een zitplaats op de tribune. Parkeeroverlast wordt tegengegaan door actief bezoekers te verwijzen naar grote parkeerplaatsen in de buurt. Omwonenden zijn uitgebreid in de gelegenheid gesteld om hun vragen en zorgen te uiten. Met de realisatie van de onderwijs- en cultuuraccommodatie wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de inbreng van omwonenden. Voor de realisatie van de nieuwbouw is een investering nodig van € 3,2 miljoen.

Bijlagen

1. Uitgaande brief aan omwonenden

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester