

Richting uitvoering Gebiedsvisie 't Stroomdal

1. Inleiding

Actualiteiten

Op 23 maart 2023 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie 't Stroomdal vastgesteld. De gedeelde waarden en ambities voor de gebiedsontwikkeling 't Stroomdal zijn vastgelegd in de Dromenvanger en de Gebiedsvisie 't Stroomdal.

Intentieovereenkomst

De twee schoolbesturen, CKC Drenthe en Kits Primair hebben samen met de gemeente Midden-Drenthe op 30 maart een intentieovereenkomst getekend om te komen tot de bouw van één gezamenlijke gebouw waarin twee IKC's gehuisvest zijn én ruimte is voor peuter- en kinderopvang. In de intentieovereenkomst hebben partijen nadere afspraken gemaakt ten aanzien van de intenties genoemd in de Dromenvanger, gebiedsvisie en het IHP. De getekende Intentieovereenkomst vindt u in de bijlage bij deze Kadernota.

Integraal Huisvestingsplan (IHP)

In het IHP heeft de gemeenteraad vastgelegd wat zijn plannen zijn voor de huisvesting van alle soorten van onderwijs en wat die plannen mogen kosten. De gemeente is verantwoordelijk voor nieuwbouw.

Huisvestingsprogramma en -overzicht 2023

Conform de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs heeft u in december 2022 ingestemd met bovenstaand voorstel.

Kaders

De kaders in deze notitie hebben een gevarieerd karakter. Soms gaat het om harde en eenduidige kaders. Andere kaders moeten nog verder uitgewerkt en gekaderd worden en daarvan leggen we vast dat over een bepaald aspect nog afspraken gaan maken.

Samenwerking

Hoewel de kadernotitie uiteindelijk een stuk is van de gemeenteraad van Midden-Drenthe hebben andere partijen hun inbreng hierop indirect geleverd.

2. Meer dan alleen een schoolgebouw

Op 23 maart 2023 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie 't Stroomdal vastgesteld. De gedeelde waarden en ambities voor de gebiedsontwikkeling 't Stroomdal zijn vastgelegd in de Dromenvanger en de Gebiedsvisie 't Stroomdal.

De gebiedsvisie voor het gebied Stroomdal bevat meer dan alleen de bouw van een schoolgebouw. Het doel is om de recreatieve en educatieve waarde van het totale Stroomdalgebied te vergroten. Het is een groen gebied en dit willen we versterken, vooral naar de Torenlaan toe. In dit gebied moeten nieuwe generaties veilig kunnen opgroeien. De bereikbaarheid, de onderlinge verbindingen, het parkeren en de verkeersveiligheid moeten goed op orde zijn.

In het plan is de bouw van twee IKC's, een bovenwijkse sportvoorziening, openluchttheater en mogelijk andere kleinschalige voorzieningen voorzien. Ter vervanging van de huidige G.A. de Ridderschool en CKC Beatrixschool wordt de bouw van twee IKC's in één gezamenlijk gebouw voorzien. Hier hoort uiteraard ook een goede verkeersafwikkeling voor het auto-, fiets- en wandelverkeer bij. Dit heeft effect op de aanleg, verbetering of verandering van wegen en fiets- en voetpaden. Ook een parkeerplaats voor de school, zwembad en sportaccommodatie en een kiss & ride-zone krijgen een plek in het plan.

Op dit moment vragen we nog geen krediet voor de realisatie van deze plannen. Zoals al aangegeven in het de toelichting op het advies voor het voorbereidingskrediet (22 oktober 2022) en de vaststelling van de gebiedsvisie (23 maart 2023) verwachten we eind 2023/begin 2024 meer zicht te hebben op de totale kosten van de nieuwbouw van de kindcentra, de sportvoorziening, de tijdelijke huisvesting en de inrichting van de openbare ruimte-groen, waarbij we ook eventuele subsidiemogelijkheden gaan onderzoeken.

3. Terugblik

In dit hoofdstuk komt in grote lijnen de voorgeschiedenis in beeld. Daardoor wordt duidelijk waarom we uitgekomen zijn bij de plannen zoals die er nu liggen. Ook wordt zo inzichtelijk welke uitdrukkelijke besluiten er tot nu toe zijn genomen.

- Startbijeenkomst op 25 november 2021.
- Diepte-interviews met betrokken partijen in december 2021.
- Vervolgbijeenkomsten op 19 januari 2022.
- Op basis van deze bijeenkomsten zijn de gezamenlijke waarden geformuleerd en grafisch verbeeld in de dromenvanger welke op 9 februari 2022 door alle stakeholders (Gemeente Midden-Drenthe, IKC Kits primair, IKC G.A de Ridder, CKC Drenthe, CKC Beatrix, Stichting Dierenweide Beilen en Woonservice) zijn ondertekend. In de raadsbrief van 31 januari 2022 bent u hierover geïnformeerd.
- Op 11 en 12 februari 2022 konden de omwonenden/belanghebbenden, in de Dierenweide, kennis nemen van de dromenvanger en vragen stellen over het proces/vervolgproces en zelf nog ideeën aanleveren.
- Op 4 en 6 april 2022 zijn (interactieve) bijeenkomsten geweest met de omwonenden/belanghebbenden. Deze bijeenkomst had tot doel input op te halen voor de dromenvanger en de gebiedsvisie. Deze input is verwerkt in een aantal scenario's en een nieuwe rand om de dromenvanger heen.
- Op 20 juni 2022 zijn de scenario's en de aangepaste dromenvanger teruggekoppeld aan de omwonenden/belanghebbenden.
- Op 27 oktober 2022 stelt de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar.
- Op 23 november 2022 zijn de omwonenden/belanghebbenden geïnformeerd over de keuze voor scenario 1.
- Op 13 december 2022 stelt het college de ontwerp-gebiedsvisie vast. Hierover bent u met een raadsbrief geïnformeerd.
- Op 22 december 2022 start de ter inzage legging van de ontwerp-gebiedsvisie, gedurende zes weken. Er worden geen zienswijzen ingediend.
- Op 23 maart 2023 stelt de gemeenteraad de gebiedsvisie 't Stroomdal vast.
- Op 30 maart 2023 is de feestelijke ondertekening van de intentieovereenkomst.
- Begin juli 2023 zal een overeenkomst worden gesloten met een bouw- en procesbegeleider.

De stakeholders, omwonenden/belanghebbenden blijven actief betrokken bij het vervolg.

Daarmee zijn we gekomen op het punt waar we nu staan.

Concreet: het definitief bepalen van de locatie en daarna de start van de voorbereidingen van de feitelijke bouw. En dus is het nu ook tijd voor het formuleren van kaders voor dat proces.

4. Kaders

4.1. Introductie

In dit hoofdstuk staan de kaders die de gemeenteraad stelt voor de realisatie van de gebiedsvisie 't Stroomdal. Naast de bouw van een nieuw gezamenlijk schoolgebouw voor de twee IKC's en een sportaccommodatie dient een goede invulling van het gebied juist een meerwaarde te geven.

Externe omstandigheden hebben invloed op de keuzes die gemaakt worden. Daarbij dienen we o.a. te anticiperen op

- Stijgende bouwkosten en verhoging energieprijzen
- Verkrijgbaarheid van materialen en bouwpersoneel
- Duurzaamheid, minder CO2 uitstoten en energiezuinig bouwen wordt steeds belangrijker en noodzakelijker
- Juridische aspecten, zoals stikstof, geluid, verkeer

De kaders staan geordend langs een aantal thema's:

- 4.2. Locatie Stroomdal
- 4.3. Onderwijs en onderwijsgebouw
- 4.4. Sportaccommodatie
- 4.5. Ruimtelijke omgeving
- 4.6. Projectorganisatie
- 4.7. Financiën
- 4.8. Diversen

4.2. Locatie Stroomdal

De Gebiedsvisie 't Stroomdal is op een interactieve manier tot stand gekomen. Op basis van opgehaalde informatie tijdens verschillende bijeenkomsten met stakeholders en omwonenden zijn vier scenario's voor het gebied opgesteld. Deze scenario's geven een mogelijke invulling van het gebied weer. De vier scenario's zijn vervolgens voorgelegd aan de stuurgroep, adviesgroep, omwonenden en belanghebbenden.

Vervolgens heeft er afweging plaatsgevonden op basis van:

- Ambities/gedeelde waarden
- Standpunt omwonenden
- Dierenweide
- Budget
- Proces & tijd
- Verkeer
- Stedenbouw

Op basis van deze afweging is scenario 1 het voorkeursscenario geworden. Deze is voorgelegd aan de stakeholders, omwonenden en belanghebbenden. Hierover bent u bij de vaststelling van de Gebiedsvisie geïnformeerd.

Gedeelde waarden en ambities

Met de stakeholders en omwonenden is tijdens dit proces interactief nagedacht over hoe 't Stroomdal er in de toekomst uit zou moeten zien. Deze gedeelde waarden en ambities zijn verbeeld in de Dromenvanger en verwerkt in de Gebiedsvisie.

De gedeelde waarden en ambities vormen het integrale afwegingskader. Ook voor ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien. Per deelontwikkeling zal een integrale afweging worden gemaakt.

1. Stroomdal is een plek (de huiskamer) voor heel Beilen
2. Groene park- en kanaalzone en vormgeving
3. Stevig verankerde kindcentra
4. Toekomstbestendig wonen (en zorgen)
5. Verkeersveilig en bereikbaar
6. Verbonden

Voorkeursscenario 1

De zoeklocatie voor nieuwbouw van de school is grotendeels gesitueerd op de huidige locatie van de G.A de Ridderschool. De zoeklocatie voor de bovenwijkse sportaccommodatie is gesitueerd aan de zij/achterkant van het huidige zwembad. Beide zoekgebieden staan aangegeven op de gebiedsvisiekaart. De inrichting van de openbare ruimte (fiets/wandelpaden, algehele verkeerveiligheid) en het groen wordt meegenomen in de ontwerpfase van de nieuwbouw.

Plangebied

We kunnen hieruit concluderen dat het plangebied wordt begrensd door het Linthorst Homankanaal, de Torenlaan en Het Spiek en aan de zuidkant het water bij de woningen aan De Made.

De ontwikkelingen vanuit de appartementen het Stroomdal van Woonservice maken geen deel uit van deze ontwikkeling. Woonservice is al gestart met het renoveren van een deel van het wooncomplex. De dierenweide Stroomdal maakt wel deel uit van het gebied. We zullen dit gebied verder 't Stroomdal noemen. De plankaart is als bijlage toegevoegd.

4.3. Onderwijs en onderwijsgebouw

Diverse aspecten

Onder het thema onderwijs en onderwijsgebouw vallen een aantal aspecten. Aan de orde komen achtereenvolgens:

- Integraal Huisvestingsplan (IHP)
- Samenwerking scholen
- Flexibiliteit
- Uitstraling
- Duurzaamheid
- Bouwheerschap
- Exploitatie
- Programma van Eisen

Integraal Huisvestingsplan

Voor het onderwijs is het vastgestelde Integraal Huisvestingsplan Basisonderwijs 2021-2040 'Investeren in Kwaliteit' (verder te noemen IHP), vastgesteld op 22 april 2021, een belangrijk uitgangspunt.

Voor de kern Beilen maakt het IHP een opsplitsing tussen Beilen Noord en Beilen Zuid. In het IHP is vastgelegd dat de Ridderschool (Kits Primair) en de Beatrixschool (CKC Drenthe) onder één dak worden gerealiseerd en dat de gemeente zich gaat inspannen om een sportvoorziening te realiseren. Mocht het niet haalbaar zijn om een sportvoorziening te realiseren dan worden beide scholen apart gerealiseerd.

Hierin is een gezamenlijke ambitie uitgesproken om de onderwijsvoorzieningen zo veel mogelijk vanuit Integratie Kindcentra (IKC) met een ontwikkelingslijn van 0 tot 12/13 jaar te ontwikkelen. Hierbij wordt ook integraal gekeken naar het voorzieningsniveau in de omgeving. Er wordt gezocht naar het optimaal inzetten en combineren van vastgoed. Koppeling met andere functies dan onderwijs is daarbij zeer goed mogelijk. Het IHP draagt ook bij aan een goede spreiding over de kernen en de denominaties.

Samenwerking scholen

In het Stroomdal gaan twee IKC's samen één schoolgebouw bouwen. Het is voor beide IKC's belangrijk dat hun eigen identiteit herkenbaar is in de te bouwen school. Tegelijkertijd zullen er ook onderdelen van het gebouw zijn waar deze identiteit minder zichtbaar hoeft te zijn en waar ruimtes gemeenschappelijk of wisselend worden gebruikt.

En eerste stap die gezet is, is het tekenen van de Intentieovereenkomst. Hierin spreekt men de intentie uit om samen een school te bouwen. Deze Intentieovereenkomst komt op verschillende punten in deze Kadernota terug. Mocht één van de partijen zich onverhoopt terugtrekken uit de ontwikkeling, dan gaan we onverkort door met de planvorming en ontwikkeling.

Een belangrijke volgende stap om te komen tot bovenstaand gebouw is om te starten met het opstellen van een Programma van Eisen (PvE). Basis voor het PvE betreft de gezamenlijke onderwijskundige visie van de twee IKC's.

De onderwijskundige visie zal door de twee scholen gezamenlijk opgesteld worden. Bij de vertaling van de gezamenlijke onderwijskundige visie naar een PvE met een ruimtelijke verdeling van verschillende ruimtes zal de proces- en bouwbegeleider een ondersteunende rol spelen. Deze wordt op dit moment geworven en start juli 2023 met zijn of haar werkzaamheden.

Uitgangspunt is één gezamenlijk gebouw voor de twee IKC's met een uniforme uitstraling. Naar verwachting is het PvE eind 2023 gereed.

Flexibiliteit

Een investering in een gebouw is een investering die voor een langere periode gedaan wordt. Uitgangspunt hierbij is dat gebouwen minimaal 40 jaar of langer gebruikt worden. Desnoods voor een andere functie dan voor het onderwijs. In de praktijk blijkt overigens dat deze termijn vaak wordt overschreden en dat gebouwen tussentijds worden aangepast en gerenoveerd.

Het is dan ook belangrijk dat een schoolgebouw op zo'n manier wordt gebouwd dat het de mogelijkheid biedt om het gebouw aan veranderingen in het onderwijs en onderwijsconcepten aan te passen. Het duidelijkste voorbeeld is de digitalisering van het onderwijs. Bij de bouw van veel van de huidige schoolgebouwen was deze ontwikkeling destijds niet voorzien.

Flexibiliteit als kader is op meerder plaatsen in de Gebiedsvisie vastgelegd: “Herkenbare, duurzame en flexibele bebouwing voor de stevig verankerde kindcentra.” “Gebieden en gebouwen worden multifunctioneel ontwikkeld en gebruikt (flexibiliteit).” In de Intentieovereenkomst wordt ook verwezen naar deze gedeelde waarden en ambities zoals deze zijn vastgelegd in de Dromenvanger en in de Gebiedsvisie.

Een ander aspect dat hiermee te maken heeft zijn de leerlingenprognoses. Deze leerlingenprognoses laten stabiliteit zien. Om de vinger aan de pols te houden blijven we één keer per twee jaar leerlingenprognoses uitvoeren. In het derde kwartaal van 2023 worden de prognoses geactualiseerd op basis van eventuele nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Op grond van de huidige leerlingenprognoses dient de omvang van het schoolgebouw aan te sluiten bij de behoefte rond het jaar 2039 met samen 422 leerlingen. Voor de nieuwbouw wordt ingezet op een omvang van ongeveer 2.700 m² bruto vloeroppervlakte voor twee kindcentra inclusief kinderopvang in één gebouw en ongeveer 800 m² voor een sportaccommodatie in een apart gebouw.

Een kader waar we ook rekening mee moeten houden zijn de ontwikkelingen op het gebied van woningbouw. De gemeente Midden-Drenthe heeft in haar Woonvisie de ambitie om voor de kern Beilen tot 2030 ca. 865 woningen te realiseren (215 lokale behoefte en 650 aanvullende behoefte). Dit zal plaatsvinden op zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties (dit wordt momenteel verkend). Ontwikkelingen op woningbouw hebben voor de lange termijn een groot effect op leerlingaantallen voor alle scholen in Beilen. Wat de effecten zijn voor de locatie Stroomdal is uiteraard afhankelijk van de locatie van de woningbouw en het aantal woningen dat gebouwd wordt.

Hiermee wordt de noodzakelijkheid voor flexibiliteit in het gebouw duidelijk. Opties voor ruimtelijke uitbreiding voor de toekomst moeten worden meegenomen. Concreet betekent dit dat geanticipeerd moet worden op uitbreidingsmogelijkheden van ca. 6-8 lokalen voor de locatie Stroomdal. Dit betekent dat de plattegrond van de school zodanig moet zijn dat de scholen eenvoudig uitgebreid kunnen worden zonder dat het geweld doet aan een logische indeling en gebruik. Daarnaast dient een uitbreiding op latere termijn geen extra hoge kosten met zich mee te brengen.

Uitstraling

Een ander belangrijk aspect van het nieuwe gezamenlijke gebouw is de uitstraling naar de buitenwereld.

Hiervoor geeft de Gebiedsvisie een aantal duidelijke kaders:

- De bebouwing heeft een duidelijk gezicht naar de Torenlaan (en heeft een zekere allure), voegt zich in het park en geeft uitdrukking aan de verschillende functies in het gebouw.
- Het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op , of geïnspireerd op de omgeving.
- De invulling en ruimtelijke uitstraling van de school en ook het sportgebouw worden verder uitgewerkt bij de stedenbouwkundige visie. Bij de aanbestedingsprocedure voor de architectenkeuze wordt ruimte geboden aan de architecten om te komen tot een ruimtelijke visie op de gebouwen, de directe ruimte (wat bedoel je hiermee?) en de buitenruimte/openbare ruimte. (letterlijke tekst uit gebiedsvisie)
- Er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze houdt rekening met de welstandsambitie uit de Welstandsnota en wordt opgesteld in samenhang met de hierboven genoemde ruimtelijke visie van de gekozen architect.

Tijdens participatie momenten is duidelijk gebleken dat de inpassing en uitstraling van het gebouw voor de belanghebbenden erg belangrijk is.

Duurzaamheid

Dit begrip kent vele invullingen. Aandachtspunten zijn: energiebeheer, keuze van materialen, CO2 reductie, materialen en bedrijven uit de regio e.d. De Gebiedsvisie zegt hierover: “De nieuwe bebouwing wordt met oog voor duurzaamheid en multifunctionaliteit ontworpen. “

In het IHP is hierover het volgende afgesproken: “Basisafspraken is dat de verantwoordelijkheid voor de kosten van nieuwbouw bij de gemeente liggen, conform de geldende eisen uit onder meer het Bouwbesluit, dat is inclusief BENG. (Bijna Energie Neutraal Gebouwd). “Bij nieuwbouw wordt conform afspraak gekeken naar de mogelijkheden en wensen aangaande Energie Neutraal Gebouw (ENG) dan wel Nul Op de Meter (NOM). Hierbij wordt in gezamenlijkheid bepaald welke ambitie voor een project wordt geformuleerd en welke verdeling van de kosten daarbij hoort.”

Bij het project ‘t Stroomdal moeten de ambities met betrekking tot duurzaam bouwen nog samen met de schoolbesturen geformuleerd worden. De (financiële) gevolgen van het verschil tussen BENG, ENG of NOM (Nul op de meter)-bouwen dienen nog uitgewerkt te worden. Deze keuze heeft naast financiële consequenties bij de bouw, ook gevolgen voor de mate waarin het gebouw energiezuinig is en dus voor de exploitatielasten. Deze exploitatielasten komen voor rekening van de twee schoolbesturen. Daarmee is dit voor hun een belangrijk kader.

Deze keuzes zijn onderdeel van het Programma van Eisen. Zoals aangegeven onder “**samenwerking scholen**” is het PvE eind 2023 gereed.

Bouwheerschap

In de intentieovereenkomst zijn de volgende afspraken en intenties uitgesproken over het bouwheerschap en eigendom :

- De gemeente is bouwheer en opdrachtgever van de nieuw te bouwen kindcentra en sportaccommodatie.
- De stakeholders mogen adviseren bij de selectieprocedure. De scholen beslissen via de stuurgroep mee over de architect keuze, PvE en de verschillende stadia van de ontwerpen (schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp)
- Bepalingen uit de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs (besluit december 2022) zijn van toepassing net als het IHP. Administratie en budgethouderschap rust bij de gemeente.
- De schoolbesturen van de scholen worden juridisch eigenaar van de grond en de kindcentra. De gemeente houdt het economisch claimrecht.
- De gemeente wordt juridisch eigenaar van de sportaccommodatie.

Exploitatie

Nadat het gezamenlijke gebouw is gerealiseerd zal het gebouw moeten worden beheerd en geëxploiteerd. De Wet op primair onderwijs geeft aan dat de exploitatie van een schoolgebouw in principe behoort tot de taken van de schoolbesturen. De schoolbesturen zullen hierover onderling afspraken moeten maken. Minimaal een half jaar voor de oplevering van het gebouw leggen de beide schoolbesturen de afspraken vast over de exploitatie van het gebouw en bieden die ter informatie aan het college aan.

In deze situatie gelden de regels genoemd in de “Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Midden-Drenthe” over medegebruik en verhuur van ruimte. In zijn algemeenheid komen die er op neer dat daarover in onderling overleg afspraken worden gemaakt, dat voor verhuur toestemming van het college nodig is en dat in een aantal gevallen de toestemming niet wordt

verleend. Dat laatste is bijvoorbeeld het geval wanneer een ruimte onmiddellijk nodig is voor een school.

Hiermee kan de gemeente voorkomen dat er ontwikkelingen plaatsvinden op de schoollocatie die niet gewenst zijn. Vrijvallende onderwijsruimtes dienen altijd verhuurd te worden met de restrictie dat de huur eindigt op het moment dat de ruimtes nodig zijn voor het onderwijs.

4.4. Sportaccommodatie

Naast de bouw van het schoolgebouw, omvat de Gebiedsvisie ook de bouw van een sportaccommodatie. Deze zal tegen het gebouw van het zwembad gepositioneerd worden.

In de Gebiedsvisie is vastgelegd dat een sportzaal of een kleine sporthal wordt gebouwd in het Stroomdal-gebied.

Uitstraling

De kaders uit de Gebiedsvisie die gelden voor het schoolgebouw gelden ook voor de sportzaal.

- Het zwembad en de sportzaal versterken elkaar en maken zoveel mogelijk gebruik van elkaars voorzieningen.
- Het ontwerp is afgestemd op de ligging in het park, heeft een vriendelijke (groene) uitstraling en zorgt voor een visuele verkleining van de schaal van de bebouwing. Volledig dichte gevels zijn ter plaatse van publiek toegankelijk plekken/routes op maaiveldniveau niet toegestaan. Het gebouw is niet hoger dan het zwembad.
- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe sportzaal/sporthal is terughoudend en natuurlijk en wordt afgestemd op de ligging in het park; (deels) groene gevels en daken zijn goed mogelijk.
- De invulling en ruimtelijke uitstraling van de school en het sportgebouw worden verder uitgewerkt bij de stedenbouwkundige visie. Bij de aanbestedingsprocedure voor de architectenkeuze wordt ruimte geboden aan de architecten om te komen tot een ruimtelijke visie op het gebouwen, de directe ruimte (zie eerdere opmerking) en de buitenruimte.
- Er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze houdt rekening met de welstandsambitie uit de Welstandsnota en wordt opgesteld in samenhang met de hierboven genoemde ruimtelijke visie van de gekozen architect.

Momenteel wordt de behoefte aan ruimte voor binnensporten in de gemeente Midden-Drenthe en specifiek Beilen onderzocht. Als de resultaten van dit onderzoek bekend zijn is duidelijk waaraan behoefte is in Beilen en wordt gekozen voor een sportzaal of een kleine sporthal.

4.5. De ruimtelijke omgeving

Gebiedsvisie op hoofdlijnen

De Gebiedsvisie 't Stroomdal die op 23 maart 2023 is vastgesteld is zoals al eerder genoemd kaderstellend.

“Stroomdal moet een gebied worden dat recreatieve en educatieve waarde heeft voor heel Beilen. Het gebied moet groen blijven en een sterke verbondenheid hebben met de Torenlaan en de directe omgeving. De bestaande en nieuwe functies in het gebied versterken elkaar. Een groen en veilig leer-, speel- en leefklimaat is het droombeeld. In het gebied moeten nieuwe generaties veilig kunnen opgroeien, bestaande en toekomstige bewoners moeten er gedijen, de buurt moet er samenkomen en

jong en oud moeten elkaar kunnen ontmoeten. Nieuwe bebouwing in het gebied moet herkenbaar zijn en heeft een centrum-dorpse, bij het gebied passende schaal en allure.“

Openluchttheater

Stichting Onder Dak (SOD) is voornemens om de plannen voor de inpassing van een openluchttheater/buitenlesplek concreet invulling te geven. De SOD is vertegenwoordigd in het projectteam. De mogelijke bouw van het openluchttheater gaat gelijk op met de uitvoering van de deelprojecten. De SOD heeft de wens om hierbij gebruik te mogen maken van de materialen van de huidige G.A. de Ridderschool. Gebruik maken van deze sloopmaterialen is een goede bijdrage aan de circulariteit.

Het voornemen van de SOD is positief ontvangen bij de bespreking van de ontwerp-gebiedsvisie bij de commissie Ruimte en Groen op 9 maart. De Imkervereniging Beilen heeft tijdens dezelfde vergadering een verzoek voor plaatsing van een aantal bijenkasten gedaan. Hiervoor dient nog, uiteraard in afstemming met de bijenvereniging, een goede plaats in het gebied te worden gevonden.

Algemene aandachtspunten

Voor de ruimtelijke inpassing vermelden we hier graag enkele algemene aandachtspunten:

- Het merendeel van de stakeholders, omwonenden en belanghebbenden zijn van mening dat bij de invulling van het gebied er specifiek aandacht moet zijn voor de algehele verkeerkundige veiligheid in en rondom het plangebied (Torenlaan, kruispunt Torenlaan/Nassaukade, 't Spiek en het fiets en wandelverkeer in het plangebied). Het kruispunt Torenlaan/Esweg maakt onderdeel uit van het project reconstructie Esweg.
- Er zijn in de gebiedsvisie specifieke voorwaarden opgenomen voor wat betreft de uitwerking van de Kiss & Ride en parkeervoorziening.
- Er zijn in de gebiedsvisie specifieke voorwaarden opgenomen voor wat betreft de uitwerking van de nieuwbouw Integrale Kindcentra.
- Er zijn in de gebiedsvisie specifieke voorwaarden opgenomen voor wat betreft de sportzaal/sporthal.

In 2023 zijn en worden, diverse benodigde vervolgonderzoeken opgestart, waaronder o.a. een verkeerskundig onderzoek en een flora en faunaonderzoek.

Omgevingsplan

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Daarom dient er voor deze ontwikkeling een Omgevingsplan of een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor dit gebied te worden opgesteld en in procedure te worden gebracht. Zodra een Voorlopig Ontwerp (VO) gereed is kan een Omgevingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht. Op dit moment is nog niet aan te geven wanneer het Omgevingsplan voor vaststelling naar de gemeenteraad zal gaan. Aannee voor nu is dat dit omstreeks einde 2024 zal zijn.

Projectorganisatie

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van het IHP de nieuwbouw van deze twee IKC's prioriteit gegeven. De gemeenteraad draagt de ontwikkeling naar goede en duurzame onderwijshuisvesting een warm hart toe. De gemeenteraad is het besluitvormend orgaan voor de financiële kaders van deze ontwikkeling en bewaakt daarmee ook de voortgang van de ontwikkeling.

Voor de uitwerking van de kaders en de verdere besluitvorming richting uitvoering dienen vele besluiten genomen te worden. Hiervoor is het college van B&W meestal het uitvoerende orgaan. Het college stelt het Programma van Eisen vast, na een positief advies uit de stuurgroep. De bestuurders van CKC Drenthe en Kits Primair vormen samen met de gemeente de stuurgroep. Hierin hebben naast de twee bestuurders van de IKC's twee wethouders van de gemeente Midden-Drenthe zitting. Ambtelijk nemen de projectleider en de proces- en bouwbegeleider deel aan de stuurgroep.

Hierbij informeert het college de raad steeds schriftelijk over de voortgang. De stuurgroep verzorgt de besluitvorming over het ontwerp en de bouw van het gebouw met kindcentra en de sportaccommodatie en neemt besluiten over:

- Aanbesteding bouwbegeleider
 - Programma van Eisen: kindcentra en sportaccommodatie
 - Ontwerp (SO, VO, DO) kindcentra en sportaccommodatie
 - Aanbesteding architect
 - Contractvorm
 - Aanbesteding aannemer
 - Oplevering en beheer kindcentra
- De partijen streven naar consensus bij de besluitvorming.
 - De projectwethouder is de voorzitter van de stuurgroep.
 - Het project wordt voorbereid door het projectteam. Onder leiding van de externe proces- en bouwbegeleider wordt de besluitvorming door de stuurgroep voorbereid door het projectteam. Het projectteam geeft ook uitvoering aan de besluiten van de stuurgroep.
 - De projectorganisatie is als volgt opgebouwd:
 - Stuurgroep: Project portefeuillehouder, wethouder vastgoed, sport, bestuurder van CKC Drenthe en bestuurder van Kits Primair, extern bouw/procesbegeleider, gemeentelijke projectleider.
 - Projectteam: externe proces- bouwbegeleider, gemeentelijke projectleider, locatiedirecteuren IKC de Ridder en locatiedirecteur CKC Beatrix, facilitair manager CKC Drenthe en facilitair manager Kits Primair, voorzitter Stichting Dierenweide en een flexibele schil van (interne/externe) adviseurs.
 - Eventuele werkgroepen/adviesgroepen in te stellen door de externe proces- bouwbegeleider.

4.6. Financiën

Meerjarenperspectief 2023-2026

Een belangrijk kader voor een goede realisatie van de gebiedsvisie zijn de financiële consequenties. Hierover besluit de gemeenteraad. Voor het meerjarenperspectief 2023-2026 zijn in de Perspectiefnota van 2023 al enkele reserveringen gedaan. Voorgesteld is om de budgetten vanuit het IHP en het IAB te indexeren. Voor het IHP is voor de indexatie een bedrag van € 150.000,- structureel gereserveerd.

Daarnaast is er in de budgetten vanuit het IHP rekening gehouden met de inrichting van de infra en openbare ruimte rondom 't Stroomdal en de wens om een sportzaal bij 't Stroomdal te realiseren. Hiervoor zijn de structurele bedragen van respectievelijk € 75.000,- en € 100.000,- opgenomen.

De kosten van de nieuwbouw van het schoolgebouw (bouwbegeleiding en bouw) worden gedekt uit vanuit het IHP (742046 en 742047). Dit is dus exclusief de vervangende huisvesting voor de leerlingen van de G.A. de Ridderschool, de (her)inrichting openbare ruimte- groen en de bouw en inrichting van de sportvoorziening. Voor deze kosten is nog geen krediet voorzien.

Het voorbereidingskrediet maakt het mogelijk om de nodige onderzoeks- en andere voorbereidingskosten te maken. Hieronder valt ook de inhuur van een proces- en bouwbegeleider voor het gehele proces. Naar verwachting zal deze in juli 2023 met zijn of haar werkzaamheden starten.

Uit onderstaand overzicht blijkt dat voor de realisatie van de totale Gebiedsvisie nog een aantal posten uitgewerkt moeten worden. Deze zijn PM opgevoerd. Het gaat hier o.a. om de uitwerking van de verkeerstechnische adviezen uit het verkeersonderzoek en de gevolgen hiervoor voor de kruising Torenlaan/Nassaukade die meegenomen is in de scope van het plangebied.

Onderwerp	Indicatie kosten
Inbrengwaarde kapitaalgoederen / boekwaarde gebouwen	0
Procedurekosten	
Onderzoekskosten (gebiedsvisie, stikstof, archeologie, flora en fauna, verkeer)	60.0
Omgevingsplan en/of bopa	35.000
Overige voorbereidingskosten, inhuur externe adviseurs	25.000
Bouw- en procesbegeleiding	225.000
Bouwrijp maken plangebied	600.000
Bouwkosten	
Globale bouwkosten schoolgebouw (o.b.v.422 leerlingen in 2039) Huisvestingsprogramma 2023 normbedrag € 3.348,= G.A. de Ridderschool: € 6.528.600 KC Prinses Beatrix: <u>€ 1.918.940</u> € 8.447.540	incl. index 8% 2023: 9.123.343
Vervangende huisvesting onderbouw G.A. de Ridder	P.M.
Globale indicatie bouwkosten sportaccommodatie	2.200.000
Leges omgevingsvergunning bouw school en sportvoorziening	293.000
Woonrijp maken	
Inrichting schoolplein	525.000
Sloop G.A. de Ridderschool	100.000
Aanpak kruispunten Torenlaan/Nassaukade Indicatief	500.000
Indicatie Inrichting Openbare ruimte indicatief (gebaseerd op ervaringscijfers andere projecten; afhankelijk van de op te stellen PvE's))	1.000.000
Voorzieningen theater Indicatief	5.000
Onvoorzien 15%	2.203.701
Totaal indicatief	€ 16.895.044 Afgerond 17.000.000

Risico's

Alhoewel de explosieve stijging van de bouwrijzen enigszins tot rust is gekomen is het verkrijgen van goed en vakkundig bouwpersoneel en bouwmaterialen net als in overige sectoren nog steeds een risico waar we rekening mee moeten houden.

Zoals eerder aangegeven zijn een aantal reserveringen gemaakt voor inrichting openbaar groen en voor de bouw van de sportvoorziening. De reservering voor de sportvoorziening is gebaseerd op referentieprojecten.

Er is een risico dat onvoldoende budget beschikbaar is. Mocht dit het geval zijn, dan zullen we de plannen bij moeten stellen. Dit kan consequenties hebben voor de uitvoering van de Gebiedsvisie. Eerste prioriteit is om deze consequenties en keuzes in een vroegtijdig stadium te delen met de gemeenteraad. Daarnaast is het wenselijk, in het kader van verwachttingsmanagement, mogelijke aanpassingen in een zo vroeg mogelijk stadium te delen met onze stakeholders en belanghebbenden.

Betrokkenheid gemeenteraad

We verwachten eind 2023, begin 2024 meer zicht te hebben op de totale kosten van de nieuwbouw van de kindcentra, de sportvoorziening, de tijdelijke huisvesting en de inrichting van de openbare ruimte-groen, waarbij we ook eventuele subsidiemogelijkheden gaan onderzoeken.

Wij verwachten eind 2023, begin 2024 met een voorstel richting de gemeenteraad te komen met daarbij een kredietaanvraag voor de realisatie van de gehele Gebiedsvisie Stroomdal. Deze kredietaanvraag zal zijn gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie, de Intentieovereenkomst en de kaders in deze notitie, aangevuld met de actuele onderzoeken en het Programma van Eisen met de daaruit voortvloeiende keuzes.

De gemeenteraad wordt op regelmatige basis schriftelijk geïnformeerd met raadsbrieven over de voortgang van het project. Daarnaast zal de raad worden betrokken bij mogelijke keuzes als de plannen bijgesteld dienen te worden, vanwege welke oorzaak dan ook.

4.7. Diversen

Communicatie

Vanaf de start van het project zijn de omwonenden en andere stakeholders intensief bij de uitwerking van dit project betrokken. Er is veel input geleverd op bewonersavonden en deze bijdrage is ook meegenomen bij de totstandkoming en uiteindelijke uitwerking van de Gebiedsvisie. Er zijn bij de formele ter inzage legging van de Gebiedsvisie geen zienswijzen ingediend. Zonder ons op de borst te kloppen, betekent dit dat we op de goede weg zijn.

Een goede communicatie en de betrokkenheid van omwonenden serieus nemen blijft voor een goede voortgang van dit project belangrijk. Bij de uitwerking van het Programma van Eisen en het schetsontwerp door middel van de architectenkeuze worden de stakeholders direct betrokken. Daarnaast blijven we contact houden met de omwonenden en andere stakeholders via informatiebijeenkomsten en andere communicatiemiddelen.

De gemeenteraad wordt regelmatig geïnformeerd over de actuele stand van zaken via raadsbrieven. De raadsbrieven zijn een aanvulling op de reguliere besluitvormingsmomenten zoals het voorstel omtrent de kredietaanvraag.

Planning

Omstreeks juli 2023 wordt een bouw- en procesbegeleider voor het complete traject van de uitvoering van de gebiedsvisie aangesteld. Deze zal van het Programma van Eisen en het schetsontwerp tot aan de oplevering van de scholen leiding geven aan het totale proces voor de gebiedsinrichting van het Stroomdal. Naar verwachting zal er daarmee snelheid worden gemaakt in de planvorming.

Omschrijving vervolgstappen	(Indicatieve) datum
Vaststellen gebiedsvisie	Maart 2023 vastgesteld

Aanbesteding bouwbegeleiding	Juli 2023
Programma van Eisen	Oktober 2023
Schetsontwerp (SO), voorlopig ontwerp (VO), Definitief ontwerp (DO)	Medio 2024 gereed
Planologische procedure (Omgevingsplan of bopa)	Medio 2024
Omgevingsvergunning	Eind 2024
Aanbesteding bouw	Medio 2024
Bouw- en woonrijp maken	1e kwartaal 2025
Start bouw	Medio 2025
Inrichting openbare ruimte en groen	2026-2027
Ingebruikname schoolgebouwen	Streven start schooljaar september 2026
Ingebruikname sportaccommodatie	Start schooljaar september 2026

Bijlagen:

- Intentieovereenkomst
- Plankaart
- Visiekaart