

Besluit nr.:	
B&W d.d.:	
Zaaknummer:	

Datum : 20 maart 2023
Team : Samenleving
Behandeld door : [REDACTED]
Telefoonnummer :
Portefeuillehouder : Ivo Berghuis
Onderwerp : Voorkeurslocatie nieuwbouw Cultuurpodium Gieten

Paraaf behandelend ambtenaar : Paraaf teamleider :
Overleg gevoerd met : Ruimte beleid,
Ruimte beheer,
Verkeer
Financiën

	A.W. Hiemstra burgemeester	I. Berghuis wethouder	B. Luinge wethouder	K. ten Brink wethouder	R.L.H. Schoonderbeek secretaris
Conform					
Bespreken					

Te behandelen in	Agendapunt	Ter kennisname	Datum vergadering
Raad	☐	☐	
Commissie			
OR			
GO			

Dit advies is:

☐	openbaar
☒	niet openbaar

Motivering (indien niet openbaar):

Dit voorlopig standpunt locatiekeuze wordt eerst besproken met de klankbordgroep. Daarna volgt met het advies van de klankbordgroep een participatiemoment met omwonenden. Op basis van deze uitkomsten wordt een voorstel tot definitieve locatiekeuze in een college- en raadsvoorstel verwerkt.

Onderwerp

Voorkeurslocatie nieuwbouw Cultuurpodium Gieten

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met locatie Dr Nassau College als voorkeurslocatie voor de nieuwbouw Cultuurpodium Gieten;
2. De voorkeurslocatie af te stemmen met de klankbordgroep en directie Dr Nassau College;
3. Door middel van een inloopavond burgerparticipatie bij omwonenden de voorkeurslocatie te peilen.

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 23 september 2021 op basis van het haalbaarheidsonderzoek uit de 1^e fase (juni 2021) kaders gesteld voor de realisatie van het Cultuurpodium Gieten. In vervolg daarop is 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 het college gepresenteerd. Uw college heeft op dat moment twee alternatieve locaties aangedragen. Dit heeft geleid tot start onderzoek naar drie locaties, te weten: 1. Sporthal De Goorns, 2. Dr. Nassau College en 3. Bibliotheek. In dit locatieonderzoek zijn de door de gemeenteraad benoemde kaders als uitgangspunt genomen en meegewogen. Op dit moment ligt een resultaat voor welke tot een voorlopige locatiekeuze heeft geleid.

Doelen en kaders door de gemeenteraad gesteld

De *doelen* voor huisvesting van culturele verenigingen zijn gericht op:

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

De *kaders* zijn door de gemeenteraad gesteld op het gebied van functie, duurzaamheid, beheer, exploitatie en de relatie toekomstige gebruikers en huurders. Belangrijke elementen binnen de kaders voor een nieuwe accommodatie zijn:

- Culturele functie met flexibiliteit en aantrekkingskracht
- Toekomstbestendig en slimme combinaties
- Een (bijpassende) beheersvorm met beperkte inzet professioneel beheer
- Een nog nader te bepalen gemeentelijke bijdrage in investering en exploitatie waarbij onderzoek wordt gedaan naar:
 - Reductie bouwvlak
 - Energiebesparing
 - Passende huurtarieven
 - Hogere inkomsten
 - Meerjarige gebruiksovereenkomsten
 - Beheer en exploitatie met inzet gebruikers/inwoners
- Efficiënte en effectieve inzet van ruimten en middelen
- Voldoende capaciteit/marge voor toekomstige behoeften

Het raadsbesluit en de betreffende kadernotitie is ter informatie bijgevoegd.

Ruimteprogramma Cultuurpodium Gieten

De basis van het cultuurpodium wordt gevormd door een grote zaal met podium en flexibele opstelling met 150 zitplaatsen. Daarnaast is een kleine zaal beschikbaar met de mogelijkheid voor 80 zitplaatsen. Het cultuurpodium heeft een centrale hal en pauzeruimte met de mogelijkheid voor uitgifte consumpties. Ook zijn twee kleedkamers gepland en diverse berg ruimten. De totale brutovloeroppervlakte varieert van 722 m2 op locatie Bibliotheek, 670 m2 op locatie Dr Nassau College en 592 m2 op locatie De Goorns.

Toepassing afwegingskader voor locatiekeuze

Om tot een locatiekeuze te komen is een afwegingskader opgesteld met 13 criteria die aansluiten bij de door de gemeenteraad gestelde doelen en kaders. Binnen het afwegingskader worden ook de invloeden per locatie op het gebied van bestemmingsplan, stedenbouw en parkeren meegenomen. Deze onderwerpen zijn nader uitgewerkt in de 'Notitie QuickScan locaties cultuurpodium Gieten' en als bijlage bijgevoegd.

Deze 13 criteria zijn gelijk gewogen en gescoord op een schaal van 1 tot en met 5. Daarbij heeft score 1 de kwalificatie 'zeer ongunstig' en score 5 de kwalificatie 'zeer gunstig'.

Uitkomsten afwegingskader

Als we het afwegingskader toepassen dan scoort locatie Bibliotheek op het totaal van de 13 criteria het laagst (30 punten). Deze lage score komt vooral tot uiting op de kosten voor exploitatie en de

consequenties vanuit het bestemmingsplan, stedenbouw en parkeren. Daarnaast is de totale investering in de nieuwbouw op deze locatie het hoogst.

Locatie Sporthal De Goorns (48 punten) scoort per saldo iets lager dan locatie Dr Nassau College (50 punten). Het grootste verschil tussen deze twee locaties ligt in het feit dat op locatie Sporthal De Goorns een beheerstichting moet worden opgericht, terwijl Dr Nassau College zelf geheel verantwoordelijkheid draagt voor beheer.

Daarnaast past realisatie van Cultuurpodium Gieten op locatie Dr Nassau College volledig binnen de huidige bestemming en geldende bouwregels zoals in het bestemmingsplan is vastgelegd (hoogste score). Op locatie Sporthal De Goorns moet de bestemming worden aangepast en past de nieuwbouw niet binnen het huidige bouwvlak, waardoor dit criterium lager scoort dan Dr Nassau College.

⇒ Op basis van het afwegingskader scoort locatie Dr Nassau College met 50 punten het hoogst.

Het afwegingskader is als bijlage bijgevoegd.

De voorkeurslocatie en verantwoordelijkheid onderwijs

Directie Dr Nassau College heeft binnen het locatieonderzoek aangegeven een grote meerwaarde te zien voor koppeling van het Cultuurpodium Gieten met de schoollocatie. Deze koppeling van Onderwijs en Cultuur kan volgens de school een boost geven aan het imago van de school en door een gevarieerd(er) onderwijsaanbod met Kunst en Cultuur leerlingen (weer) enthousiast maken om zich in te schrijven op de schoollocatie in Gieten. Daardoor zal een groot deel van Cultuurpodium Gieten overdag door het onderwijs worden gebruikt waardoor de school verantwoordelijkheid wil dragen voor beheer en de inzet beheerders en (het grootste deel van) de exploitatie voor haar rekening neemt. Dit betekent dat geen beheerstichting hoeft te worden opgericht.

Door het benutten van het Cultuurpodium Gieten door het onderwijs overdag wordt in principe 468 m² van de 670 m² van het Cultuurpodium Gieten formeel als onderwijsruimte aangemerkt. Deze capaciteit maakt onderdeel uit van de totale (toekomstige) huisvestingsbehoefte van de school (= wettelijke zorgplicht gemeente). Dit betekent dat de nieuwbouw op de schoollocatie zodanig wordt gepositioneerd in relatie tot het huidige schoolgebouw dat deze elkaar overlappen, inhoudelijk versterken maar ook genoeg ruimte blijft bieden voor de totale parkeerbehoefte en toekomstige groei van het aantal leerlingen. Door het dubbelgebruik van Cultuurpodium Gieten voor Onderwijs en Cultuur kan een groot deel van de huidige oudbouw uit 1974 worden gesloopt.

De voorkeurslocatie en omwonenden

Realisatie van Cultuurpodium Gieten op locatie Dr Nassau College past binnen de huidige bestemming en de geldende bouwregels. Wij verwachten wel dat omwonenden nadrukkelijk bedenkingen zullen hebben bij de (intensiteit) tijdens avond- en weekend gebruik van het Cultuurpodium. Dan gaat het voornamelijk om het risico op parkeerproblematiek en geluidsoverlast.

De voorkeurslocatie en consequenties parkeren

De beschikbaarheid van parkeren op het terrein van Dr Nassau College is beperkt (16 parkeerplaatsen). De parkeerbehoefte voor het Cultuurpodium Gieten bedraagt 15 parkeerplaatsen. In de overdagsituatie geven dit soort aantallen beperkingen. Parkeren voor de school op de openbare weg geeft ook voor omwonenden beperkingen. Dit staat nog los van alle nadelen met parkeren op momenten van ouderavonden of in de toekomst grootschalige voorstellingen in het Cultuurpodium Gieten op avonden en in weekenden. Het ligt dan ook in de bedoeling om de parkeercapaciteit op het terrein van Dr Nassau College te vergroten. Deze extra parkeerplaatsen kunnen worden gesitueerd op de plek van de te slopen lokalen in de oudbouw 1974.

In samenspraak met gebruikers van Cultuurpodium Gieten moeten duidelijke afspraken worden gemaakt dat bij parkeren van bezoekers tijdens grootschalige bijeenkomsten nadrukkelijk gebruik moet worden gemaakt van bestaande parkeerplaatsen bij gemeentehuis en busstation Gieten.

De voorkeurslocatie en bezetting van Cultuurpodium Gieten

De bezetting van Cultuurpodium Gieten is op de locatie Dr Nassau College in principe 'optimaal'. Overdag maakt de school vijf dagen in de week overdag volledig gebruik van de accommodatie (40 schoolweken per jaar). De zes culturele verenigingen bezetten met elkaar nagenoeg het gehele avondgebruik door de weeks gedurende 20 tot 40 weken per jaar. Ook Impuls heeft aangegeven incidenteel ruimten te willen huren. Daarnaast zijn nog meer incidentele- en structurele verhuurmogelijkheden beschikbaar voor nieuwe gebruikers.

De klankbordgroep verwacht dat Cultuurpodium Gieten 12 keer per jaar wordt verhuurd aan de huidige gebruikers ten behoeve van grootschaligere voorstellingen op een avond of in het weekend. Daarnaast kunnen ook externen de zalen huren voor optredens, voorstellingen, lezingen etc. Op deze momenten zal een grotere groep bezoekers voor extra parkeerbelasting en rumoer zorgen in de omgeving. Om deze extra belasting in goede banen te leiden dienen goede afspraken te worden gemaakt met de klankbordgroep en de school zodat eventueel overlast voor de buurt kan worden beperkt.

De voorkeurslocatie en uitbreidingsmogelijkheid Dr Nassau College

Op de locatie Dr Nassau College is voldoende ruimte is voor huisvesting van 300 leerlingen mocht het aantal leerlingen toch verder groeien dan de verwachte 240 leerlingen obv de leerlingprognose. Samen met gebruikmaking van 160 m2 binnen de voormalige aula achter de bibliotheek is het mogelijk om de 2.864 m2 capaciteit onderwijshuisvesting op de locatie te situeren. Daarbij gaan we ervan uit dat 350 m2 (van de 410 m2) oudbouw 1974 wordt gesloopt. Gebruik door onderwijs van het Cultuurpodium kan worden gezien als vervangende nieuwbouw van deze oudbouw. We nemen aan dat 468 m2 onderwijsruimte in het Cultuurpodium beschikbaar is. Daarmee kan een groot deel van de investering worden gezien als 'dubbelgebruik' (overdag Onderwijs en 's avonds en de weekenden Cultuur) waarmee de impact van de investering dus ook over Onderwijshuisvesting en Cultuur kan worden verdeeld.

Als de school naar 300 leerlingen groeit dan kan op termijn zo'n 400 à 500 m2 onderwijsruimte worden uitgebreid (in tijdelijke- of permanente vorm) in twee bouwlagen aan het Cultuurpodium. Bij het ontwerp kan met dit scenario rekening worden gehouden. De investering van deze 400 à 500 m2 is nu nog niet meegenomen.

Beoogd effect

Met de nieuwbouw van het Cultuurpodium Gieten krijgen de culturele verenigingen in Gieten een duurzame oplossing voor het huidige huisvestingsprobleem.

Argumenten

1.1 De keuze voor locatie Dr Nassau College sluit het beste aan op de door de gemeenteraad gestelde kaders

Nieuwbouw voorziet in verduurzaming en een duurzame oplossing van de huisvestingsproblematiek. Daarbij zorgt de culturele functie van het gebouw in combinatie met onderwijs op locatie Dr Nassau College voor samenwerking, aantrekkingskracht, flexibiliteit en multifunctionaliteit. De school draagt verantwoordelijkheid voor beheer en de exploitatielasten zijn gedekt.

2.1 Draagvlak van de klankbordgroep en directie Dr Nassau College is voor de voorkeurslocatie essentieel

In verschillende overleggen met de klankbordgroep (vertegenwoordigers van alle gebruikers Cultuurpodium Gieten) is toegewerkt naar een uitwerking van de locatiekeuze langs de kaders door de gemeenteraad gesteld. Over de toegevoegde locaties Dr Nassau College en locatie Bibliotheek heeft eind 2022 ook met vertegenwoordigers bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Door de directie Dr Nassau College zijn binnen deze onderzoeksfase (schriftelijk) toezeggingen gedaan op het gebied van beheer en exploitatie. Daarnaast heeft de school nadrukkelijk argumenten aangedragen welke koppeling van Onderwijs en Cultuur op de huidige schoollocatie tot een pré maakt.

3.1 Het is belangrijk om de zienswijzen van omwonenden te weten op de voorkeurslocatie

Omwonenden van de locatie Dr Nassau College kijken kritisch mee naar de impact van de nieuwbouw en de gevolgen voor parkeren en verkeer in hun buurt. Het is daarom belangrijk dat zij tijdig de kans krijgen om hun zienswijzen hierop kenbaar te maken.

Kanttekeningen

1.1 Er is kans op weerstand vanuit de omgeving

De nieuwbouw op locatie Dr Nassau College past binnen de bestemming en de geldende bouwregels zoals in het bestemmingsplan opgenomen. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen belemmeringen over nieuwbouw Cultuurpodium Gieten op locatie Dr Nassau College. Dit neemt niet weg dat een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is als

motivatie voor de afgifte van een omgevingsvergunning. Tegen deze vergunning kan door betrokken uit de omgeving van locatie Dr Nassau College bezwaar worden gemaakt. In het verleden heeft nieuwbouw voor de school (ook) tot onrust geleid bij omwonenden.

1.2 De hoogte van bouw- en energieprijzen blijft onzeker

Prijzen in de bouwwereld en energiesector zijn en blijven (vooralsnog) hoog. Binnen de exploitatie en investeringsraming wordt hiermee rekening gehouden zover op dit moment is bekend. Helaas kan niet met zekerheid worden gesteld hoe de prijsontwikkeling in de (nabije) toekomst zal zijn.

1.3 De inbreng van beheer en exploitatie door het Dr Nassau College moet nog verder worden uitgewerkt

De school heeft toegezegd de verantwoordelijkheid te dragen voor beheer en exploitatie van het Cultuurpodium Gieten, welke overdag grotendeels door Dr Nassau College wordt gebruikt voor het onderwijs. Een nadere uitwerking en definitieve (financiële) afspraken moeten nog wel met de schooldirectie en/of schoolbestuur worden gemaakt. Op dit moment is nog niet zeker of bijvoorbeeld een coördinerend beheerder door de school kan worden ingezet. Mogelijk dat voor deze inzet toch een financiële bijdrage van de gemeente wordt gevraagd naar voorbeeld van de MFC's in Rolde en Gasselternijveen.

1.4 Verwachte groei van het aantal leerlingen zorgt voor meer huisvestingsbehoefte

Met de nieuwbouw van het Cultuurpodium én sloop van de huidige oudbouw 1974 kan structureel voldoende huisvestingscapaciteit worden geboden voor ongeveer 240 leerlingen. Daar komt bij dat Dr Nassau College momenteel gebruik maakt van 160 m2 in de voormalige aula aan de Julianalaan 8A. Mocht het aantal leerlingen op langere termijn verder toenemen en uitkomen op bijvoorbeeld 300 leerlingen dan bestaat recht op uitbreiding met nog eens zo'n 400 m2. De omvang van deze uitbreiding kan worden gerealiseerd als aanbouw op het Cultuurpodium Gieten. Het is wel belangrijk om vast te stellen dat daarna geen ruimte meer beschikbaar is op locatie Dr Nassau College om eventueel nog verder uit te breiden op de huisvestingscapaciteit.

Financiën

Investering

Op dit moment ramen wij de totale investering voor 670 m2 Cultuurpodium Gieten op locatie Dr Nassau College op € 2,7 miljoen. Daarin zijn ook ramingen opgenomen voor de sloop van oudbouw van 350 m2 uit 1974 en de aanpassing/uitbreiding van de parkeerplaats op eigen terrein.

Een investering van € 2,7 miljoen zorgt voor een kapitaallast van € 90.000 (40 jaar afschrijving, rente 1%). Voor deze kapitaallast is nog geen dekking in de begroting opgenomen. Dit zal in het uiteindelijke raadsvoorstel worden opgenomen.

Exploitatie

Binnen de exploitatie van het Cultuurpodium Gieten wordt rekening gehouden met een jaarlijkse raming van € 24.000 aan kosten voor onderhoud, energie, schoonmaak en belastingen.

De opbrengsten bestaan voor € 12.000 aan huurinkomsten structureel en incidenteel. Vanwege het dubbelgebruik onderwijs door Dr Nassau College zal het restant van € 12.000 door de school worden gedekt.

Communicatie

Omwonenden van de voorkeurslocatie worden schriftelijk uitgenodigd voor de inloopavond in week 17.

Burgerparticipatie

De klankbordgroep met vertegenwoordigers van alle gebruikers van het Cultuurpodium Gieten is vanaf de start van het haalbaarheidsonderzoek actief betrokken.

Door middel van burgerparticipatie worden omwonenden in week 17 uitgenodigd voor een inloopavond. Tijdens deze inloopavond wordt het locatieonderzoek toegelicht en worden omwonenden gevraagd naar hun zienswijze op de voorkeurslocatie.

Uitvoering

Op 4 april 2023 wordt de voorkeurslocatie van het college besproken met de klankbordgroep. In vervolg daarop vindt nadere afstemming en uitwerking plaats met de directie Dr Nassau College. In week 17 worden omwonenden uitgenodigd voor een inloopavond. Op basis van deze input wordt toegewerkt naar een college- en raadsvoorstel voor een definitief besluit op locatiekeuze Cultuurpodium Gieten uitgaande van de volgende data:

- Collegebesluit 16 mei 2023
- Opiniërende raadsbijeenkomst 1 juni 2023
- Besluit gemeenteraad 15 juni 2023

Bijlagen

1. Raadsbesluit 23 september 2021 inclusief twee amendementen
 2. Kadernotitie – augustus 2021
 3. Afwegingskader locatiekeuze
 4. Notitie QuickScan locaties cultuurpodium Gieten
-