

# **Samen komen tot de kern**

**Toelichting bij de startnotitie  
(bijlage 9)**

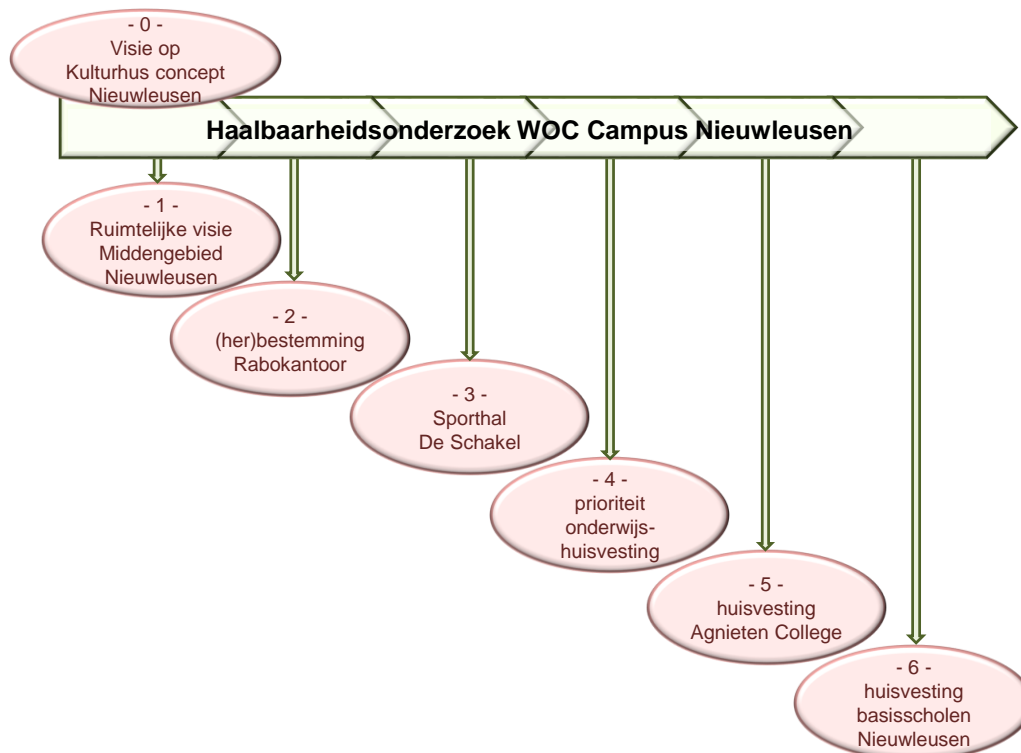
**Auteur:** P. la Roi  
**Afdeling:** Project WOC Campus Nieuwleusen  
**Datum:** 8 september 2015

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	3
2.	Gedeelde visie op Kulturhusconcept Nieuwleusen .....	4
3.	Toelichting op beslispunten tijdens haalbaarheidsonderzoek .....	5
3.1.	Ruimtelijke (toekomst)visie middengebied Nieuwleusen .....	6
3.2.	(Her)bestemming Rabokantoor .....	8
3.3.	Sporthal De Schakel .....	10
3.4.	Prioriteit onderwijshuisvesting .....	12
3.5.	Huisvesting Landstede / Agnieten College .....	14
3.6.	Huisvesting basisscholen Nieuwleusen .....	16

### 1. Inleiding

Tijdens het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek zijn door ons college een keuzes gemaakt in de startnotitie “Samen komen tot de kern”. Naar aanleiding van de bespreking van deze notitie in april 2015 was er bij uw raad behoefte aan een toelichting en onderbouwing op de door ons gemaakte keuzes. Aan de hand van een aantal beslisbomen met een toelichting van mogelijke consequenties en de voor- en nadelen, zijn deze keuzes op de volgende pagina's beschreven. De beslisbomen zijn op een aantal onderwerpen uitgesplitst zoals in onderstaande figuur is vermeld. Dit document volgt deze indeling.



Vertrekpunt van het haalbaarheidsonderzoek is de visie op het Kulturhusconcept Nieuwleusen (0). Aan de hand van de ruimtelijke visie op het middengebied van Nieuwleusen (1) wordt ingezoomd op de keuzes bij de afzonderlijke onderdelen van het Kulturhus-concept: het Kulturhus in Nieuwleusen door herbesteding van het voormalige Rabokantoor (2), de realisatie van een nieuwe sporthal De Schakel (3) en de onderwijshuisvesting in Nieuwleusen (4 t/m 6).

De aangegeven volgorde in het schema geeft eveneens de volgorde aan die ons voor ogen staat als het gaat om de besluitvorming in uw raad:

- 1 t/m 3: najaar 2015
- 4: najaar 2015 door middel van besluitvorming over het Integraal huisvestingsplan 2015 – 2018 (voor nadere uitwerking onderwijshuisvesting)
- 5 en 6: naar verwachting in 2016 afhankelijk van 4 en afspraken met betrokken schoolbesturen

De realisatie is volgend op de besluitvorming door uw raad. Op grond van huidige verwachting en inschatting is de globale planning als volgt:

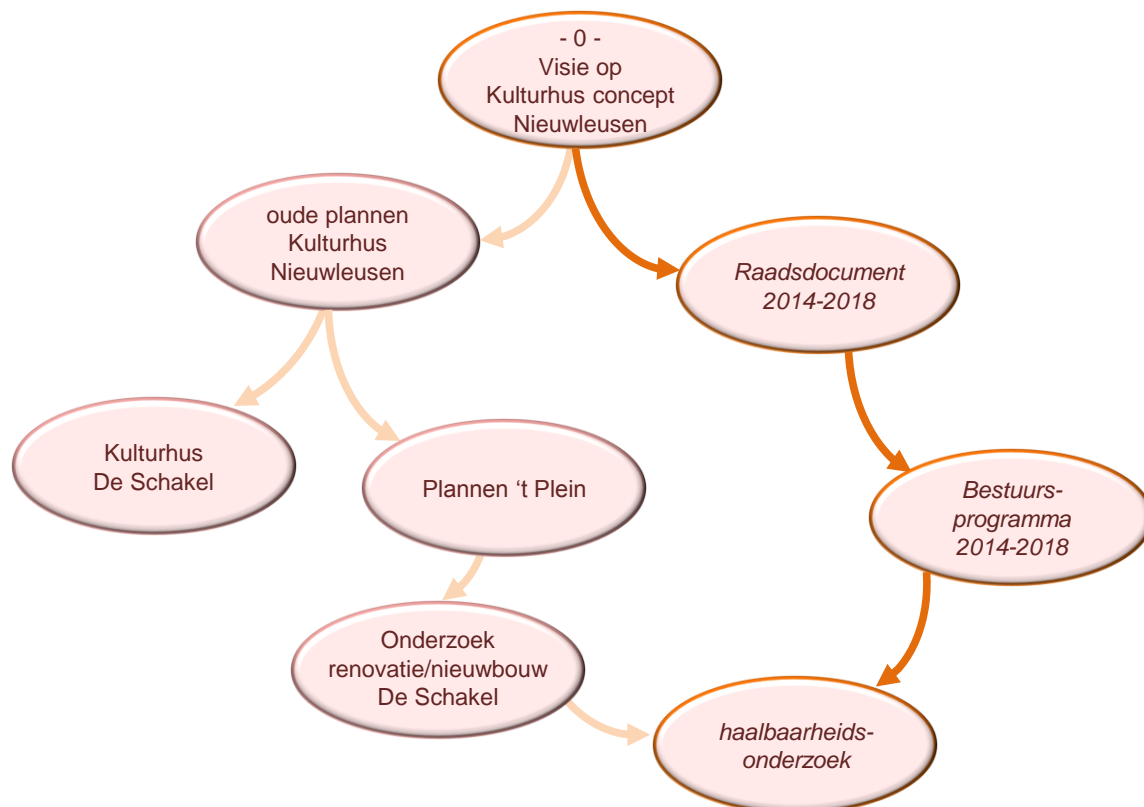
- 2: ontwerpfase in 2016, verbouw in 2017
- 3: ontwerpfase in 2016, nieuwbouw 2017
- 5: nog nader te bepalen na besluitvorming (zie hiervoor)
- 6: idem en -met huidige verwachting- in 2020 realisatie.

Ten aanzien van de investeringen zullen wij uw raad de volgende financiële voorstellen voorleggen:

- Herbesteding voormalig Rabokantoor (Kulturhus): € 1,3 miljoen investering en kredietaanvraag
- Sport (nieuwbouw De Schakel): € 5,3 miljoen investering, waarvoor € 2,4 miljoen kredietaanvraag
- Voor aanvullende onderzoeken (€110.000) en gemeentelijke projectorganisatie en – leiding (€160.000).
- Voor onderwijshuisvesting op dit moment nog niet. T.z.t. vanuit de kaders Integraal huisvestingsplan 2015–2018 en op basis van de verordening, normkosten en (dan) actuele leerlingenprognoses.

## 2. Gedeelde visie op Kulturhusconcept Nieuwleusen

In de Startnotitie is de algemene ambitie van de gemeente Dalfsen voor een Kulturhus in de elke kern verwoord evenals de visie en de beleidsuitgangspunten voor het Kulturhusconcept in Nieuwleusen. Uit de bespreking in april hebben wij de conclusie getrokken dat deze visie door uw raad breed wordt gedragen.



Bij het aantreden van uw raad is in het raadsdocument 2014-2018 uitgesproken dat voor Nieuwleusen een haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd met aandacht voor belangen van onderwijs, sport en welzijn en onderzoek naar vrije en vrijkomende ruimten. In het bestuursprogramma 2014-2018 hebben wij de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek vervolgens opgenomen voor het 4<sup>e</sup> kwartaal 2014. Het haalbaarheidsonderzoek heeft geresulteerd in de startnotitie “Samen komen tot de kern”, die wij u in april 2015 ter besluitvorming hebben aangeboden.

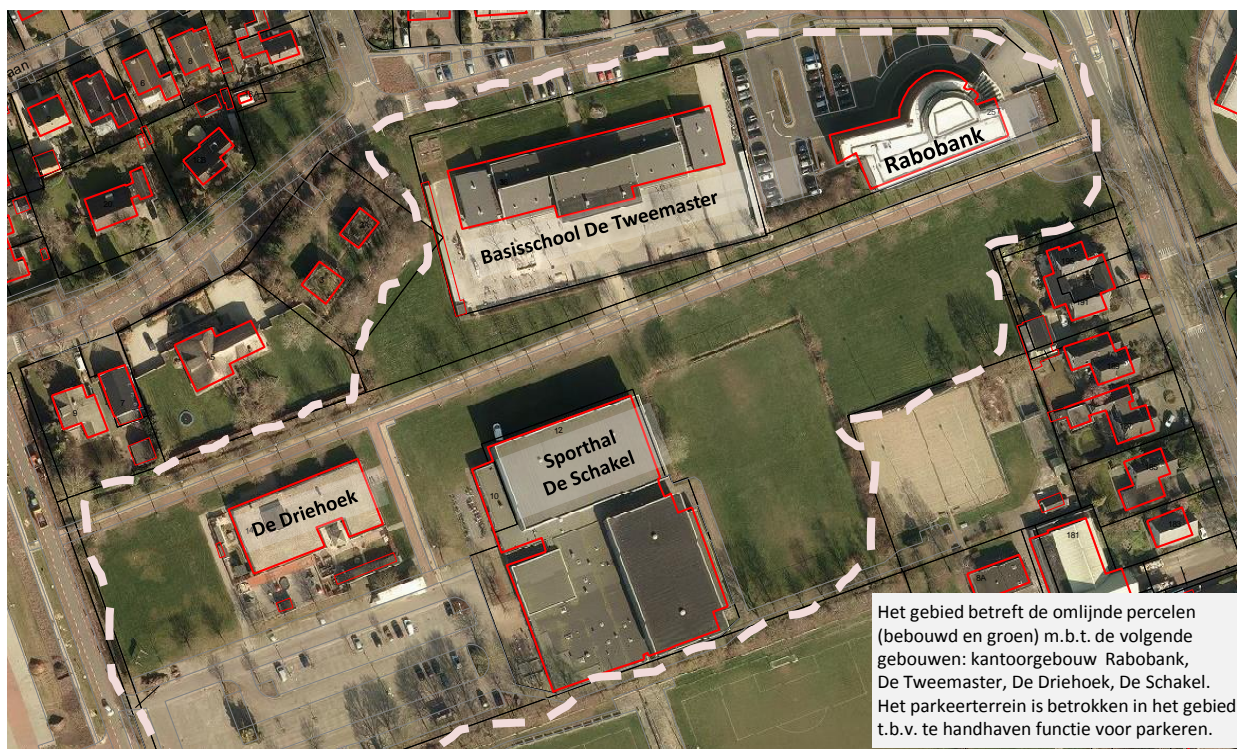
Daaraan voorafgaand zijn in januari 2014 de eerdere Kulturhusplannen in Nieuwleusen afgesloten met een besluit tot onderzoek voor de renovatie van sporthal De Schakel. In 2014 is het onderzoek uitgevoerd naar de renovatie van de sporthal De Schakel in Nieuwleusen. Aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek is -na besluit van uw raad in januari 2015- het onderzoek uitgebreid met een aanvullend onderzoek naar nieuwbouw.

Het vervolg van het onderzoek van renovatie/nieuwbouw De Schakel sluit aan bij het vervolg op het haalbaarheidsonderzoek van het Kulturhusconcept, vanwege de invulling van (hetzelfde) middengebied in Nieuwleusen. Daarom overwegen wij om beide onderdelen -weliswaar als deelprojecten- in de toekomst vanuit één projectorganisatie aan te gaan sturen.

### 3. Toelichting op beslispunten tijdens haalbaarheidsonderzoek

Aan het begin van het haalbaarheidsonderzoek is het plangebied afgebakend. Aanvankelijk was het de verwachting dat uitbreiding van dit plangebied noodzakelijk was. De uitbreiding bleek niet nodig te zijn op grond van het globale ruimteprogramma en de ruimtelijke visie en modellen. Vervolgens is ervoor gekozen het oorspronkelijke plangebied te hanteren. Dit plangebied past overigens binnen de structuurvisie die geldt voor de kern Nieuwleusen. De procedure voor de bestemmingsplanwijzing wordt opgestart na het besluit van uw raad voor fase 2 voor Rabokantoor en sporthal De Schakel. Deze procedure besteedt ruim aandacht aan diverse effecten op het omliggende gebied, bijvoorbeeld de verkeersveiligheid.

#### Middengebied Nieuwleusen (plangebied)



Bij de invulling van het plangebied hebben wij de keuze gemaakt om voor het Kulturhusconcept de eerste prioriteit te geven aan de invulling van het voormalige kantoorgebouw Rabobank en sporthal de Schakel, met daarbij de voorkeur voor een compact ruimtelijk model. Daarna volgt de clustering met de onderwijspartijen in Nieuwleusen, beginnend met het voortgezet onderwijs en aansluitend daarop het basisonderwijs. De keuzes bij deze invulling zijn hierna in beslisbomen toegelicht.

Beide genoemde accommodaties zijn ten behoeve van activiteiten en gemeentelijke beleidsdoelen en voor organisaties en instellingen die de gemeente subsidieert. Een optimaal beheer en exploitatie speelt daarbij een rol. Voor een optimaal multifunctioneel gebruik van voorzieningen is aansluiting met onderwijs een logische vervolgstap. Een Kulturhus met een bibliotheek nabij voortgezet- en basisonderwijs heeft eveneens een positief effect op een multifunctioneel gebruik.

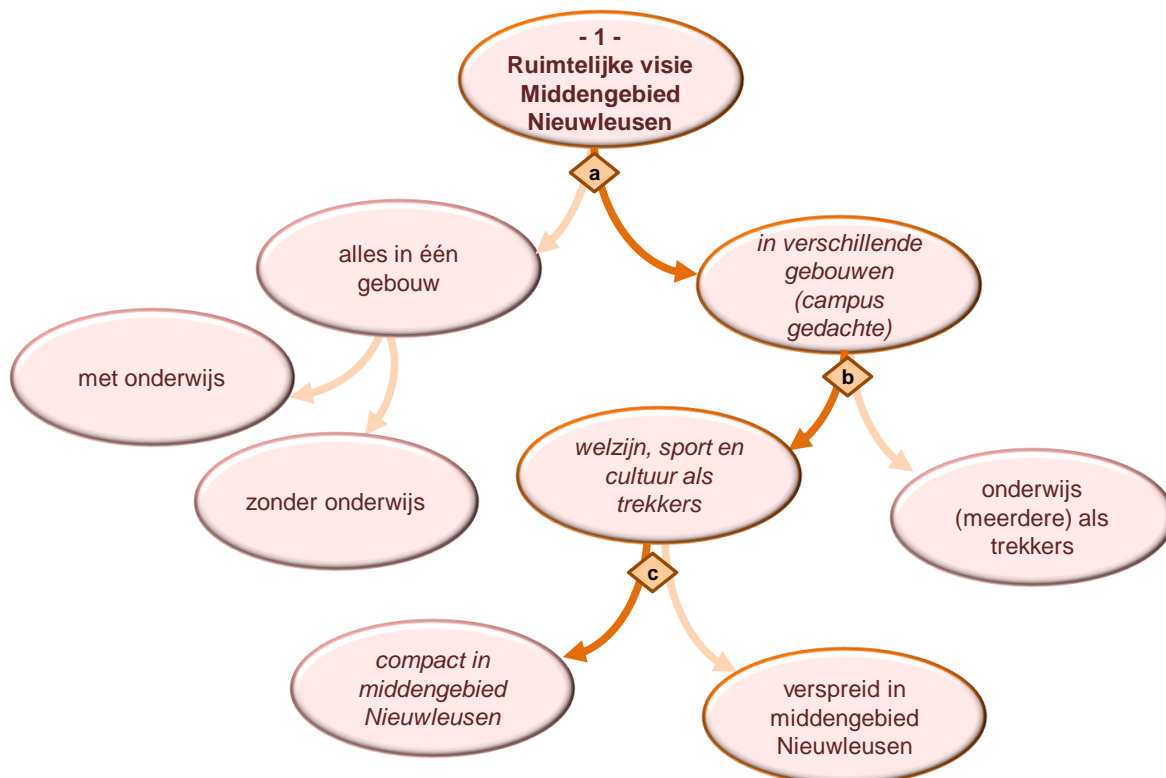
Als het gaat om de visie op de realisatie en fasering van het Kulturhusconcept in Nieuwleusen, heeft het college voor ogen dat elke stap, elk deelproject, een laatste afrondende stap kan zijn. Elke stap kan daarmee het eindscenario van de ontwikkelingen in het middengebied zijn.

Deze visie biedt de gemeente de flexibiliteit en wendbaarheid om in te spelen op veranderende en nieuwe ontwikkelingen gedurende de komende jaren. Deze visie stelt ook eisen aan de volgorde van de stappen. Wij stellen een volgorde voor om een domino-effect (met realisatie van “alles in één keer”) te voorkomen. De boekwaardes (per 1/1/2015) van de bestaande gebouwen in het plangebied en de schoolgebouwen in Nieuwleusen die betrokken zijn in de planvorming, zijn relevant bij de gemaakte afwegingen:

- Driehoek € 473.808
- Tweemaster €1.364.000
- Rabokantoor € 1.350.000 (aankoopbedrag december 2014)
- PCO-scholen € 1.363.000 (de Wegwijzer: € 1.074.000 en de Zaaier: € 289.000)
- Agnieten College € 5.000



### 3.1. Ruimtelijke (toekomst)visie middengebied Nieuwleusen



Wij hanteren vanaf de start van het haalbaarheidsonderzoek de campusgedachte met realisatie van het Kulturhusconcept in verschillende gebouwen. Tijdens het haalbaarheidsonderzoek is het bureau LKSvdD-Architecten gevraagd ruimtelijke modellen uit te werken. Bij de uitwerking in verschillende ruimtelijke modellen is ook door de deelnemende partijen meegedacht over de invulling van het middengebied. Een van de uitkomsten was dat een afzonderlijke situering van gebouwen in het gebied aansprak met waar mogelijk koppelingen daartussen. Dit voorkomt een massief bouwblok. Bij deelnemende partijen was een uitgesproken voorkeur voor een compacte invulling. Dit was in lijn met het handhaven van het oorspronkelijke plangebied (zie hiervoor).

In het globale ruimtprogramma (bijlage startnotitie) zijn combinaties van voorzieningen onderkend: horeca, sportkantine en aula, vergader- en werkruimtes, receptie en servicepunt. Dit zal in de ontwerpfase (fase 2) verder worden onderzocht en uitgewerkt. Wij streven naar een maximale multifunctionaliteit.

Belangrijke overwegingen bij ons college om vanuit een totaalplan te kiezen voor de realisatie in verschillende gebouwen met cultuur en sport als trekkers in het middengebied, zijn de mogelijkheden voor een gefaseerde aanpak en realisatie, gespreide investeringen, de specifieke situatie van onderwijs (zoals wet- en regelgeving en bekostiging), de inzet van bestaande gebouwen Rabokantoor, Driehoek en Tweemaster en de mogelijkheid om te prioriteren in de komende jaren.

In tegenstelling tot de eerste ruimtelijke modellen uit het haalbaarheidsonderzoek kiest het College voor het handhaven van de Driehoek vanwege de boekwaarde (zie pag. 5) en de extra investeringen om een dergelijke voorziening in het middengebied opnieuw te bouwen.

Door een stapsgewijze aanpak en besluitvorming houdt de gemeente zoveel mogelijk flexibiliteit en wendbaarheid om adequaat in te kunnen spelen op (bijv. demografische) ontwikkelingen en de besluiten daarop bij te stellen. Voorkomen wordt daarmee dat nu alle besluiten worden genomen voor ontwikkelingen op lange termijn, terwijl dat in dit stadium nog niet noodzakelijk is.

De beslispunten hebben betrekking op:

- a) Een of meerdere gebouwen voor het Kulturhusconcept
- b) De trekkers van het Kulturhusconcept
- c) De ruimte invulling van het gebied (gebiedsinrichting).

Deze zijn in de volgende pagina verder toegelicht.

## Toelichting bij de startnotitie "Samen komen tot de kern"

### a) Gebouwen

In verschillende gebouwen (campus gedachte) ✓		
Consequenties	Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meerdere gebouwen met een eigen toegang zorgen voor relatief meer inspanning voor beheer door verschillende partijen</li> <li>• Inrichting openbare ruimte punt van aandacht voor bevorderen van "een geheel/een gebied".</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gefaseerde aanpak en realisatie mogelijk</li> <li>• Bestaande vastgoed gebruiken</li> <li>• Gespreide investeringen</li> <li>• Flexibel, wendbaar (krimp/groei)</li> <li>• Eigen identiteiten in het geheel</li> <li>• Sluit aan bij visie deelnemers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet in 1 keer duidelijkheid (pas nadat alles is gerealiseerd)</li> </ul>
Alles in één gebouw		
Consequenties	Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle partijen gaan mee op het zelfde moment en volledige overeenstemming nodig over ontwerp en exploitatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In een keer duidelijkheid m.b.t. de investering en totale kosten</li> <li>• Samenwerking gestimuleerd, sterk uitgedaagd</li> <li>• Beheer meer eenduidig</li> <li>• Stedebouwkundig eenvoudiger</li> <li>• Verbondenheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investering in één keer</li> <li>• Deelnemende partijen onderdeel van het geheel (bijv. identiteit)</li> <li>• Massief bouwblok middengebied</li> <li>• Niet wendbaar/flexibel (toekomstige ontwikkelingen)</li> <li>• Herbestemming lastig</li> <li>• De verschillende specifieke huisvestingseisen</li> <li>• PO en VO bij elkaar in 1 gebouw</li> </ul>

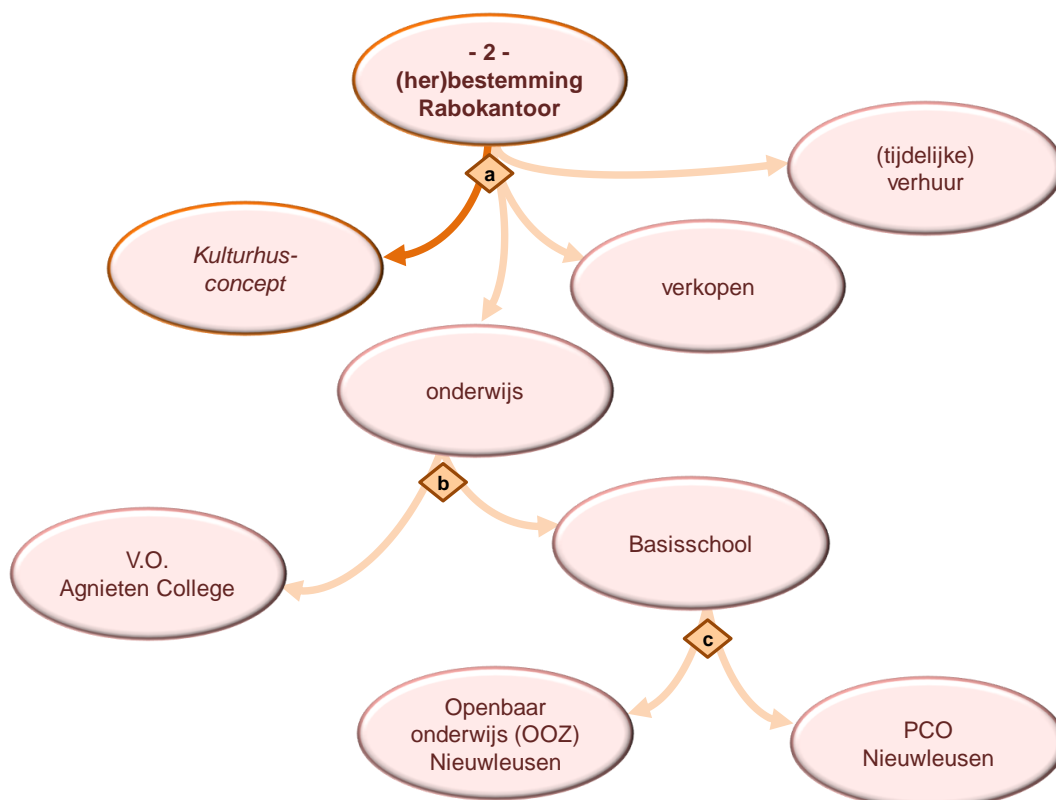
### b) Trekkers van het Kulturhusconcept

Welzijn, sport en cultuur als trekkers ✓		
Consequenties	Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kulturhusconcept als eerste merkbaar voor (lokale) maatschappelijke organisaties (welzijn, sport, cultuur, zorg)</li> <li>• Huidige leegstand onderwijs accepteren; structurele oplossing zit later in de planning/realisatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als eerste in de tijd (noodzaak), besluitvorming loopt al (keuze raad in 2008)</li> <li>• Gemeente zelf regie (financieel)</li> <li>• Beide onderdelen kunnen onafhankelijk van elkaar afgeronde projecten zijn</li> <li>• Geeft de tijd om nader in te zoomen op specifieke situatie van onderwijs (leegstand, specifieke wet- en regelgeving, bekostiging)</li> </ul>	
Onderwijs (meerdere) als trekkers		
Consequenties	Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kulturhusconcept voor (lokale) maatschappelijke organisaties later beschikbaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op relatief snelle termijn inspelen op leegstand van lokalen van het onderwijs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afhankelijkheid van betrokken (onderwijs)partners</li> <li>• Vereist een uitgebreid haalbaarheidsonderzoek</li> <li>• Uitwerking Kulturhusconcept later in de planning</li> </ul>

### c) Gebiedsinrichting

Compact in het middengebied Nieuwleusen ✓		
Consequenties	Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Straalt meer samenwerking uit</li> <li>• Nieuwbouw De Schakel is hiervoor noodzakelijk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Korte looplijnen/afstanden</li> <li>• Visueel snel af</li> <li>• Beheer relatief eenvoudiger (dichtbij elkaar)</li> <li>• Stimuleert samenwerking</li> <li>• P-gelegenheid blijft beschikbaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebouwingsdichtheid en minder vrije openbare ruimte beschikbaar t.o.v. huidige situatie.</li> </ul>
Verspreid in het middengebied Nieuwleusen		
Consequenties	Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer verspreide vrije ruimte en versnipperde parkeerplaatsen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elk gebouw afzonderlijk in te vullen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebied is pas af als onderwijs erbij komt (2020)</li> <li>• Open gebied en lege plekken</li> <li>• Lange looplijnen</li> <li>• Beheer &amp; exploitatie niet optimaal</li> </ul>

### 3.2. (Her)bestemming Rabokantoor



In december 2014 heeft de gemeente het voormalige kantoor van de Rabobank gekocht. In de ruimtelijke modellen is gekeken naar verschillende herbestemmingen van het voormalige kantoor. Aan de hand van kengetallen is een (globale) cijfermatige analyse gemaakt van verschillende opties voor herbestemming:

- Rabokantoor voor Kulturhusconcept: € 1,3 miljoen (verbouw)
- Voortgezet onderwijs (Agnieten College) € 2,1 miljoen (verbouw en uitbreiding)
- Basisonderwijs (PCO) € 2,7 miljoen (verbouw en uitbreiding)

Genoemde bedragen zijn exclusief de huidige boekwaardes van bestaande gebouwen. Bij herbestemming voor het basisonderwijs PCO, moet eveneens rekening gehouden worden met de relatief hoge boekwaarde (€1,4 miljoen) van de twee bestaande schoolgebouwen. De boekwaarde van het Agnieten College is nihil.

Deze boekwaardes spelen eveneens een rol bij de toekomstige besluiten over de onderwijshuisvesting. De boekwaardes nemen gedurende de komende jaren af.

Ons college stelt voor om het kantoorgebouw de invulling voor het Kulturhusconcept te geven. Hiervoor is geen aanbouw c.q. uitbreiding nodig en is de investering ten opzichte van de alternatieven relatief beperkt. Het fysieke gebouw is in dit geval wat betreft de oppervlakte het uitgangspunt voor de invulling ervan door verschillende organisaties. Ook past de strategische ligging van het Kulturhus nabij de rotonde aan de Backxlaan het meest optimaal bij andere nabijgelegen (maatschappelijke) functies. Bij herbestemming van het gebouw voor voortgezet- of basisonderwijs zal een grotere investering voor gebouwuutbreiding en -aanpassingen nodig zijn en zal ook een oplossing gezocht moeten worden voor een (nieuw) gebouw voor het Kulturhusconcept.

Bij verkoop vervalt niet alleen het gebouw, maar ook het deel van de grond waardoor het plangebied fors wordt verkleind en een massief geheel ontstaat (zie bijlage 11). Dit sluit niet aan op de ruimtelijke visie.

De beslispunten hebben betrekking op:

- a) De (nieuwe) functie van het kantoorgebouw
- b) Bij school / onderwijs: type onderwijs
- c) Bij basisschool: gebruiker

Deze zijn in de volgende pagina verder toegelicht.



## Toelichting bij de startnotitie “Samen komen tot de kern”

### a) Functie van het kantoorgebouw

Kulturhusconcept			√
Consequenties	Voordelen	Nadelen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Huidige gebouw (bvo en indeling) maatgevend voor deelnemende partijen</li> <li>Kulturhus op “hoek” van middengebied (niet centraal).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen aanbouw nodig, invulling organisaties passend bij gebouw</li> <li>Maatschappelijk logische aansluiting bij de rotonde op de Backxlaan met Medisch Centrum, Fysio, Univé, kerk</li> <li>1<sup>e</sup> stap is “behapbaar”</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op (weliswaar geringe) afstand van onderwijs en sport.</li> <li>Bestaande draagconstructie/ muren kunnen invulling bepalen.</li> </ul>	
School / onderwijs			
Consequenties	Voordelen	Nadelen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanzien van gebied wordt onderwijs i.p.v. welzijn/cultuur</li> <li>Onderzoek nodig naar invulling Kulturhus elders</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op relatief korte termijn oplossing bieden voor gebouw (VO/PO) en/of gedeeltelijke leegstand (PO).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bijbouwen aan bestaande gebouw en functionele aanpassingen zijn nodig; extra kosten (€)</li> <li>Onderwijs naar voren in planning (dwingt gemeente in proces)</li> <li>Later nog extra kosten Kulturhus</li> <li>Geen afgerond proces</li> </ul>	
Verkopen (kantoor)			
Consequenties	Voordelen	Nadelen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Strategische plek niet voor gemeente beschikbaar</li> <li>Onderzoek nodig naar invulling Kulturhus elders</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alles onder één dak op andere plek in ander gebouw wordt dan een mogelijke (andere) optie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkoop is mogelijk met verlies</li> <li>Later nog extra kosten Kulturhus</li> <li>Geen aansluiting rotonde, Fysio, Medisch Centrum, Univé, kerk</li> <li>Verkleining plangebied</li> </ul>	
(tijdelijke) verhuur			
Consequenties	Voordelen	Nadelen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Extra beheer gemeente</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Risico op planning: vertraging</li> </ul>	

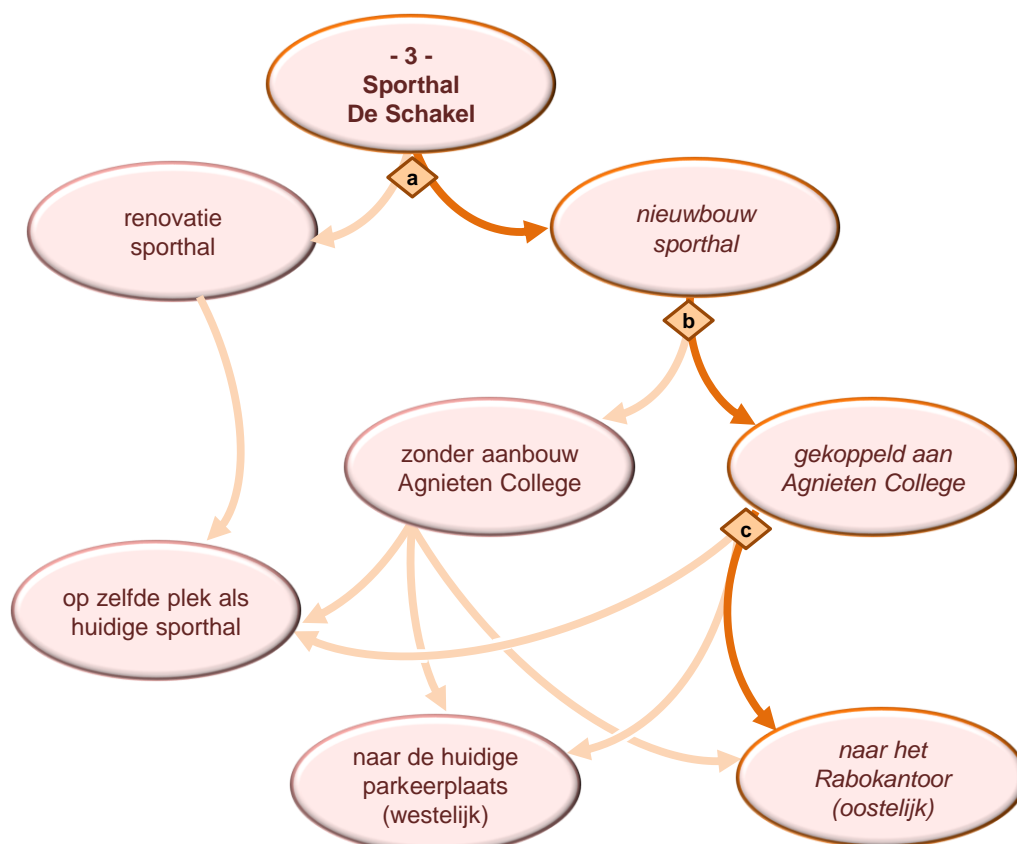
### b) Type onderwijs

V.O. / Agnieten College		
Consequenties	Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Op korte termijn afspraken maken met CvB Landstede</li> <li>Op relatief korte termijn een vrijkomende schoollocatie in Nieuwleusen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Huidige gebouw heeft geen boekwaarde meer</li> <li>Inspelen op wens en prioriteit behoud van VO in Nieuwleusen</li> <li>Creëert geen domino effect op onderwijshuisvesting en plannen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extra (verbouw)kosten bedragen € 2.1 miljoen</li> </ul>
P.O. / basisschool		
Consequenties	Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Veroorzaakt domino-effect in tegen stelling tot een fasering en realisatie stap voor stap.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Alles komt in een keer: realisatie niet wendbaar, niet flexibel</li> <li>Relatief forse afboeking (€ 1,4 m) boekwaarde bestaande scholen De Wegwijzer en De Zaaier.</li> <li>Afwijkend op huisvestingsbeleid</li> </ul>

### c) Gebruiker basisschool

Openbaar onderwijs (OOZ) Nieuwleusen		
Consequenties	Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> <li>PCO kan eventueel gehuisvest worden in middengebied in De Tweemaster</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Leegstand in nieuwe situatie blijft</li> <li>Eventueel: Tweemaster is te klein voor PCO (extra aanbouw en kosten)</li> </ul>
PCO Nieuwleusen		
Consequenties	Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Op relatief korte termijn twee vrijkomende schoollocaties in Nieuwleusen</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Bijbouwen aan bestaande vereist</li> <li>Extra (verbouw)kosten bedragen: € 2.7 miljoen</li> <li>Boekwaardes huidige gebouwen</li> </ul>

### 3.3. Sporthal De Schakel



Zoals hiervoor is opgemerkt, is het onderzoek naar de renovatie aangevuld met een onderzoek naar de nieuwbouw van de sporthal. Ons college heeft gekozen voor nieuwbouw van de sporthal op grond van de toekomstbestendigheid, de flexibiliteit bij de gehele planvorming voor het middengebied, de exploitatiekosten (energie en onderhoud) en meer mogelijkheden voor duurzaamheid. Nieuwbouw van de sporthal geeft ook de mogelijkheid om het ruimtprogramma te optimaliseren als sportvoorziening. Het koppelen van een nieuw Agnieten College aan de sporthal is naar onze mening aantrekkelijk vanwege de mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik, een gunstige effect op investeringen en een efficiënter beheer en exploitatie.

Na een besluit door uw raad over nieuwbouw van De Schakel zal de plaatsbepaling van het gebouw aan de orde komen. In de ruimtelijke modellen tijdens het haalbaarheidsonderzoek is de sporthal in westelijke richting diagonaal t.o.v. het voormalige Rabokantoor in het middengebied gesitueerd. Na de eerste bespreking van de startnotitie in uw raad (april 2015) is ons college van mening dat situering van de sporthal in nabijheid van het Kulturhus (voormalige Rabokantoor) voordelen biedt ten aanzien van beheer en exploitatie en multifunctioneel gebruik van functies en ruimtes op relatief korte (loop)afstand. Het bureau LKSvdD-Architecten die ruimtelijke modellen heeft uitgewerkt, ziet deze denklijn ook als een reële optie. In het andere deel van het middengebied kan op termijn het basisonderwijs en kinderopvang zo optimaal mogelijk worden gerealiseerd met bestaande en nieuwe gebouwen. Deze denklijn hebben wij in een houtskoolschets weergegeven.

Definitieve plaatsbepaling van de sporthal zal betrokken worden in de ontwerpfase tijdens fase 2 van het deelproject nieuwbouw sporthal.

De beslispunten hebben betrekking op:

- a) Renovatie of nieuwbouw
- b) Koppeling tussen sporthal en het Agnieten College
- c) Plaats van de sporthal

Deze zijn in de volgende pagina verder toegelicht.

## Toelichting bij de startnotitie “Samen komen tot de kern”

### a) Renovatie of nieuwbouw

Nieuwbouw		
<i>Consequenties</i>	<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwe accommodatie is gericht op (alleen) sport (anders dan huidige Schakel)</li> <li>Sporthal toekomstbestendig voor lange periode (40 jaar).</li> <li>Huidige sporthal kan in gebruik blijven totdat nieuwe klaar is.</li> <li>Investering € 5,3 euro, aanvullend krediet € 2,4 euro</li> <li>Parkeerplaats aanpassen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meer flexibiliteit</li> <li>Beter aansluiten op planvorming van gehele middengebied</li> <li>Meer efficiënte benutting van huidige en toekomstig ruimtegebruik als sportvoorziening (geen inpassingsverlies).</li> <li>Betere gebruiksmogelijkheden</li> <li>Gunstig m.b.t. duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grotere investering in een keer</li> </ul>
Renovatie		
<i>Consequenties</i>	<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sporthal blijf op dezelfde plaats in middengebied</li> <li>Voor relatief korte periode (5-10 jaar) een verbetering voor technisch en bouwkundige staat</li> <li>Investering € 1,1 € 2, 4 of € 2,7 afhankelijk van gekozen oplossing en zonder aanvullend krediet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relatief geringere investering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitatie lastiger (o.a. energie)</li> <li>Niet wendbaar, niet flexibel in plannen.</li> <li>Inpassingsverlies.</li> <li>Vervangende huisvesting tijdens uitvoeren van renovatie</li> </ul>

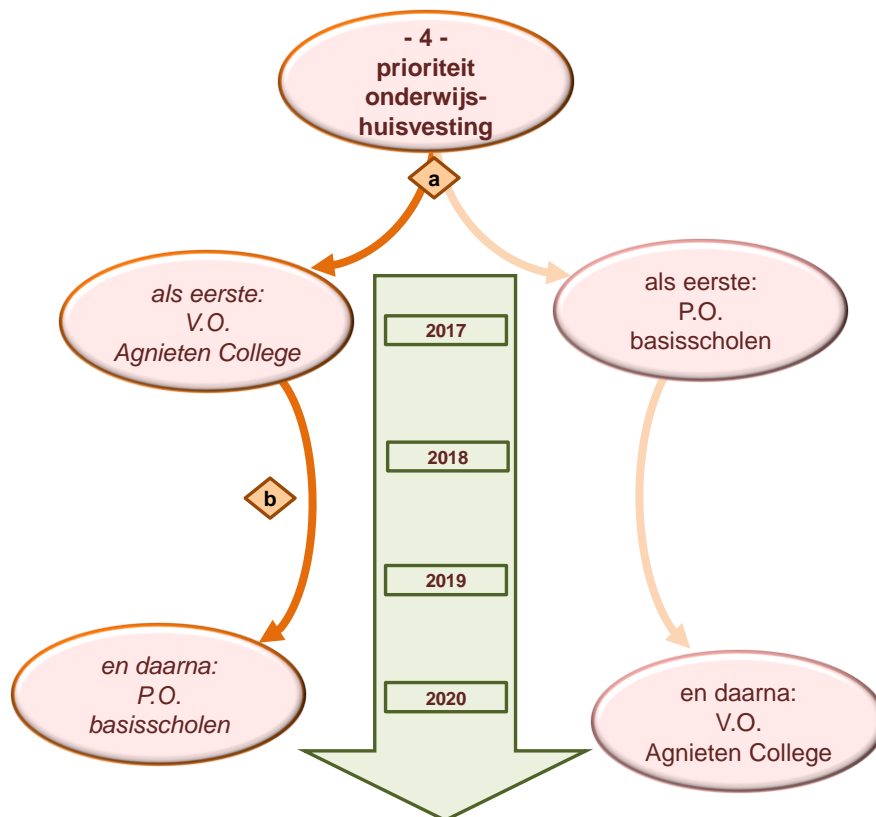
### b) Koppeling met het Agnieten College (zie ook 3.5b)

Gekoppeld aan Agnieten College		
<i>Consequenties</i>	<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Op korte termijn afspraken maken met CvB Landstede</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Multifunctioneel gebruik voorzieningen</li> <li>Gunstig voor totale investering (€)</li> <li>Efficiënter beheer en exploitatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grotere bouwmassa</li> <li>Beperkingen voor afzonderlijke gebouwdelen (onderwijs enerzijds, sport anderzijds)</li> </ul>
Zonder aanbouw Agnieten College		
<i>Consequenties</i>	<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Extra gebouw in het middengebied erbij</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen afhankelijkheid in plannen en planning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemiste kans voor efficiency op beheer en exploitatie.</li> </ul>

### c) Plaats van de sporthal

Naar Rabokantoor (oostelijk)		
<i>Consequenties</i>	<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sporthal minder centraal gelegen in het middengebied</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beheer en exploitatie eenvoudiger</li> <li>Stimuleert samenwerking</li> <li>Korte looplijnen/afstanden</li> <li>Visueel snel af</li> <li>Meer flexibiliteit voor invulling onderwijsfuncties in het overig deel van het middengebied.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relatief grote bouwmassa's dicht bij elkaar (of gekoppeld).</li> </ul>
Naar huidige parkeerplaats (westelijk)		
<i>Consequenties</i>	<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Alternatieve plaats bepalen voor parkeergelegenheid. Toegankelijkheid en veiligheid punt van aandacht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groot Campus gebied</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er ontstaan 2 uitersten (trekkers Kulturhus en sport), lange looplijnen en risico van leeg tussengebied als onderwijs niet aansluit</li> </ul>
Op dezelfde plek als huidige sporthal		
<i>Consequenties</i>	<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vervangende/tijdelijke huisvesting voor gebruikers/sportverenigingen nodig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen bestemmingsplan wijzigingsprocedure noodzakelijk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inefficiënte benutting van middengebied (past alles dan wel).</li> </ul>

### 3.4. Prioriteit onderwijshuisvesting



Er hebben verkennende gesprekken met onderwijspartijen plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat het schoolbestuur PCO een aantal scholen op de huidige plek willen handhaven. Het behoud van de kleine scholentoeslag is daar o.a. de reden voor. Wel is een optie om het Agnieten College en de PCO-scholen de Wegwijzer en de Zaaier over te brengen naar het middengebied. Het behoud van het voortgezet onderwijs in Nieuwleusen heeft hierin de hoogste prioriteit zoals genoemd in de Voorjaarsnota. Deze optie moet worden geconcretiseerd en wij stellen voor een specifiek haalbaarheidsonderzoek met de betrokken schoolbesturen te starten. Wij gaan ervan uit dat de optie onderwijs een duidelijke meerwaarde zal hebben. Dit vraagt om een plan van samenwerking tussen de betrokken partijen om te komen tot een optimale invulling van huisvesting en borging van het voortgezet onderwijs, rekening houdend met de in het middengebied aanwezige voorzieningen en leegstand van gebouwen. Een financiële inbreng van schoolbesturen wordt verwacht.

In het haalbaarheidsonderzoek van WOC Campus Nieuwleusen is uitgegaan van de leerlingaantallen zoals die op dat moment bekend waren. Bij de start van een deelproject voor onderwijshuisvesting, zal op dat moment opnieuw gekeken worden naar een actuele prognose en reële aantallen. Ons college wil bouwen voor leegstand voorkomen.

Het huidige Agnieten College is verouderd en het gebouw heeft geen boekwaarde. Hoewel er beleidsmatig voor de gemeente Dalfsen geen noodzaak is voor nieuwbouw is dit echter relevant vanwege de nadrukkelijke wens om het voortgezet onderwijs in Nieuwleusen te behouden.

De onderwijshuisvesting voor het Agnieten College geven wij prioriteit, omdat:

- uw raad eveneens het voortgezet onderwijs in Nieuwleusen wenst te behouden,
- het huidige schoolgebouw is afgeschreven (geen boekwaarde) en
- een nieuwe school een impuls kan zijn voor de ontwikkeling van het aantal leerlingen.

Landstede heeft aangegeven voor lange termijn afspraken te willen maken met de gemeente Dalfsen.

De beslispunten hebben betrekking op:

- a) Eerste invulling onderwijshuisvesting
- b) Verdere invulling onderwijshuisvesting

Deze zijn in de volgende pagina verder toegelicht.

## Toelichting bij de startnotitie “Samen komen tot de kern”

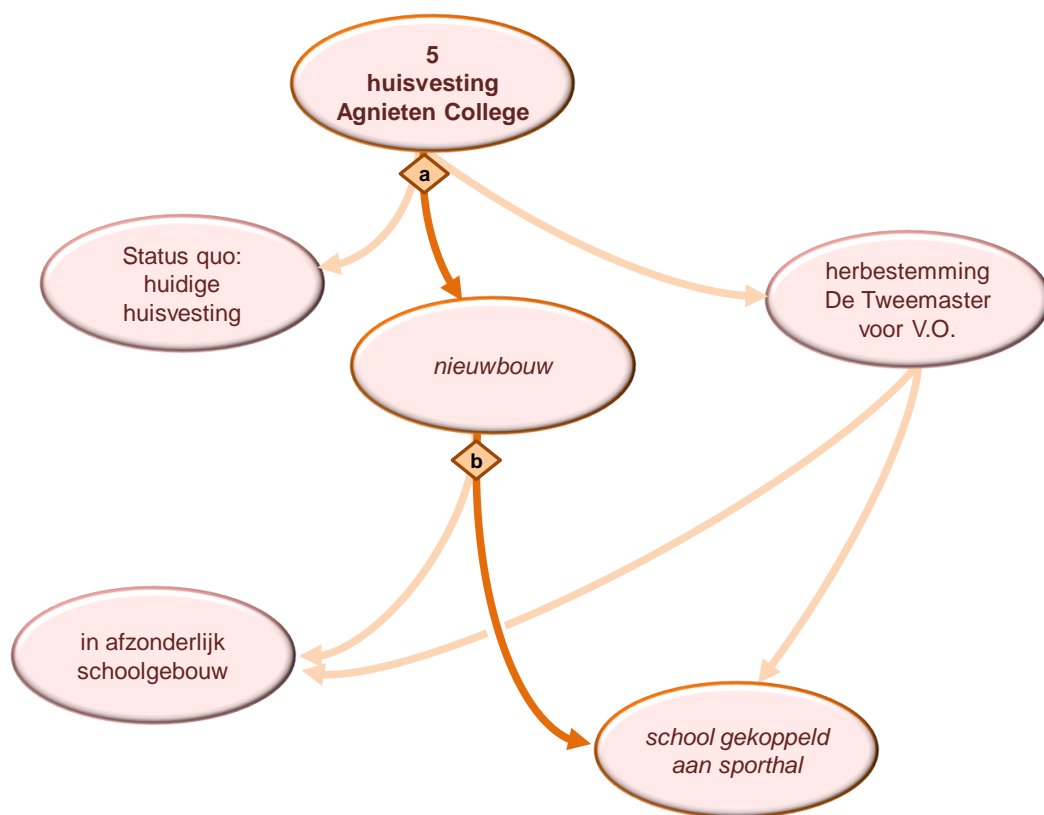
### a) Eerste invulling onderwijshuisvesting

Als eerste: V.O. / Agnieten College			√
Consequenties	Voordelen	Nadelen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Op korte termijn afspraken maken met CvB Landstede</li> <li>Investeren in een nieuw schoolgebouw: circa € 2,2 miljoen waarbij het bewegingsonderwijs in De Schakel plaatsvindt, gebaseerd op normbedragen onderwijshuisvesting 2015 en bij 200 leerlingen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen boekwaarde bestaande (verouderde) huisvesting, geen afboeking</li> <li>Sluit aan bij visie van Landstede, die bereid is voor langere termijn afspraken te maken</li> <li>Biedt mogelijk impuls bij kritische massa (leerlingenaantal) van Agnieten College</li> <li>Positieve bijdrage: Nieuwleusen aantrekkelijk voor jonge gezinnen</li> <li>Mogelijkheid aan te sluiten bij sporthal (onderwijsconcept) met gunstig effect op realisatie/ investering en exploitatie.</li> </ul>		
Als eerste: P.O. / basisscholen			
Consequenties	Voordelen	Nadelen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Op korte termijn afspraken maken met besturen basisscholen over onderwijshuisvesting</li> <li>Investering van circa € 2 miljoen voor het primair onderwijs, exclusief kosten aanpassingen de Tweemaster en de Driehoek. Gebaseerd op normbedragen onderwijshuisvesting 2015, rekening houdend met nieuwste leerlingenprognoses en leegstand in de Tweemaster.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Relatief forse afboeking (€ 1,4 m) boekwaarde bestaande scholen De Wegwijzer (€ 1,1 m) en De Zaaier (€ 0,3 m), zonder dat er nu voor gemeente noodzaak voor is.</li> <li>Investeringen eerder, op kortere termijn.</li> </ul>	

### b) Verdere invulling onderwijshuisvesting

Daarna: P.O. / basisscholen			√
Consequenties	Voordelen	Nadelen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Basisonderwijs zal komende jaren de huidige leegstand houden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sluit aan bij prioriteit huisvesting onderwijs, beleid gemeente</li> </ul>		
Daarna: V.O. / Agnieten College			
Consequenties	Voordelen	Nadelen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mogelijk vertrek VO op termijn.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitstel nieuwe huisvesting leidt tot afstel en mogelijk vertrek V.O. uit Nieuwleusen</li> </ul>	

### 3.5. Huisvesting Landstede / Agnieten College



Onze motivering voor nieuwbouw is bij de voorgaande beslisboom ten dele vermeld. Nieuwbouw biedt tevens de mogelijkheid het Agnieten College naar het middengebied te verplaatsen. Door een nieuwe school in het middengebied te situeren (al dan niet gekoppeld aan de sporthal), is er geen afzonderlijke gymzaal bij de school noodzakelijk.

De beslispunten hebben betrekking op:

- a) Invulling huisvesting
  - b) Koppeling tussen het Agnieten College en de sporthal
- Deze zijn in de volgende pagina verder toegelicht.



## Toelichting bij de startnotitie “Samen komen tot de kern”

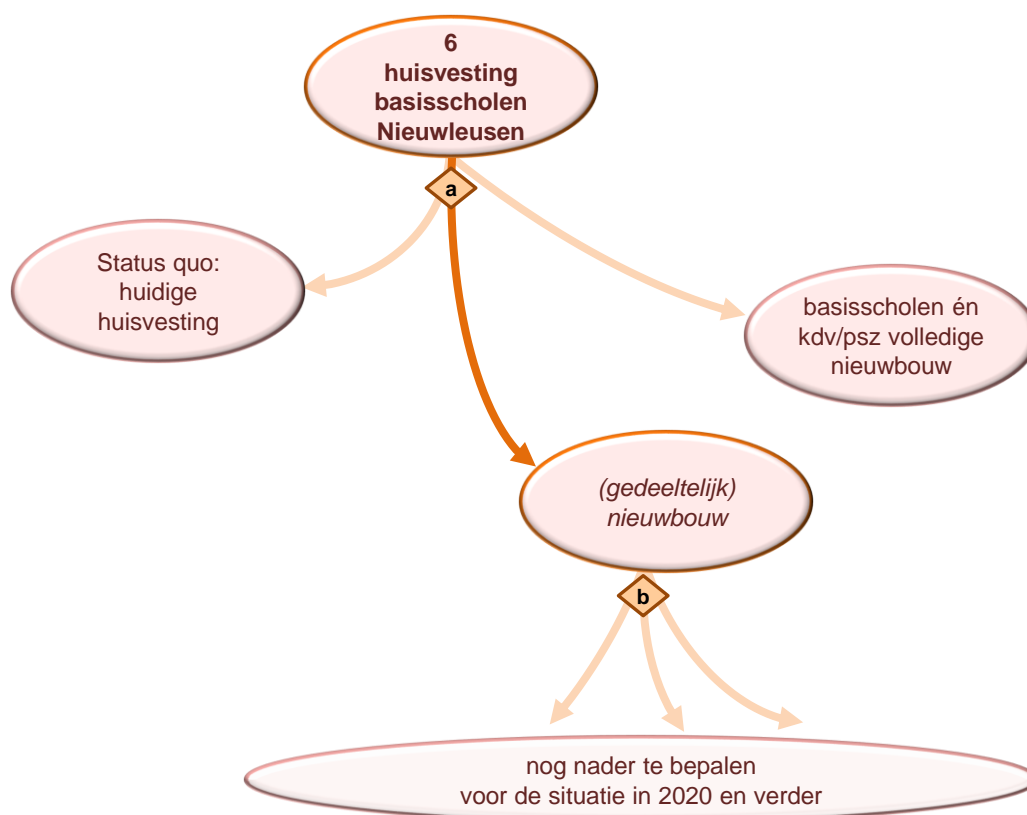
### a) Invulling huisvesting:

<b>Status quo: huidige huisvesting</b>		
<i>Consequenties</i>	<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen lange termijnperspectief voor Landstede, tenzij elders nieuwbouw Agnieten College</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen investeringen voor huisvesting door gemeente</li> </ul>	
<b>Nieuwbouw</b>		
<i>Consequenties</i>	<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• V.O. kan verhuizen naar middengebied</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor langere termijn V.O in Nieuwleusen.</li> <li>• In middengebied: kansen voor multifunctioneel ruimtegebruik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investering circa € 2.2 miljoen noodzakelijk (niet gepland, niet in gemeente begroting)</li> </ul>
<b>Herbestemming De Tweemaster</b>		
<i>Consequenties</i>	<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er ontstaat een domino-effect in de realisatie i.v.m. huisvesting van het openbaar onderwijs</li> <li>• Koppeling V.O. en sport niet mogelijk.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realisatie (mogelijk) te laat voor Landstede, Agnieten College</li> <li>• Aantal m2 bvo Tweemaster niet voldoende voor normatief benodigde ruimte: verbouw en bijbouwen/uitbreiden.</li> </ul>

### b) Koppeling tussen Agnieten College en de sporthal (overeenkomstig 3.5 b)

<b>Afzonderlijk gebouw</b>		
<i>Consequenties</i>	<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Extra gebouw in het middengebied erbij</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen afhankelijkheid in plannen en planning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemiste kans voor efficiency op beheer en exploitatie.</li> </ul>
<b>Gekoppeld aan sporthal</b>		
<i>Consequenties</i>	<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op korte termijn afspraken maken met CvB Landstede</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Multifunctioneel gebruik voorzieningen</li> <li>• Gunstig voor totale investering (€)</li> <li>• Efficiënter beheer en exploitatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grotere bouwmassa</li> <li>• Beperkingen voor afzonderlijke gebouwdelen (onderwijs enerzijds, sport anderzijds)</li> </ul>

### 3.6. Huisvesting basisscholen Nieuwleusen



Overwegingen van ons college om op dit moment te kiezen voor (gedeeltelijke) nieuwbouw zijn ingegeven door het hergebruik van de bestaande, beschikbare gebouwen in het gebied (De Driehoek en De Tweemaster) en het overbrengen van het christelijk basisonderwijs naar het middengebied. Dit biedt ook de mogelijkheid om de leegstand van schoolgebouwen in de toekomst terug te dringen. De concrete invulling van (gedeeltelijke) nieuwbouw is op dit moment nog niet te maken. Ook is nu nog niet te bepalen welke organisatie gebruik gaat maken van welk gebouw.

In het Integraal huisvestingsplan 2015 – 2018 zijn wij voornemens uit te gaan van een investering van circa € 2 mln. voor het primair onderwijs. Deze raming is gebaseerd op normbedragen onderwijshuisvesting 2015 (exclusief eventuele kosten aankoop grond). Hierbij is rekening gehouden met nieuwste leerlingenprognoses basisonderwijs en de leegstand in de Tweemaster. De raming is exclusief de kosten voor aanpassing van de Tweemaster en exclusief kosten aanpassing van De Driehoek.

Dit bedrag is indicatief, waarbij ook rekening moet worden gehouden met de nog resterende boekwaarden (zie pag. 5). Hiernaast moet de financiële kaderstelling door de gemeente nog plaatsvinden en hier maken we dan ook nadrukkelijk een voorbehoud. Duidelijk moet ook zijn dat genoemde investeringsbedrag met bijkomende kosten in ieder geval niet volledig voor rekening van de gemeente worden genomen.

Het college stelt voor om voor de onderwijsvoorzieningen een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren, waarbij de invulling van de betrokken scholen (Agnieten College, de Tweemaster, de Wegwijzer, de Zaaier) in bestaande en nieuwe gebouwen in het middengebied nader in kaart kunnen worden gebracht.

De beslispunten hebben betrekking op:

- a) Invulling huisvesting
- b) Korte en lange termijn

Deze zijn in de volgende pagina verder toegelicht.

**Toelichting bij de startnotitie “Samen komen tot de kern”**

**a) Invulling huisvesting:**

<b>Status quo: huidige huisvesting</b>		
<i>Consequenties</i>	<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Basisscholen PCO niet in het middengebied en leegstand basisscholen (PCO en OOZ) niet opgelost.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen of beperkte investeringen gemeente nodig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oplossing voor relatief korte termijn</li> </ul>
<b>(gedeeltelijk) nieuwbouw</b>		
<i>Consequenties</i>	<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Extra investeringen nodig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schoolgebouwen met beter optimaal multifunctioneel gebruik en ruimteprogramma.</li> <li>Terugbrengen huidige leegstand van lokalen.</li> </ul>	
<b>Basisscholen én kdv/psz volledige nieuwbouw</b>		
<i>Consequenties</i>	<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Herbestemming nodig voor huidige Tweemaster en Driehoek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schoolgebouwen met optimaal multifunctioneel gebruik en ruimteprogramma</li> <li>Maximale mogelijkheden voor integraal kindcentrum.</li> <li>Geen leegstand van lokalen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Boekwaarde van Tweemaster en Driehoek (per 1.1.2015 ruim € 1,8 miljoen)</li> </ul>

**b) Beslispunten nog nader te bepalen (voor situatie 2020 en verder)**

<b>Nog nader te bepalen en uit te werken</b>		
<i>Consequenties</i>	<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>