



Rapportage Voorbereiding en ontwerp van de buitenruimte middengebied Nieuwleusen



Rapportage Voorbereiding en ontwerp van de buitenruimte middengebied Nieuwleusen

Auteur: P. la Roi
Afdeling: Project WOC Campus Nieuwleusen – De Spil
Datum: 10 januari 2018

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	4
1 Inleiding	5
1.1 Kulturhusconcept in Nieuwleusen	5
1.2 Uitgangspunten voor de inrichting van de buitenruimte	5
1.3 Resultaat van de voorbereidingsfase	5
2 Organisatie	7
2.1 Projectorganisatie	7
2.2 Voorbereiding en ontwerp	7
2.3 Realisatie en bouwteam	7
2.4 Deelnemers	7
2.5 Monitoringscommissie	7
3 Kwaliteit	8
3.1 Buitenruimte middengebied	8
3.2 Programma van eisen en ontwerp	8
3.3 Duurzaamheid en natuur	9
3.4 Technisch ontwerp en realisatie	9
3.5 Nazorg	10
3.6 Bestemmingsplan middengebied Nieuwleusen.....	10
4 Financiën	11
4.1 Investerings	11
4.2 Dekking.....	11
4.3 Aanbesteding uitvoering	12
4.4 Risicomanagement.....	12
4.5 Opbrengsten en subsidies.....	12
5 Communicatie en informatie.....	13
5.1 Deelnemers	13
5.2 Inwoners en omwonenden	13
5.3 Overige belanghebbenden	13
5.4 De gemeenteraad.....	13
6 Planning.....	14
6.1 Deelproject buitenruimte.....	14
6.2 Gebiedsdeel De Spil.....	14
6.3 Gebiedsdeel parkeren	14
6.4 Gebiedsdeel basisonderwijs en kinderopvang	14
6.5 Gerelateerde ontwikkelingen in omgeving	15
Bijlagen:.....	16
1. Definitief ontwerp (tekening nr. 8) buitenruimte Buro Mien Ruys, d.d. 28-11-2017	16
2. Definitief ontwerp (digitale uitwerking) buitenruimte Buro Mien Ruys, d.d. 8-12-2017	16
3. Fasering uitvoering buitenruimte	16
4. Toelichting en beelden definitief ontwerp Buro Mien Ruys, presentatie d.d. 14-12-2017.....	16
5. Afbakening buitenruimte in relatie tot de kostenraming, d.d. 28-11-2017.....	16
6. Duurzaamheidsthema's gemeente Dalfsen	16

1 Inleiding

1.1 Kulturhusconcept in Nieuwleusen

Het kulturhus De Spil in Nieuwleusen is de laatste in de rij kulturhusen in de verschillende kernen van de gemeente Dalfsen. In 2014 is het project WOC Campus Nieuwleusen gestart met als doel de realisatie van een breed gedragen kulturhusconcept in het middengebied van Nieuwleusen. Participanten vanuit het onderwijs, welzijn, cultuur en sport zijn uitgenodigd en aangehaakt. Daarna zijn zij betrokken gebleven om samen te werken in het nieuw te bouwen kulturhus, dat vanaf 1 maart 2017 de naam De Spil heeft gekregen.

De realisatie van het kulturhusconcept is de uitwerking van de destijds verwoorde visie om het oorspronkelijke noord en zuid van de dorpskern te verbinden door verankering van de bestaande en nieuwe organisaties op lokale schaal.

Het college is er van overtuigd dat het kulturhusconcept met onderwijs en sport een belangrijke ontwikkeling is voor de leefbaarheid van de kern Nieuwleusen. Niet alleen het nieuwe gebouw van De Spil, maar ook de inrichting van de buitenruimte in het middengebied vervult een belangrijke rol het dorp duurzaam te verbinden. In deze ontwikkelingen wordt en blijft Nieuwleusen een mooi en aantrekkelijk dorp om in te wonen voor gezinnen met jonge kinderen.

1.2 Uitgangspunten voor de inrichting van de buitenruimte

In oktober 2015 is de startnotitie "Samen komen tot de kern" door de raad vastgesteld en zijn de middelen beschikbaar gesteld voor de verdere uitwerking van de plannen van het kulturhus. De plannen zijn tijdens fase 2 uitgewerkt in samenwerking met de deelnemers, een architect en verschillende adviesbureaus. In juni 2017 heeft de raad besloten de bouwfase (fase 3) van De Spil te starten.

De inrichting van het buitenterrein is bij alle grote projecten buiten het bouwbudget gehouden. Voor de (her)inrichting van de buitenruimte is een afzonderlijk deelproject gedefinieerd. Dit deelproject is medio 2017 opgestart. De voorbereidingen hebben plaatsgevonden tijdens de realisatiefase van De Spil. Een landschapsarchitect is geselecteerd voor het ontwerp van de buitenruimte. In september is de ontwerpfasen gestart met in december het definitief ontwerp als resultaat. Er is in hoog tempo gewerkt en verschillende stakeholders zijn hierbij betrokken geweest.

Na besluitvorming door de gemeenteraad in februari 2018 kan de uitvoering -gefaseerd- starten vanaf medio 2018. Deze fasering sluit aan op de bouw van De Spil en de sloop van De Schakel.

Het ontwerp van de buitenruimte houdt rekening met het eindplaatje van het project (stip op de horizon), de realisatie zal gedurende een aantal jaren gefaseerd plaatsvinden. Aan de hand van het ontwerp is een planning en begroting opgesteld.

Voor de uitwerking van het ontwerp van de buitenruimte is gebruik gemaakt van:

- Haalbaarheidsonderzoek met startnotitie 'Samenkomen tot de kern' (oktober 2015),
- Het definitief ontwerp kulturhus De Spil (maart 2017),
- Bestemmingsplan middengebied Nieuwleusen, m.b.t. water en verkeer (september 2016)
- Duurzaamheidsthema's gemeente Dalfsen (2016, bijlage 5).

1.3 Resultaat van de voorbereidingsfase

De fase van voorbereiding en ontwerp van de buitenruimte heeft geleid tot de volgende resultaten:

- Programma van eisen buitenruimte,
- Het voorontwerp van de buitenruimte
- Het definitief ontwerp van de buitenruimte (ontwerp, tekeningen, beeldmateriaal),
- Draagvlak bij en instemming van diverse stakeholders,
- Draagvlak bij de interne organisatie,
- Financiële raming van de investering,
- Aanbestedingsvoorbereiding uitvoering,
- Planning en fasering,
- College- en raadsvoorstel.

De rapportage is een samenvatting op basis van een kort en intensief proces gedurende drie maanden met diverse stakeholders en externe adviseurs. De opbouw van de rapportage gaat achtereenvolgens in op de organisatie (2), kwaliteit (3), financiën (4), communicatie (5) en planning (6). Bij de rapportage zijn enkele bijlagen toegevoegd die bij de voorbereiding en het uitwerking van het ontwerp zijn opgesteld.

2 Organisatie

2.1 Projectorganisatie

De werkzaamheden voor de buitenruimte hebben plaatsgevonden binnen de bestaande projectorganisatie van De Spil (stuurgroep, projectgroep en werkgroepen). In de stuurgroep zijn vertegenwoordigd: college B&W, bestuur De Spil, projectmanagement, ambtelijke organisatie (directie en projectleiding). In de projectgroep is vertegenwoordigd: projectmanagement, bestuur De Spil en verschillende disciplines van de ambtelijke organisatie. Vanaf de bouw van de Spil komt de monitoringscommissie bij elkaar. De gemeentelijk projectleider en projectmanagement zijn bij het overleg van de monitoringscommissie aanwezig.

Voor de uitwerking van het ontwerp van de buitenruimte en de afstemming met de landschapsarchitect is tijdelijk een (gemeentelijke) werkgroep ingericht met een aantal disciplines op het gebied van de openbare ruimte, beheer, riolering, verlichting, water en verkeer.

2.2 Voorbereiding en ontwerp

De aanbesteding/selectie van de landschapsarchitect is door ABC Nova begeleid. Er is een meervoudig onderhandse aanbesteding georganiseerd conform het inkoop en aanbestedingsbeleid van de gemeente Dalfsen. Bij de aanbesteding behaalde buro Mien Ruys de hoogste score (prijs/kwaliteit). o.a. door de visie op het gebied, de relatie met de omliggende omgeving c.q. gebouwen en de aandacht voor kwaliteit in relatie tot beheer van de openbare ruimte. Buro Mien Ruys heeft een plan van aanpak opgesteld voor het programma van eisen en uitwerken van het ontwerp in verschillende stadia. Hierin is goed aangesloten op het hoge tempo van het gehele project.

2.3 Realisatie en bouwteam

De gemeente wil de terreininrichting verder voorbereiden in een bouwteamverband. Hiervoor wordt een aannemer geselecteerd die samen met de gemeente en landschapsarchitect van Buro Mien Ruys deel zal nemen in het nog samen te stellen bouwteam. De landschapsarchitect zal het definitief ontwerp uitwerken tot het technisch ontwerp met bestek. Daarna start de gefaseerde uitvoering.

De meervoudig onderhandse aanbesteding van de aannemer vindt plaats volgens het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Dalfsen. Door middel van een selectieprocedure kiest de gemeente de beste bouwteampartner. De gunning van de opdracht gebeurt op basis van Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (zie paragraaf 3.4).

2.4 Deelnemers

Er is in september een (algemene) bijeenkomst georganiseerd voor de deelnemers om hen te informeren over de voortgang van het project (De Spil, buitenruimte en basisonderwijs). Er zijn met de deelnemers en onder leiding van de landschapsarchitect vier ontwerpbijsessies georganiseerd voor het ontwerp van de buitenruimte. Deze deelnemers hebben destijds de intentieverklaring (2016) ondertekend. De groep van deelnemers wordt voor een deel gehuisvest in De Spil en bestaan verder uit de basisscholen Tweemaster, Zaaier, Wegwijzer en de kinderopvang/peuterspeelzaal in de Driehoek. Buiten de genoemde deelnemers zijn er meer stakeholders die zijn beschreven in paragraaf 5.3.

2.5 Monitoringscommissie

In april 2017 heeft de raad besloten een monitoringscommissie aan te stellen met betrekking tot de realisatiefase De Spil (fase 3). Vanaf de start van fase 3 is er periodiek overleg. De inrichting van de buitenruimte staat ook op de agenda van de monitoringscommissie.

3 Kwaliteit

3.1 Buitenruimte middengebied

De buitenruimte van De Spil is onderdeel van de gehele buitenruimte van het middengebied. Het college streeft ernaar om hier een samenhangend geheel van te maken met de verschillende gebouwen die daar aanwezig zijn of later nog worden toegevoegd (basisonderwijs). Tevens is de gemeente verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Dat zijn de redenen geweest om de buitenruimte als een afzonderlijk deelproject te beschouwen en niet uitsluitend als onderdeel van De Spil. Het deelproject buitenruimte heeft als doelstelling de inrichting van de buitenruimte van het middengebied van Nieuwleusen te realiseren tijdens en na de realisatie van de deelprojecten van WOC De Spil Nieuwleusen. De inrichting is op basis van een geïntegreerd ontwerp op de eindfase van het project (stip op de horizon).

De locatie van het project wordt begrenst door:

- Prinses Beatrixlaan (noord);
- Burgemeester Backxlaan (oost);
- Sportvelden van SV Nieuwleusen en de tennisbaan (zuid);
- Koningin Julianalaan (west).

Bovengenoemde wegen en sportvelden maken geen deel uit van het plangebied; eventuele (gewijzigde) aansluitingen daarop wel.

De oppervlakte van het terrein binnen de rekengrens (zie bijlage 4) deze zijn als volgt bepaald:

Totale oppervlakte binnen de rekengrens	33.690 m ²
Gebouw De Spil	5.030 m ²
Gebouw de Tweemaster	1.360 m ²
Te handhaven terrein (deel schoolplein Tweemaster, deel bestaand voetpad langs fietspad t.h.v. Tweemaster, deel fietspad t.h.v. Burgemeester Backxlaan)	1.920m ²
Totaal terrein oppervlak voor herinrichting	25.380 m ²

Door de verschillende kulturhusplannen in de afgelopen 10 jaar is onderhoud aan de openbare ruimte en de parkeerplaats bij De Schakel op een zeer minimaal niveau uitgevoerd. De huidige parkeerplaats bij de sporthal dateert van jaren zeventig vorige eeuw. Plannen in het verleden voor een reconstructie van de parkeerplaats zijn destijds niet verder uitgewerkt en uitgevoerd. Het is zeer gewenst om de parkeervoorziening op het ambitie- en kwaliteitsniveau te brengen van de overige openbare ruimte in de gemeente Dalfsen en te laten aansluiten bij de nieuwbouw van De Spil.

De buitenruimte van het middengebied krijgt een ander karakter dan in de huidige situatie. Het zal een verblijfsruimte vormen bij de bestaande en te realiseren gebouwen. De realisatie van de nieuwe buitenruimte levert een bijdrage aan sociale cohesie en een verbeterde veiligheid en bereikbaarheid van het gebied. De inrichting heeft een goede balans tussen beheer en onderhoud ten opzichte van groene en kleurrijke inrichting en is tevens een voorbeeld voor een klimaat adaptieve openbare ruimte.

3.2 Programma van eisen en ontwerp

Bij de selectie van de landschapsarchitect zijn randvoorwaarden voor de buitenruimte in het middengebied geïnventariseerd (intern/extern) en meegegeven voor het programma van eisen (PvE). Het ontwerp van de buitenruimte is tot stand gekomen aan de hand van het PvE dat tijdens de eerste bijeenkomst in september met de betrokken deelnemers van het project is opgehaald. Buro Mien Ruys heeft dit proces begeleid. Door de landschapsarchitect zijn aansluitend drie ontwerpbijsluitingen georganiseerd in oktober en november, waarbij steeds aan de hand van de laatste stand van het ontwerp is gesproken over de inrichting en het (gezamenlijke) gebruik van de openbare ruimte. De tussentijdse ontwerpen zijn besproken en getoetst door de interne werkgroep (openbare ruimte, beheer, riolering, verlichting, water en verkeer). Aan de hand van dit proces is het ontwerp door Buro Mien Ruys uitgewerkt van een schetsontwerp tot een definitief ontwerp. De landschapsarchitect heeft daarin ook de materialen en soorten beplanting uitgewerkt. In dit ontwerpproces zijn ook andere stakeholders betrokken geweest (zie paragraaf 5.3).

3.3 Duurzaamheid en natuur

Voor de buitenruimte zijn -net als bij De Spil- de duurzaamheidsambities van de gemeente Dalfsen op het ontwerp toegepast. Ook is bij de uitwerking van het ontwerp rekening gehouden met natuur en biodiversiteit.

Deze onderwerpen komen onder andere als volgt tot uitdrukking in het ontwerp:

- Energiezuinige LED-verlichting.
- Ruimte voor laadpalen voor elektrische auto's: de infrastructuur voorbereiden; en de concrete invulling zal meeliften op de gemeente brede aanpak.
- Toepassen van duurzame materialen: minimaal 50% van de materialen met toepassing van betongranulaat in nieuwe betonproducten (Barometer Duurzaam Terreinbeheer niveau goud).
- Hergebruik van bestratingsmateriaal van omgeving Rabobank.
- Toepassen van circulariteit: in relatie tot de bouw van De Spil zal nog afstemming plaatsvinden over bijvoorbeeld hergebruik van de aangebrachte puinverharding op de bouwplaats en hergebruik van materialen die vrij komen bij de sloop van de sporthal de Schakel.
- Vergroten van de biodiversiteit door grote variatie in beplantingen, afwisseling van gemaaid en ruig gras, en toepassen van drachtplanten (vlinders en bijen) en (besdragende) heestersoorten die vogels aantrekken.
- Lokale kracht en leefbaarheid waarbij burgerparticipatie, versterken sociale cohesie (samenhang tussen gebouw en buitenruimte) en afstemmen met de verschillende belanghebbenden.
- Optimaal ruimtegebruik waarbij de gebouwen en buitenruimte landschappelijk in het gebied zijn ingepast en delen van de ruimtes multifunctioneel te gebruiken zijn.
- Het hemelwater is afgekoppeld van de vuilwaterriolering en wordt in het terrein geborgen en daarna geïnfiltreerd in de bodem of vertraagd afgevoerd. In de buitenruimte zijn waterbergingen zichtbaar en beleefbaar in wadi's, een waterplein en nieuwe sloten. Het ambitieniveau voor waterberging in het terrein is hoog; er is gerekend met piekbuien 90 mm, ruimschoots boven de norm van het bestemmingsplan.
- Gesloten grondbalans waarbij de vrijkomende grond wordt gebruikt in het buitenterrein (taluds).
- Zoveel mogelijk handhaven bestaande bomen en aanplant van nieuwe bomen.

Het huidige ontwerp is klimaatrobust ingericht en speelt in op de toekomstige effecten van klimaatverandering. Er is voldoende ruimte voor opvang van extreme neerslag. Er is veel beplanting en water ingebracht om hittestress tegen te gaan en wordt er in soortenkeuze rekening gehouden met droogte.

3.4 Technisch ontwerp en realisatie

Tijdens de voorbereiding is gekozen voor het instellen van een bouwteam voor de verdere uitwerking van het technisch ontwerp en de realisatie. In het bouwteam zijn onder andere Buro Mien Ruys, de te selecteren aannemer en de gemeente vertegenwoordigd. Afhankelijk van de onderwerpen, is er door het bouwteam afstemming met de andere werkzame partijen in het gebied zoals de aannemer van De Spil en nutsbedrijven. De aannemer van de buitenruimte is verantwoordelijk voor de afstemming met de aannemer van de bouw De Spil en de aannemer van de sloop van De Schakel. Het bouwteam zal eveneens aandacht besteden aan een efficiënte uitvoering met betrekking tot kabels, leidingen en riolering evenals voor de tijdelijke voorzieningen en fasering.

Het bouwteam zorgt verder voor de afstemming met de gebruikers van de openbare ruimte en gebouwen, de aanwonenden, de omgeving en overige belanghebbenden. De locatie moet in alle fasen van de uitvoering goed en veilig bereikbaar zijn. Daarnaast moet de realisatie zo min mogelijk overlast voor de omgeving geven. De te selecteren aannemer wordt gevraagd in het plan van aanpak in te gaan op: omgevingsmanagement, risico's en kansen, optimalisaties, kwaliteit en duurzaamheid. Deze onderwerpen zijn opgenomen bij de selectiecriteria om de kwaliteit van de werkzaamheden voor dit werk te borgen.

Als gevolg van de sloop van De Schakel zal de elektriciteitsvoorziening van de sportvelden, die op dit moment is ondergebracht in de sporthal De Schakel, aangepast moeten worden. Hierover is reeds overleg met de nutsbedrijven en sportverenigingen opgestart, omdat deze werkzaamheden een relatie hebben met de inrichting van de buitenruimte.

3.5 Nazorg

Nadat de realisatie is uitgevoerd zal de overdracht plaats vinden naar de gemeente en verschillende gebruikers.

3.6 Bestemmingsplan middengebied Nieuwleusen

Tijdens de uitwerking van fase 2 van De Spil is het bestemmingsplan van het middengebied aangepast op de gewenste ontwikkelingen. Uw raad heeft in september 2016 dit bestemmingsplan vastgesteld. In het bestemmingsplan zijn o.a. eisen gesteld met betrekking tot de opvang/afvoer van hemelwater. Naar aanleiding van de bestemmingsplanwijziging is het overleg met aanwonenden gecontinueerd tijdens de bouwfase van De Spil en ontwerpfase van de buitenruimte (zie paragraaf 5.2). Dit verloopt in goed overleg.

4 Financiën

4.1 Investerings

De aanvullende investeringen bedragen samengevat:

- Voorbereiding en ontwerp
 - Definitief ontwerp en procesbegeleiding € 70.000
 - Begeleiding aanbesteding, bouwteam en advies € 75.000
 - Technisch ontwerp, bestek en onderzoeken (bodem, water ea) € 65.000 +
 - Totaal voorbereiding en ontwerp: € 210.000
- Realisatie/uitvoering buitenruimte (gefaseerd 2018-2020) € 2.140.000
- Overige kosten
 - Directievoering uitvoering, toezicht en nazorg € 60.000
 - Beplanting rotonde en Beatrixlaan en aanpassingen achterzijde perceel sporthal. € 35.000
 - Fietspad Julianalaan en aanpassing nutsleidingen € 40.000
 - Aanpassingen riolering Julianalaan € 20.000
 - Interne uren/organisatie gemeente Dalfsen (2018-2020) € 95.000 +
 - Totaal overig kosten: € 250.000 +
- Totaal: buitenruimte € 2.600.000

Genoemde bedragen zijn exclusief BTW. De post 'realisatie/uitvoering buitenruimte' is inclusief een post onvoorzien van circa 10%. De afbakening van het gebied waar de kostenraming van de realisatie op betrekking heeft is opgenomen in bijlage 4. Het gaat om een totale oppervlakte van 25.380 m².

De kosten die betrekking hebben op het gebiedsdeel basisonderwijs en kinderopvang en eventuele bijbehorende maatregelen voor verkeer zijn nu nog niet nauwkeurig in te schatten. Dit heeft met name betrekking op de herinrichting koningin Julianalaan (fietspad en riolering) en omvang van gebouwen basisonderwijs en kinderopvang en de aansluiting op de riolering op de prinses Beatrixlaan. Voor dat laatste zijn de genoemde bedragen waarschijnlijk niet toereikend. Het haalbaarheidsonderzoek basisonderwijs moet hierover het benodigde inzicht verschaffen.

4.2 Dekking

De voorbereidingskosten en overige kosten (exclusief post riolering € 20.000) worden ten laste gebracht van de Algemene Reserve Vrij Besteedbaar (ARVB). Dit is samen een bedrag van € 440.000.

De kosten met betrekking tot de riolering inclusief staartkosten bedragen circa €175.000 worden als incidentele last van €175.000 in 2019 opgenomen op riolering. Dit betekent incidenteel (in 2019) minder toevoeging aan de voorziening riolering wat consequenties voor de hoogte van de rioolheffing kan hebben.

Het aangegeven investeringsbedrag voor de realisatie (exclusief riolering) van € 1.985.000 wordt afgeschreven gedurende 25 jaar. Dit resulteert vanaf 2021 in een jaarlijkse afschrijving van € 80.000 die ten laste wordt gebracht van de exploitatie. De afschrijvingstermijn van 25 jaar is gekozen omdat de investering van de realisatie voornamelijk gerelateerd is aan objecten/materialen met een minimale levensduur van 25 jaar.

Het dekkingsvoorstel samengevat:

- ARVB
 - voorbereiding en ontwerp: € 210.000
 - overige kosten: € 230.000 +
 - Totaal ten laste van ARVB: € 440.000
- Exploitatie (realisatie/uitvoering buitenruimte) / 25 jaar: € 1.985.000
- Rioleringsfonds: € 175.000 +
- Totale dekking buitenruimte: € 2.600.000

4.3 Aanbesteding uitvoering

Er wordt een plafondbedrag vastgesteld voor de materialen en de beoogde uitvoerende werkzaamheden van de aannemer. Het bouwteam heeft als taakstelling om de voorbereiding, realisatie en alle benodigde maatregelen binnen het gehele budget uit te voeren.

4.4 Risicomanagement

Door het bouwteam worden in de voorbereiding en tijdens de uitvoering risico's in kaart gebracht en de eventuele maatregelen om negatieve gevolgen te beperken. Belangrijke risico's zijn:

- Tegenstrijdige belangen door ruimtegebruik en tijdspad van de bouw-aannemer (De Spil) en infra-aannemer (buitenruimte).
- Bestaande ligging kabels, leidingen en riolering vormen een probleem bij de uitvoering of kruisen met nieuwe ligging.
- Aantrekken markt en levertijden van materialen.

4.5 Opbrengsten en subsidies

Bij de start van het project was bekend dat er in de toekomst vrijkomende locaties van gebouwen in Nieuwleusen zullen zijn, nadat de plannen in het middengebied zijn gerealiseerd.

De vrijkomende locaties van het Agnieten College en de bibliotheek zullen een positieve bijdrage leveren aan de grondbedrijf van de gemeente Dalfsen. Van de locatie Agnieten College is een eerste indicatie dat deze een netto opbrengst geven van circa € 800.000. Opgemerkt wordt dat dit een eerste ruwe indicatie is en nog zeer afhankelijk is van de kosten voor verdere de ontwikkeling, uitwerking en voorbereiding. Relevant is onder andere ook de te ontwikkelen grootte van de locatie (m²).

Het college onderzoekt mogelijkheden voor subsidies, zoals van de provincie en het waterschap, voor de plannen van de buitenruimte. Beide organisaties zijn positief over het ontwerp, de kwaliteit en hiervoor genoemde ambities. Het positief effect van subsidies is nog niet meegerekend in het dekkingsvoorstel. Wanneer subsidies van derden beschikbaar komen, zullen deze worden ingezet voor het investeringsdeel dat ten laste wordt gebracht van de ARVB (zie paragraaf 4.2).

5 Communicatie en informatie

5.1 Deelnemers

Vanaf de start in 2014 in de voormalige Rabobank zijn de deelnemers betrokken in het project. Na de besluitvorming in oktober 2015 zijn -ondanks het tempoverschil van de deelprojecten- alle deelnemers op gelijke wijze steeds geïnformeerd en betrokken in het proces. Dit is gecontinueerd tijdens het ontwerp en de bouw van De Spil. Het bestuur van De Spil is vanaf het begin van 2017 meer in deze afstemming met gebruikers betrokken en neemt daarin nu de leiding.

Bij de start van de uitwerking van het ontwerp van de buitenruimte in september 2017 zijn alle deelnemers en het bestuur van De Spil betrokken. Door middel van participatie en eigen inbreng zijn wensen van de deelnemers verwerkt in het plan.

Ondanks dat het basisonderwijs van het PCO Nieuwleusen (De Wegwijzer en De Zaaier) nog niet is gehuisvest in het middengebied, zijn zij bij het gehele ontwerpproces betrokken geweest en is in afzonderlijke gesprekken met hen van gedachten gewisseld over het haalbaarheidsonderzoek en de toekomstige verkeersontwikkeling in het middengebied.

5.2 Inwoners en omwonenden

De directe burens aan de Beatrixlaan en de Backxlaan, de sportverenigingen (voetbal, korfbal en tennis) en Plaatselijk Belang Nieuwleusen zijn uitgenodigd voor twee bijeenkomsten in oktober en november om hen te informeren over de plannen en het ontwerp van de buitenruimte te bespreken. De gesprekken verliepen in een goede sfeer en de reacties op het gepresenteerde ontwerp waren positief. Gemaakte opmerkingen zijn meegenomen in de planuitwerking.

Voor de inwoners is op 7 november een inloopbijeenkomst georganiseerd over het voorontwerp.

Omwonenden zijn hier per brief voor uitgenodigd. Reacties van inwoners op gepresenteerde ontwerp en sfeerbeelden waren positief. Het is de bedoeling dit begin 2018 nogmaals te organiseren op basis van het definitief ontwerp.

In de aanbesteding van de aannemer voor de buitenruimte is 'omgevingsmanagement en communicatie' o.a. als kwalitatief beoordelingscriterium opgenomen. Het college verwacht daarmee de tot nu toe gevolgde werkwijze van informeren en dialoog met inwoners en omwonenden uit Nieuwleusen voldoende te kunnen continueren tijdens de uitvoering van werkzaamheden.

5.3 Overige belanghebbenden

Over het ontwerp is eveneens overleg geweest met de Veiligheidsregio IJsselland / brandweer, politie, het waterschap, de provincie, VVN Dalfsen, het gehandicaptenplatform / BTB-groep. Met de brandweer is de opstelplaats en waterbron bepaald. Met VVN Dalfsen en de politie is gesproken over het verkeer in en rondom het gebied. Beide partijen staan positief tegenover het ontwerp en hebben aandachtspunten aangedragen voor verdere uitwerking met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingen.

Tevens heeft afstemming plaatsgevonden met de bouw van De Spil (aannemer, architect en installatieadviesbureau).

5.4 De gemeenteraad

In het plan van aanpak fase 2 heeft het college in februari 2016 aangegeven dat de raad op logische en natuurlijke momenten in het proces wordt geïnformeerd over de stand van zaken en de voortgang van het project. Bij De Spil zijn hiervoor momenten geweest voorafgaand aan het besluit voor het Agnieten College, over duurzaamheid van De Spil en over het definitief ontwerp van De Spil.

Voorafgaand aan de besluitvorming over de buitenruimte is de raad in december 2017 over het ontwerp van Buro Mien Ruys geïnformeerd.

Vanaf december 2016 krijgt de raad periodiek (tweewekelijks) informatie over de belangrijkste punten vanuit het project, m.b.t. de deelnemers en de communicatie.

6 Planning

6.1 Deelproject buitenruimte

De buitenruimte van het middengebied wordt als apart deelproject binnen het geheel uitgevoerd. Het ontwerp zal rekening houden met het eindplaatje van het gehele project (stip op de horizon), de realisatie zal gedurende een aantal jaren gefaseerd plaatsvinden.

De tijdsfasering voor realisatie van de buitenruimte is globaal als volgt:

1. Gebiedsdeel De Spil (medio 2018)
 2. Gebiedsdeel Parkeren (na sloop van de huidige Sporthal De Schakel)
 3. Gebiedsdeel basisscholen en kinderopvang (m.b.t. realisatie huisvesting basisonderwijs, 2020).
- Deze fasering in drie stappen is in de bijlage 3 weergegeven.

6.2 Gebiedsdeel De Spil

De uitvoering van de bouw van De Spil is gestart in september. De oplevering is gepland in juni 2018. De ingebruikname van De Spil is vanaf september 2018 bij de start van het nieuwe schooljaar. Voor het Agnieten College en de sportverenigingen ligt het logische moment van een start in De Spil na de zomervakantie op 3 september.

Uitgangspunt is dat de aanleg van de buitenruimte in de directe omgeving van De Spil en voor de toegang naar De Spil bij de ingebruikname op 1 september gereed is. De aannemer van de buitenruimte zal al voorbereidingen treffen tijdens de afbouwfase door de aannemer van De Spil. Uitloop van de bouwfase van De Spil kan er toe leiden dat het buitenterrein niet voldoende beschikbaar is voor de inrichting.

Er worden een aantal tijdelijke voorzieningen gerealiseerd zolang De Schakel nog niet is gesloopt en dat gebiedsdeel nog niet beschikbaar is.

6.3 Gebiedsdeel parkeren

Nadat De Spil beschikbaar is, wordt de sportfunctie overgebracht naar de nieuwe sportaccommodatie in De Spil. De buurtkamer, speelgoedbank en de SMON (nu gehuisvest in De Schakel) kunnen eveneens hun intrek nemen in De Spil. Nadat sporthal De Schakel buiten gebruik is, kan deze worden gesloopt. Vervolgens kan het buitenterrein op deze vrijkomende locatie worden ingericht. De precieze planning is afhankelijk van de voortgang en oplevering van de bouw van De Spil en de sloop van De Schakel. Er wordt in de planning vanuit gegaan dat De Schakel vanaf september 2018 kan worden gesloopt. De aanleg van de buitenruimte op dit deel van het gebied zal aansluitend daarna zo snel mogelijk worden uitgevoerd.

6.4 Gebiedsdeel basisonderwijs en kinderopvang

In de eerdere plannen is aangegeven het haalbaarheidsonderzoek onderwijs uit te voeren (fase 1) met prioriteit voor het voortgezet onderwijs. De raad heeft over het voortgezet onderwijs in december 2016 een besluit genomen. Het plan van samenwerking tussen betrokken scholen is begin 2017 opgesteld. Het plan om in het najaar 2017 te starten met het haalbaarheidsonderzoek is ingehaald door de werkzaamheden bij de bouw van De Spil, de ontwerpfase en de voorbereidingen voor de buitenruimte en de complexiteit die dat met zich meebracht.

De huidige verwachting is begin 2018 met de betrokken schoolbesturen het haalbaarheidsonderzoek voor de huisvesting van het basisonderwijs in het middengebied op te starten. Onderwerpen in het haalbaarheidsonderzoek zullen zijn de huisvesting, de bijbehorende buitenruimte (in de context van huidige ontwerp) en de benodigde verkeersmaatregelen in relatie tot de basisscholen en de kinderopvang. Het haalbaarheidsonderzoek (fase 1) wordt conform de kaders grote projecten opgeleverd met een rapportage en go/nogo-voorstel.

De stip op de horizon voor de huisvesting van het basisonderwijs is in de eerdere startnotitie uit 2015 gezet op 2020. Dat is voor het college nog steeds de planning. In het haalbaarheidsonderzoek zal aandacht zijn voor de planning en tijdlijnen.

De aanleg van de buitenruimte op dit deel van het gebied wordt in eerste instantie netjes afgewerkt in afwachting van de toekomstige ontwikkelingen. Met de basisschool De Tweemaster is afstemming over de wijziging van het schoolplein als gevolg van de inrichting rondom De Spil.

6.5 Gerelateerde ontwikkelingen in omgeving

In 2018 wordt met bewoners aan de prinses Beatrixlaan overleg gevoerd over mogelijke aanpassingen voor de inrichting van de prinses Beatrixlaan. Wanneer efficiencyvoordelen kunnen worden behaald door bundeling van de werkzaamheden voor het middengebied met de werkzaamheden aan de prinses Beatrixlaan, zullen werkzaamheden op elkaar worden afgestemd.

Er wordt voor de fietsroute over de koningin Julianalaan op het deel tussen de parkeerplaatsen en de sportvelden een analyse uitgevoerd voor een optimale en veilige inrichting. Dit kan betekenen dat op basis van de uitkomsten het in het huidige ontwerp opgenomen vrijliggende fietspad anders wordt ingericht en gerealiseerd. Wanneer dit het geval is wordt dit aan de gemeenteraad voorgelegd.

Bijlagen:

1. Definitief ontwerp (tekening nr. 8) buitenruimte Buro Mien Ruys, d.d. 28-11-2017
2. Definitief ontwerp (digitale uitwerking) buitenruimte Buro Mien Ruys, d.d. 8-12-2017
3. Fasering uitvoering buitenruimte
4. Toelichting en beelden definitief ontwerp Buro Mien Ruys, presentatie d.d. 14-12-2017
5. Afbakening buitenruimte in relatie tot de kostenraming, d.d. 28-11-2017
6. Duurzaamheidsthema's gemeente Dalfsen