



## Samen komen tot de kern

Startnotitie naar aanleiding van het  
haalbaarheidsonderzoek Kulturhusconcept Nieuwleusen



## **Samen komen tot de kern**

*Startnotitie naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek Kulturhusconcept Nieuwleusen*

---

# **Samen komen tot de kern**

**Startnotitie naar aanleiding van  
het haalbaarheidsonderzoek  
Kulturhusconcept Nieuwleusen**

**Auteur: P. la Roi  
Afdeling: Project WOC Campus Nieuwleusen  
Datum: 8 september 2015**

# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	4
1 Inleiding 'Samen komen tot de kern' .....	5
1.1 Ambities Kulturhusconcept .....	5
1.2 Uitgangspunten voor het haalbaarheidsonderzoek .....	5
1.3 Resultaat van het haalbaarheidsonderzoek .....	7
2 Visie en beleidsuitgangspunten voor Kulturhusconcept Nieuwleusen .....	8
3 Besluitvorming en vervolgstappen .....	9
3.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden ten aanzien van de besluitvorming .....	9
3.2 Afspraken met partijen .....	9
3.3 Uitwerking van de vervolgfase van scenario's .....	9
4 Scenario's bij ontwikkeling van het Kulturhusconcept in Nieuwleusen .....	10
4.1 Beschrijving van Scenario's .....	10
4.2 Bijdrage van scenario's aan realisatie van visie en beleidsuitgangspunten .....	10
4.3 Detaillering en uitwerking van de scenario's .....	11
Bijlagen: .....	14
1. Concept intentieverklaring deelnemers WOC Campus Nieuwleusen .....	14
2. Scenario's / Algemene uitgangspunten en beleidsuitgangspunten .....	14
3. Plangebied: afbakening middengebied Nieuwleusen .....	14
4. Leerlingaantallen van betrokken basisscholen (3) WOC Campus Nieuwleusen .....	14
5. Overige onderwerpen uit haalbaarheidsonderzoek .....	14
6. Rapportage bijeenkomst potentiële deelnemers 28 oktober 2014 (samenwerken&verbinding) ..	14
7. Uitwerking speeddate 28 oktober 2014 (samenwerking en verbinding) .....	14
8. Rapportage bijeenkomst potentiële deelnemers 9 december 2014 (relatieschema en sfeer) .....	14
9. Toelichting bij de startnotitie "Samen komen tot de kern" .....	14
10. Houtskoolschets (denklijn naar de toekomst) .....	14
11. Ruimtelijke consequenties middengebied bij vervreemding Rabokantoor .....	14

## 1 Inleiding ‘Samen komen tot de kern’

### 1.1 Ambities Kulturhusconcept

Het is de ambitie van de gemeente Dalfsen om in alle kernen van de gemeente Kulturhusconcepten te realiseren. Eerdere plannen in Nieuwleusen in de periode 2008 – 2014 zijn om verschillende redenen niet tot uitvoer gekomen.

Ons college streeft naar een breed gedragen Kulturhusconcept in het middengebied van Nieuwleusen, waarin onderwijs, welzijn en sport optimaal samenwerken. Het voortgezet onderwijs en het basisonderwijs kunnen belangrijke bijdragen leveren aan het Kulturhusconcept. In onze visie biedt het Kulturhusconcept een unieke kans om het oorspronkelijke noord en zuid van de dorpskern te verbinden. Ook wordt door participatie van de bestaande en nieuwe organisaties c.q. verenigingen het samenwerken, het verbinden en het voor én met elkaar werken op lokale schaal verankerd. Het realiseren van het Kulturhusconcept aangevuld met onderwijs en sport is voor de langere termijn van groot belang voor een vitale, leefbare en toekomstbestendige gemeenschap in de dorpskern Nieuwleusen. Deze visie was in 2014 de reden voor ons om de strategische aankoop van het voormalige kantoor van de Rabobank voor te stellen.

In het raadsdocument 2014-2018 heeft uw raad uitgesproken dat voor Nieuwleusen een haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd met aandacht voor belangen van onderwijs, sport en welzijn en onderzoek naar vrije en vrijkomende ruimten. Scenario's worden verkend binnen door de gemeente op te stellen kaders.

Dit haalbaarheidsonderzoek heeft plaatsgevonden. De uitkomsten van dit onderzoek hebben geresulteerd in de startnotitie ‘Samen komen tot de kern’. Want om te komen tot de kern gaat het niet alleen om de invulling van voorzieningen te realiseren in het middengebied van Nieuwleusen, maar ook -vooral- om met de betrokken organisaties en instellingen te komen tot samenwerking voor een leefbaar en toekomstbestendig Nieuwleusen. Daar ligt de echte kern voor de beoogde ontwikkelingen.

### 1.2 Uitgangspunten voor het haalbaarheidsonderzoek

#### Kaders grote projecten

De kaderstelling voor de grote projecten<sup>1</sup> is van toepassing op het project WOC Campus Nieuwleusen. De belangrijkste inhoudelijke kaders zijn:

- het oplossen van accommodatieproblemen, waarbij rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van het aantal leden, deelnemers en dergelijke,
- multifunctioneel en optimaal gebruik;
- draagvlak voor de plannen bij de gebruikers;
- het stimuleren van samenwerking tussen de verschillende instellingen en verenigingen;
- de benodigde ruimten worden gebaseerd op de algemeen aanvaardbare normen zoals bijvoorbeeld voor de sport de normen van NOC/NSF;
- het gaat om voorzieningen voor de langere termijn.

Eerdere Kulturhusplannen in Nieuwleusen waren gericht op het multifunctioneel maken van sporthal De Schakel, waarvoor uw raad in april 2011 een krediet van € 3.050.000. beschikbaar heeft gesteld. Het was het eerste project van de zogenaamde “grote projecten”. Met de aankoop van het kantoor van de Rabobank in september 2014 zijn de plannen in een geheel ander daglicht komen te staan, waarbij gekeken is naar de invulling van het middengebied in plaats van een gebouw. Overeenkomstig de fasering grote projecten is gestart met fase 1

(haalbaarheidsonderzoek). Bij het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek op basis van het Raadsdocument zijn onder andere de volgende zaken aan bod gekomen:

- a) wie doen mee, welke partijen gaan samenwerken en wat levert samenwerking op?
- b) vertaling afzonderlijke huisvestingsbehoefte in gezamenlijke huisvestingsbehoefte (in één of eerdere gebouwen),
- c) locatiekeuze, invulling eventueel vrijkomende locaties en bestemmingsplan,
- d) financiële haalbaarheid, investerings- en exploitatiekosten,
- e) exploitatie/beheer/gezamenlijke programmering,
- f) afsluiting met intentieverklaring tussen college en deelnemende partijen.

---

<sup>1</sup> Notitie voor gemeenteraad over accommodatie projecten - november 2008; uitwerking van voorjaarsnota 2008.

## Samen komen tot de kern

### Startnotitie naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek Kulturhusconcept Nieuwleusen

---

In relatie tot het project WOC Campus Nieuwleusen wordt het volgende hierover opgemerkt:

- a) de potentiële deelnemers betreffen zowel partijen die in het verleden betrokken zijn bij Kulturhusplannen als ook nieuwe deelnemers zoals het onderwijs,
- b) met potentiële deelnemers is een visie op het middengebied uitgewerkt waarin tot uitdrukking komt hoe de huisvestingsbehoefte kan worden gerealiseerd,
- c) de locatie richt zich op het middengebied, vrijkomende locaties zijn geïnventariseerd en de benodigde bestemmingsplanwijziging is in kaart gebracht,
- d) er is een globale investeringsraming opgesteld bij de verschillende scenario's,
- e) de samenwerking en verbinding tussen potentiële deelnemers is in kaart gebracht,
- f) een concept intentieverklaring is in overleg met potentiële partijen opgesteld,

Deze startnotitie zal in de volgende hoofdstukken ingaan op genoemde onderwerpen. Bij de uitwerking van de scenario's is de toepassing van overige kaders, zoals 75/25, vermeld.

Aan de hand van deze startnotitie kan het gevolgde proces aan volgens de projectfasering worden gecontinueerd voor een verdere detaillering en uitwerking.

#### Raadsdocument/Coalitiedocument/Bestuursprogramma 2014-2018

De aangegeven passage in het raadsdocument 2014-2018 is eveneens een uitgangspunt voor deze startnotitie:

- aandacht voor belangen van onderwijs, sport en welzijn,
- onderzoek naar vrije en vrijkomende ruimten,
- verkennen van scenario's binnen door de gemeente op te stellen kaders.

Daarnaast vermeldt het raadsdocument uitgangspunten en een aandachtspunt voor de aanpak en uitwerking

- participatie van burgers,
- leefbaarheid in de kernen,
- de Kulturhusgedachte Nieuwleusen is ambitieus en complex.

Het Coalitiedocument 2014-2018 hanteert het Raadsdocument 2014-2018 als belangrijk kader voor de coalitie en vermeldt in relatie tot deze startnotitie een relevant onderwerp:

- een veilige en stimulerende (onderwijs)omgeving.

In het Bestuursprogramma 2014-2018 komen genoemde uitgangspunten onder andere bij de uitwerking van de Kulturhusgedachte terug.

Bij het raadsbesluit voor de aankoop van het kantoorpand van de Rabobank zijn in de beschreven argumenten en op basis een toezegging door ons college de volgende uitgangspunten van toepassing:

- breed gedragen Kulturhusconcept met onderwijs, welzijn en sport
- gemeente heeft regie en geeft tempo aan
- brede participatie deelnemers,
- een scenario met terugval-opties
- een totaal financieel overzicht bij verdere besluitvorming.

De toepassing van het kader grote projecten en de genoemde uitgangspunten voor de haalbaarheidsonderzoek heeft van augustus 2014 tot maart 2015 tot de volgende acties geleid:

- Gesprekken met potentiële partijen (13) in het onderwijs, sport en welzijn in Nieuwleusen.
- Werksessies met de partijen die mee wilden doen in deze projectfase (12).
- Uitwerking van samenwerking en verbinding voor voorzieningen c.q. activiteiten.
- Bepalen van commitment van partijen voor de deelname aan het Kulturhusconcept, met als resultaat een concept intentieverklaring (11 potentiële deelnemers).
- Uitwerken van een ruimtelijke visie op het middengebied gegeven de complexiteit en ambities, de diverse partijen en de omvang van het gebied.
- Inventarisatie van de vrijkomende locaties.
- Uitwerking van ruimtelijke modellen en een ruimtelijke visie, die passen bij de beschreven vormen van samenwerking en die van belang zijn voor een leefbare kern Nieuwleusen.
- Projectleiding en procesbegeleiding door de gemeente Dalfsen.
- Gedurende 4 maanden 5 bijeenkomsten met betrokken potentiële partijen.
- Ontwikkelen en uitwerken van scenario's en deelprojecten voor de beheersbaarheid bij de realisatie van de plannen op langere termijn en met bijbehorende financiële ramingen.

## **Samen komen tot de kern**

*Startnotitie naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek Kulturhusconcept Nieuwleusen*

---

### **1.3 Resultaat van het haalbaarheidsonderzoek**

De Startnotitie 'Samen komen tot de kern' is het resultaat van een intensief proces met deelnemers en externe adviseurs, inventarisaties en analyses. De opbouw ziet er als volgt uit:

- Visie en beleidsuitgangspunten van de gemeente Dalfsen (hoofdstuk 2).
- Besluitvorming en vervolgstappen (hoofdstuk 3).
- Scenario's voor de realisatie het Kulturhusconcept door middel van deelprojecten, koppeling naar beleidsuitgangspunten, uitwerking van globale financiële ramingen en de bestuurlijke inrichting (hoofdstuk 4).

## 2 Visie en beleidsuitgangspunten voor Kulturhusconcept Nieuwleusen

In de misse en visie “bij uitstek Dalfsen” geeft de gemeente aan dat zij staat voor sociale samenhang, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Deze begrippen zijn zonder meer te relateren aan de ontwikkelingen in het Middelgebied van Nieuwleusen. Sociale samenhang kan geborgd worden en een impuls krijgen door bundeling van functies (centraliseren) met daarbij gemeenschappelijke faciliteiten (delen). De nog beschikbare ruimte in het middengebied biedt eveneens kansen voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid wanneer voorgenomen plannen en ideeën tot realisatie kunnen komen. Het verbindt noord en zuid definitief tot een geheel. De vertaling van de missie en visie naar gebieden en projecten geeft, met een schets van accenten in de toekomstige ontwikkeling van de kernen, aan dat de focus onder andere ligt op de basisvoorzieningen. De ontwikkeling voor het middengebied in Nieuwleusen sluit hier op aan.

De gemeente heeft de ambitie om in alle kernen van de gemeente Dalfsen een Kulturhus(concept) te hebben. In het Bestuursprogramma 2014-2018 wordt niet alleen verwezen naar het haalbaarheidsonderzoek voor het Kulturhusconcept in Nieuwleusen, maar worden ook de volgende punten genoemd:

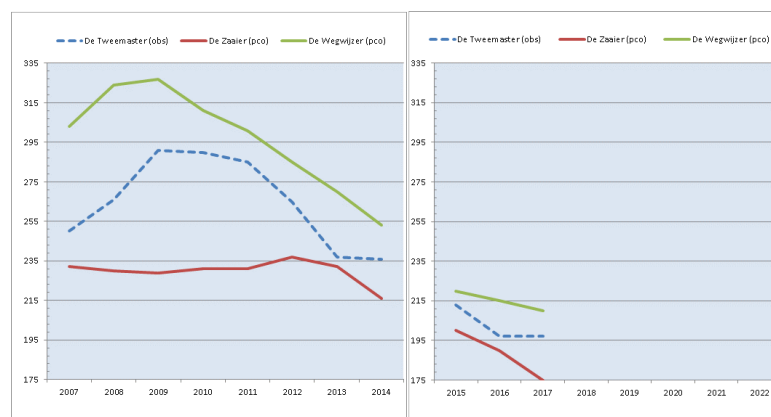
- Een (eigentijdse) bibliotheek speelt een belangrijke, zo niet dragende rol.
- De mogelijkheden onderzoeken om een gezonde levensstijl te promoten via de Kulturhusconcepten.
- Het ontwikkelen van een Welzijnsvisie waarin een verbinding wordt gelegd tussen de drie decentralisaties en de ontwikkelingen van Kulturhusconcepten.

Niet alleen de missie en visie vormen een onderlegger voor de ontwikkelingen voor het Kulturhusconcept in het middengebied van Nieuwleusen, maar ook de uitwerking van een aantal verschillende beleidsterreinen. Die uitwerking omvat een aantal algemene en specifieke beleidsuitgangspunten die relevant zijn om te betrekken bij de realisatie van het Kulturhusconcept. Deze beleidsuitgangspunten staan vermeld in bijlage 2.

Aanleiding om (nu) een Kulturhusconcept in Nieuwleusen te willen realiseren, wordt ingegeven door een aantal kenmerken en ontwikkelingen. De kern Nieuwleusen ligt op zichzelf en is niet logisch verbonden met de omgeving. Om de dorpskern duurzaam aantrekkelijk te maken, betekent dit bijvoorbeeld dat er op een andere manier naar deze dorpskern gekeken moet worden dan bijvoorbeeld de dorpskern Dalfsen. Ervaring leert dat inwoners eerder bereid zijn om 15 km af te leggen voor werk, maar dit niet voor een school willen. Het streven is om de dorpskern Nieuwleusen duurzaam aantrekkelijk te laten zijn om in te wonen; een aantrekkelijke kern voor kinderen en daarmee ook de ouders, jonge gezinnen. Het realiseren van het Kulturhusconcept levert een bijdrage naar een duurzame en gezonde leefomgeving, waarbij het zowel om sociale duurzaamheid gaat als ook om ecologische en economische duurzaamheid.

Wat ook een belangrijke rol speelt, is de demografische ontwikkeling met een verschuiving in leeftijdsgroepen (vergrijzing - ontgroening). De realisatie van het Kulturhusconcept in Nieuwleusen is ook te zien als reactie op een krimp van de jongere leeftijdsgroepen. Het levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp en om voorzieningen in stand te houden.

De trend van de leerlingaantallen van de basisscholen die betrokken zijn bij het project WOC Campus Nieuwleusen is in onderstaande grafiek weergegeven (zie ook bijlage 4).





## Samen komen tot de kern

Startnotitie naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek Kulturhusconcept Nieuwleusen

### 3 Besluitvorming en vervolgstappen

#### 3.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden ten aanzien van de besluitvorming

Voor de besluitvorming ten aanzien van dit project zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Uitwerking van de plannen vindt plaats aan de hand van een visie op:
  - Gebruik: samenwerking en verbinding tussen deelnemende partijen is leidend.
  - Gebied: invulling van een ruimtelijke visie en model voor verbinding op twee niveaus: de deelnemende partijen en de dorpskern Nieuwleusen.
  - Gebouw: bestaande en nieuwe gebouwen zijn een middel om de visie op gebruik en gebied te realiseren aan de hand van een programma van eisen en afspraken over beheer en exploitatie.
- Besluitvorming door de gemeente verloopt gefaseerd aan de hand van de projectfasering (kader 2008), met diverse besluitmomenten voor uw raad (go/nogo) en met keuzes voor een start van het Kulturhusconcept (minimum) tot een volledig scenario met onderwijs (maximum).

#### 3.2 Afspraken met partijen

In relatie tot de deelnemende partijen gelden de volgende uitgangspunten:

- Het totaal overzicht, ruimtelijk en financieel, is leidend bij de uitwerking van de plannen.
- Transacties met partijen zijn transparant en de gemeente betreft met partijen alle financiële effecten bij de afwegingen en vervolgsafspraken, zoals opgenomen in de intentieverklaring.
- Verschillen tussen de kernen en tussen participanten mogen.
- De gemeente stuurt op exploitatiekosten en functionaliteit, die in fase 2 verder zullen worden uitgewerkt.
- Voorafgaand aan het uitwerken van het volledige scenario met onderwijs is een plan van samenwerking van en tussen betrokken onderwijsorganisaties noodzakelijk.

Deze uitgangspunten zijn ingebracht in de concept-intentieverklaring (bijlage 1).

#### 3.3 Uitwerking van de vervolgfase van scenario's

Vervolgstappen aan de hand van de projectfasering worden genomen op basis van raadsbesluiten (go/nogo).

Voor de realisatie van het Kulturhusconcept in Nieuwleusen zijn een aantal scenario's (zie hierna hoofdstuk 4), waarop de genoemde projectfasering per scenario wordt toegepast.

In combinatie met de hiervoor vermelde uitgangspunten (besluitvorming gefaseerd) leidt dit tot het volgende overzicht:

Fasering en besluitmomenten:	Go/nogo	Fase 1	Go/nogo	Fase 2	Go/nogo	Fase 3	Go/nogo	Fase 4
Scenario I	Rabokantoor	september 2014	Haalbaarh. onderzoek	okt 2015		2 <sup>e</sup> helft 2016		n.n.t.b.
	Sporthal	januari 2014 (cie)	Renovatie / Nieuwbouw	okt 2015		2 <sup>e</sup> helft 2016		n.n.t.b.
Scenario II		okt 2015	Haalbaarh. onderzoek-a	Medio 2016		n.n.t.b.		n.n.t.b.
Scenario III		okt 2015	Haalbaarh. onderzoek-b	Medio 2016		n.n.t.b.		n.n.t.b.

Het scenario III geldt als stip op de horizon, waarbij op tussenliggende momenten steeds besloten kan worden om door te gaan op de ingeslagen weg of om te stoppen en de ambities daarop bij te stellen.

Tot nu toe is het onderzoek c.q. project Renovatie De Schakel gescheiden geweest van het project WOC Campus Nieuwleusen. Het heeft onze voorkeur om na besluitvorming door uw raad in oktober 2015 over beide onderwerpen zowel de plannen van De Schakel als ook die van WOC Campus Nieuwleusen aan te sturen door één projectorganisatie.

## 4 Scenario's bij ontwikkeling van het Kulturhusconcept in Nieuwleusen

### 4.1 Beschrijving van Scenario's

Voor de realisatie van het Kulturhusconcept, rekening houdend met de belangen van onderwijs, sport en cultuur, heeft het de voorkeur om een aantal scenario's uit te werken. Het gaat hierbij om een gefaseerde realisatie, waarbij het scenario I als eerste stap door ons wordt voorgesteld. In de scenario's wordt uitgegaan van een groeimodel, gefaseerd op inhoud en in tijd, met toenemend aantal deelnemende partijen en voor een beheersbare realisatie in besluitvorming, aansturing en financiën.

Beslismomenten worden steeds ingebouwd voor de vervolgstappen, de uitbreidingen en de doorgroei van het startscenario I naar scenario III. Voor elk besluit worden de consequenties voor de genoemde scenario's (mogelijkheden/onmogelijkheden) zichtbaar gemaakt.

De scenario's zijn gericht op "wat" er gerealiseerd kan worden. Ruimtelijke modellen, gericht op het "hoe", worden getoetst aan de scenario's.

#### I – Startscenario: Welzijn, sport en cultuur

Het startscenario heeft betrekking op twee gebouwen (sporthal De Schakel en voormalig kantoor Rabobank), die beschikbaar zijn voor de genoemde functies en voorzieningen.

<i>Gemeentelijke voorzieningen centraal: welzijn, sport en cultuur</i>	
Welzijn/cultuur, (SMON, bibliotheek, e.a.)	Voormalig Rabokantoor (deelproject)
Sport	Sporthal De Schakel (deelproject)

#### II – Scenario: met Agnieten College, voortgezet onderwijs erbij

Het scenario II is een groeiscenario ten opzichte van het startscenario. Dit scenario heeft betrekking op twee gebouwen (sporthal De Schakel en voormalig kantoor Rabobank), die beschikbaar zijn voor de genoemde functies en voorzieningen en aangevuld met een schoolgebouw voor het voortgezet onderwijs / Agnieten College.

<i>Gemeentelijke voorzieningen met toevoeging van voortgezet onderwijs</i>	
Welzijn/cultuur, (SMON, bibliotheek, e.a.)	Voormalig Rabokantoor (deelproject)
Sport	Sporthal De Schakel (deelproject)
Agnieten College (Landstede Onderwijs)	Nieuwbouw (deelproject)

#### III Scenario: met basisonderwijs erbij, en overige voorzieningen en functies in het middengebied

Het volledige scenario is het eindresultaat van een groeimodel op basis van de scenario's en heeft betrekking op de gebouwen (sporthal De Schakel, voormalig kantoor Rabobank), die beschikbaar zijn voor de genoemde functies en voorzieningen, aangevuld met (bestaande) gebouw de Driehoek voor de kinderopvang en het schoolgebouw De Tweemaster en nieuwe toe te voegen gebouwen voor basisonderwijs.

Ruimtelijke modellen behoren flexibiliteit te bezitten voor dit scenario (groeimodel).

<i>Gemeentelijke voorzieningen met alle onderwijsfuncties en overige voorzieningen/functies</i>	
Welzijn/cultuur, (SMON, bibliotheek, e.a.)	Voormalig Rabokantoor (deelproject)
Sport	Sporthal De Schakel (deelproject)
Agnieten College (Landstede Onderwijs)	Nieuwbouw (deelproject)
Basisonderwijs PCO-Nieuwleusen en openbaaronderwijs	De Tweemaster met aanvullende nieuwbouw (deelproject)
Kinderopvang/peuterspeelzaal	De Driehoek

### 4.2 Bijdrage van scenario's aan realisatie van visie en beleidsuitgangspunten

De beleidsuitgangspunten zijn in relatie gebracht met de scenario's (bijlage 2), waarbij is aangegeven in welke mate de scenario's een bijdrage leveren aan het realiseren van genoemde beleidsuitgangspunten. Dit is een kwalitatieve beoordeling van de eerder vermelde scenario's.

Een samenvatting hiervan is:

- Het startscenario biedt een goede en realistische basis voor creëren van het Kulturhusconcept. Het levert een gemiddelde bijdrage aan algemene beleidsuitgangspunten en een goede bijdrage aan het realiseren van de uitgangspunten ten aanzien van bibliotheek en cultuur. De nieuwbouw-optie van de sporthal De Schakel is het meest optimaal voor de bijdrage aan de beleidsuitgangspunten voor bewegen en sport.

## Samen komen tot de kern

### Startnotitie naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek Kulturhusconcept Nieuwleusen

Er is geen bijdrage aan de beleidsuitgangspunten voor het onderwijs. Eveneens biedt dit scenario geen oplossing voor de leegstand in de gebouwen voor het voortgezet onderwijs en basisonderwijs.

- De belangen voor onderwijs komen ten dele bij scenario II en maximaal bij scenario III aan de orde. De bijdrage aan de beleidsuitgangspunten is hieraan vergelijkbaar. Beleidsuitgangspunten voor onderwijshuisvesting worden in het najaar 2015 geactualiseerd door besluitvorming van uw raad over het Integraal huisvestingsplan 2015 – 2018.
- De visie op huisvesting van een kindcentrum wordt bij scenario I en II niet gerealiseerd.
- Scenario III biedt het meeste perspectief voor de kern Nieuwleusen om in de komende jaren de beleidsuitgangspunten van de gemeente te realiseren.

#### 4.3 Detaillering en uitwerking van de scenario's

Op basis van de genoemde scenario's en de ruimtelijke visie en modellen zijn financiële ramingen gemaakt. De voor dit moment relevante raming betreft de deelprojecten bij het startscenario I. In dit scenario kan onderscheid worden gemaakt in renovatie of nieuwbouw van sporthal De Schakel. Wij stellen uw raad nieuwbouw voor en zijn hierbij uitgegaan van de daarbij behorende ramingen.

Na de uitwerking van de fase 1 van de scenario's II en III kunnen financiële ramingen daarvan worden opgesteld, vanuit de kaders van het Integraal huisvestingsplan 2015–2018 en op basis van de verordening, normkosten en (dan) actuele leerlingenprognoses. Deze investeringen en bijbehorend kredietaanvragen zullen gefaseerd plaatsvinden, uitgaande van een tijdshorizon tussen een en (minimaal) vijf jaar.

##### Investeringsraming scenario I – deelproject realisatie Kulturhus (Rabokantoor)

Voor de herbesteding, verbouw van het voormalige kantoor van de Rabobank voor het Kulturhusconcept is een investering geraamd van € 1.3 miljoen. Deze raming is als volgt onderbouwd:

- De huidige technische kwaliteit van gebouw is reeds goed. Uitgangspunt is functionele inpassing van diverse nieuwe functies met functionele aanpassing van de installaties en nieuwe afwerking voor vloeren, wanden en plafonds (akoestiek) waar nodig. Er wordt waar mogelijk aangesloten bij de huidige indeling.
- Vanwege de nieuwe functie moeten de brandwerende en geluidwerende voorzieningen, compartimentering en dergelijke weer opnieuw worden beoordeeld en waar nodig aangepast.
- Ook moet de huidige installatie (specifiek ontworpen op een kantooromgeving) aangepast worden op het nieuwe gebruik: licht-/ geluidsniveau, ventilatie, verwarming en/ of koeling.
- Daarnaast moet vooral het verticaal transport/ logistiek worden beoordeeld en aangepast aan het nieuwe gebruik. Dit gaat bijvoorbeeld concreet om het creëren van een extra ontsluiting van de verdieping door middel van een trap met voldoende capaciteit in de vide.

Op basis van referenties, benchmark gegevens en recente aanbestedingen is het budgetraming voor deze werkzaamheden als volgt opgebouwd:

1. Functionele en technische aanpassingen: € 430,- m2 BVO * 1.800 m2 BVO	€ 774.000,-
2. Onvoorzien voor de voorbereiding/ uitvoering: 10%	€ 77.400,-
3. Bijkomende bouwkosten (advies-/ directiekosten, leges, onderzoek): 20%	€ 170.280,-
Subtotaal excl. BTW	€ 1.021.680,-
BTW 21%	€ 214.553,-
Totaal incl. BTW	€ 1.236.233,-

De aangegeven investeringsraming voor functioneel-technische aanpassingen van het voormalige kantoorgebouw van de Rabobank is op basis van normbedragen voor bouwkosten, onvoorzien en indirecte kosten (directie, toezicht en bijkomende kosten), exclusief de duurzaamheidstoeslag (15%) en inclusief btw.

De genoemde bedragen kunnen in deze fase afwijken, omdat een daadwerkelijk inpassing van de nieuwe functies nog niet heeft plaatsgevonden. Prijspeil van de bedragen is 1e kwartaal 2015.

## Samen komen tot de kern

### Startnotitie naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek Kulturhusconcept Nieuwleusen

---

#### Investeringsraming scenario I – deelproject realisatie nieuwe sporthal

Voor de nieuwbouw van sporthal De Schakel (basismodel) is een investering geraamd van € 5.3 miljoen. Deze raming is als volgt onderbouwd:

- Nieuwbouw (basismodel) biedt de mogelijkheid voor een meer efficiënte benutting van de sporthal op basis van huidige en (verwachte) toekomstige ruimtebehoefte/gebruik (geen inpassingsverlies). Er ontstaat een mogelijkheid voor een optimaal functioneel ontwerp (functies, zaalindeling en oppervlakte), ook in relatie tot de ontwikkelingen van WOC Campus Nieuwleusen.
- Nieuwbouw van de sporthal is het meest optimaal voor het faciliteren van het sportprogramma voor de komende 40 jaar en sluit beter aan op de demografische ontwikkeling.
- In technische zin is nieuwbouw een grote kwalitatieve verbetering in vergelijking met renovatie en verbouw (bijv. constructies, gevels en isolatie) en scoort deze oplossing gunstig als het gaat om duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Op basis van het onderzoek door ICS Adviseurs is de raming als volgt opgebouwd:

1. Nieuwbouw De Schakel (basismodel)	€ 5.135.950,--
2. Sloopkosten	€ 150.000,--
Subtotaal excl. BTW	€ 5.285.950,--

#### Positieve effecten en bijdragen bij scenario's

De volgende positieve effecten/bijdragen zijn ten aanzien van de scenario's te vermelden:

- In de raming van het startscenario I - deelproject realisatie Kulturhus (Rabokantoor) is niet gerekend met een btw-voordeel. Dit kan dat later tot een positief effect leiden. Op deze wijze wordt er niet vooruitgelopen op het overlegtraject met de belastingdienst.
- Op basis van het kader 75/25 kan een bijdrage van de partners/gebruikers worden gevraagd. De uiteindelijke omvang van deze bijdrage is afhankelijk van de te realiseren scenario's. Bij de verdere uitwerking zal moeten blijken of dit financiële kader te handhaven is.
- Conform de notitie onderwijshuisvesting 2014-2022 wordt van onderwijsorganisaties een financiële inbreng verwacht in het geval van realisatie van scholen (scenario II en III).
- Er is bij de oorspronkelijke plannen Kulturhus De Schakel (april 2011) een krediet beschikbaar gesteld (€ 3.050.000). De kosten van onderzoeken in het verleden zijn ten laste gebracht van dit krediet. De stichting sporthal De Schakel heeft een openstaande lening van € 629.000.
- Subsidies van derden vanwege nieuwe voorzieningen, duurzaamheid en andere aspecten van de realisatie (nog nader te onderzoeken).
- Vrijkomende schoollocaties en gronden (zie bijlage 5) bij realisatie van scenario II en III vervallen aan de gemeente. Deze kunnen via de algemene dienst vervolgens via de grond-exploitatie op termijn een positieve bijdrage voor de gemeente betekenen.

#### Bestuurlijke inrichting en exploitatie

Ten aanzien van de bestuurlijke inrichting zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd die -afhankelijk van het gekozen scenario- van toepassing zijn.

Genoemde uitgangspunten zijn gerelateerd aan de intentieverklaring en op die wijze geborgd met betrokken en potentiële partijen.

#### I – Startscenario: Welzijn, sport en cultuur

- Eén stichting met bestuur en management voor de afstemming en aansturing van de programmering en voor het beheer en exploitatie van de gebouwen. De (nog op te richten) stichting wordt eigenaar van de gebouwen.
- autonome verenigingen -> bijvoorbeeld bibliotheek en sport
- autonome organisaties -> bijvoorbeeld (commerciële) verhuur
- de gemeente stuurt -> goedkeuring begroting van stichting  
-> sturing subsidies aan verenigingen en huur aan stichting

Uitgangspunt voor de verdere uitwerking van dit scenario zijn:

- Een sluitende exploitatie
- Streven naar (minimaal) een neutraal effect op gemeente begroting. In de verdere uitwerking en analyse bij fase 2 zal dit onderwerp in kaart worden gebracht.
- Kapitaalslasten worden niet doorberekend aan stichtingsbestuur

## **Samen komen tot de kern**

*Startnotitie naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek Kulturhusconcept Nieuwleusen*

---

### *II – Scenario: met Agnieten College, voortgezet onderwijs erbij:*

Aanvullende uitgangspunten (op startscenario) voor de verdere uitwerking van dit scenario zijn:

- De schoolbesturen werken (vooraf) een plan van samenwerking uit.
- Het schoolbestuur zet ook eigen middelen in voor de investering.
- De vrijkomende schoollocatie vervalt aan de gemeente (wettelijke bepaling).
- Doordecentralisatie m.b.t. het voortgezet onderwijs wordt onderzocht.

### *III Scenario: met basisonderwijs erbij, en overige voorzieningen en functies in het middengebied:*

Aanvullende uitgangspunten (op startscenario) voor de verdere uitwerking van dit scenario zijn:

- De schoolbesturen werken (vooraf) een plan van samenwerking uit.
- Doordecentralisatie wordt voor deelnemers van het basisonderwijs onderzocht.
- De schoolbesturen zetten ook eigen middelen in voor de investeringen.
- De vrijkomende schoollocaties vervallen aan de gemeente (wettelijke bepaling).

## **Samen komen tot de kern**

*Startnotitie naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek Kulturhusconcept Nieuwleusen*

---

### **Bijlagen:**

1. Concept intentieverklaring deelnemers WOC Campus Nieuwleusen
2. Scenario's / Algemene uitgangspunten en beleidsuitgangspunten
3. Plangebied: afbakening middengebied Nieuwleusen
4. Leerlingaantallen van betrokken basisscholen (3) WOC Campus Nieuwleusen
5. Overige onderwerpen uit haalbaarheidsonderzoek
6. Rapportage bijeenkomst potentiële deelnemers 28 oktober 2014 (samenwerken&verbinding)
7. Uitwerking speeddate 28 oktober 2014 (samenwerking en verbinding)
8. Rapportage bijeenkomst potentiële deelnemers 9 december 2014 (relatieschema en sfeer)
9. Toelichting bij de startnotitie "Samen komen tot de kern"
10. Houtskoolschets (denklijn naar de toekomst)
11. Ruimtelijke consequenties middengebied bij vervreemding Rabokantoor