

## Gemeenteraad Papendrecht

Voorstel

Vergadering van 14 mei 2020

Zaaknummer: 2020-0025636

### Uitkomsten locatieonderzoek toekomstbestendige huisvesting VO-scholen

**Bevoegde portefeuillehouder:** Kees de Ruijter

**Fatale termijn:**

In de routekaart die op 12 december 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld, is afgesproken dat de uitkomsten van het locatieonderzoek in april ter behandeling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

#### Gevraagd besluit

1. Een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de realisatie van toekomstbestendige huisvesting voor de VO-scholen op de locaties Vijzellaan en Van der Palmpad (tot aan de Douwes Dekkerlaan).
2. De geheimhouding van bijlage 1 te bekrachtigen.

## Inhoud

### Inleiding

Op 12 december 2019 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke visie en routekaart huisvesting VO vastgesteld. De kern van deze visie is dat we de kwaliteit en continuïteit van het VO-aanbod in Papendrecht willen versterken. Dit doen we door frisse, energiezuinige schoolgebouwen te realiseren die passen bij de leerlingaantallen van de scholen en bij hun onderwijsfilosofie. We spelen daarbij één van de drie huidige VO-locaties vrij, zodat we ook andere functies en voorzieningen kunnen doorontwikkelen, bijvoorbeeld op het gebied van woningbouw en sport. Vervolg vraag is waar deze scholenbouw zou kunnen worden gerealiseerd. Om deze vraag te beantwoorden, is een globale locatieverkenning uitgevoerd. Op basis van een herijking van het locatieonderzoek dat in 2016 is uitgevoerd, is eerst in beeld gebracht op welke locaties voldoende vierkante meters beschikbaar zouden zijn voor de scholenbouw. Vervolgens is op basis van de uitgangspunten die de gemeenteraad op 12 december 2019 voor de scholenbouw heeft vastgesteld een aantal criteria geformuleerd waaraan de locaties zijn getoetst. Op basis hiervan is een voorkeursvariant benoemd. De uitkomsten van de locatieverkenning zijn op 11 februari 2020 met een geheime presentatie (vanwege de marktgevoelige informatie) in een besloten beeldvormende raadsessie met de gemeenteraad gedeeld. Met dit voorstel vragen wij u in te stemmen met het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar de voorkeursvariant, oftewel de realisatie van toekomstbestendige huisvesting voor de VO-scholen op de locaties Vijzellaan en Van der Palmpad (tot aan de Douwes Dekkerlaan). De uitkomsten van dit haalbaarheidsonderzoek zijn naar verwachting eind 2020

beschikbaar. Op basis van de uitkomsten wordt in het eerste kwartaal van 2021 een voorstel aan u voorgelegd over de toekomstbestendige huisvesting voor de VO-scholen.

### **Beoogd effect**

Behouden en versterken van het brede en kwalitatief hoogwaardige voortgezet onderwijsaanbod in Papendrecht

### **Argumenten**

*1.1 In de routekaart is afgesproken dat op basis van een locatieonderzoek een voorkeursvariant voor de scholenbouw zou worden benoemd*

Met de vaststelling van de Gemeentelijke visie en routekaart huisvesting VO in de gemeenteraad van 12 december 2019 is ingestemd met de uitvoering van een onderzoek naar mogelijke locaties en huisvestingsvarianten voor de scholenbouw. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van het locatieonderzoek dat in 2017 is uitgevoerd en zijn recente ontwikkelingen in kaart gebracht. De uitkomsten van het locatieonderzoek zijn op 11 februari 2020 in een (geheime) beeldvormende sessie met de gemeenteraad gedeeld. Zoals afgesproken in de routekaart kan de raad op basis van de uitkomsten van het onderzoek bepalen welke variant de komende periode inhoudelijk uitgewerkt en financieel (op hoofdlijnen) doorgerekend moet worden.

*1.2 In het locatieonderzoek zijn vier huisvestingsvarianten benoemd*

In de Gemeentelijke visie en routekaart huisvesting VO is een aantal uitgangspunten voor de scholenbouw vastgesteld. Deze uitgangspunten waren leidend voor de locatieverkenning. Eerst is in beeld gebracht op welke locaties – uitgaande van drie bouwlagen – voldoende vierkante meters beschikbaar zouden zijn voor de scholenbouw. Belangrijk daarbij was dat de locaties niet in groen of recreatiegebieden lagen. Op basis van de resterende locaties zijn vier mogelijke huisvestingsvarianten geformuleerd. Uitgangspunt daarbij was dat tenminste één huidige schoollocatie moest vrijvallen. Dat leverde vier huisvestingsvarianten op. Deze varianten zijn beschreven in (geheime) bijlage 1 bij dit voorstel.

*1.3 De locatievarianten zijn getoetst aan de gemeentelijke visie*

Vervolgens zijn op basis van de visie vijf criteria geformuleerd aan de hand waarvan de varianten zijn beoordeeld. De varianten zijn alleen *globaal* beoordeeld. De meest geschikte huisvestingsvariant kan zowel inhoudelijk als financieel verder worden uitgewerkt. Op basis van die uitwerking kan een besluit genomen worden over de toekomstige huisvesting van het VO. Bij het beoordelen van de huisvestingsvarianten is in deze fase *op hoofdlijnen* gekeken naar *kansen en bedreigingen*. Het gaat om de volgende vijf criteria:

#### 1. Combinatiekansen:

Biedt de variant kansen voor binnenstedelijke vernieuwing en de doorontwikkeling van andere functies en voorzieningen, bijvoorbeeld op het gebied van woningbouw, groen, sport of cultuur? Oftewel, kunnen met de variant meerdere gemeentelijke ambities worden gerealiseerd?

#### 2. Grondpositie:

Heeft de gemeente de betreffende gronden in eigendom of moeten die worden aangekocht? En is de grond beschikbaar of zijn er verplaatsingen nodig?

#### 3. Mobiliteit:

Hoe staat het met de fietsveiligheid, verkeersaantrekkende werking, parkeergelegenheid en de ligging ten opzichte van het openbaar vervoer?

#### 4. Leefbaarheid:

Hoe sluit de locatie aan op de woonomgeving en is er al sprake van een zekere mate van gewenning? Kunnen omwonenden comfortabel (blijven) wonen?

#### 5. Fasering:

Biedt de variant schuifruimte op locatie of in bestaande panden doordat er locaties vrijvallen? Oftewel, kunnen de kosten voor tijdelijke huisvesting laag worden gehouden?

#### *1.4 De variant "Vijzellaan/ Van der Palmpad (tot de Douwes Dekkerlaan)" biedt op basis van de criteria de meeste kansen*

Deze huisvestingsvariant scoort op basis van alle criteria het meest gunstig. De locatie aan de Vijzellaan is als volgt beoordeeld:

##### *Combinatiekansen*

Deze locatie scoort redelijk op combinatiekansen. In de omgeving zijn basisscholen aanwezig die gebruik zouden kunnen maken van sportvoorzieningen en op een deel van het sportveld aan de Vijzellaan kan woningbouw worden gerealiseerd. Het toevoegen van maatschappelijke functies ligt hier door de omvang van de locatie en de ligging in de wijk minder voor de hand.

##### *Grondpositie*

Deze locatie is in eigendom van de school. Uitgangspunt van de onderwijswetgeving is dat het eigendom van het schoolgebouw ligt bij het schoolbestuur. Bij beëindiging vervalt de eigendom terug aan de gemeente.

##### *Mobiliteit*

Door de ligging achterin in de wijk en dicht bij woningbouw is een intensivering van het gebied, met de daarbij behorende verkeersaantrekkende werking, op voorhand niet gewenst. Voor fietsers is de locatie veilig te bereiken. De ligging ten opzicht van openbaar vervoer is beperkt.

##### *Leefbaarheid*

Er is sprake van gewenning, omdat dit reeds een schoollocatie is.

##### *Fasering*

Door de aanwezigheid van sportvelden zijn er faseringsmogelijkheden (tijdelijke bouw).

Het Van der Palmgebied/tot Douwes Dekkerlaan is als volgt beoordeeld:

##### *Combinatiekansen*

Deze locatie scoort heel goed op combinatiekansen. In dit gebied zijn basisscholen aanwezig die gebruik kunnen maken van sportvoorzieningen. Daarnaast zijn er diverse verenigingen gevestigd in het gebied die verouderde (en te verduurzamen) gebouwen in bezit hebben. Bij een herschikking van dit gebied is er voldoende ruimte voor aanvullende ontwikkelingen. Het theater is gevestigd in dit

gebied. Dit is nu gekoppeld aan de school. Herontwikkeling biedt nieuwe kansen om deze voorziening goed in te passen in een multifunctioneel gebied.

#### *Grondpositie*

Deze locatie is grotendeels in eigendom van de gemeente. Een klein deel moet (mogelijk) verworven worden.

#### *Mobiliteit*

Dit gebied is gunstig gelegen ten opzichte van de diverse woonwijken, is goed ontsloten met openbaar vervoer en heeft voldoende ruimte voor parkeergelegenheid. Fietsveiligheid is (en blijft) een aandachtspunt vanwege de verkeersveiligheid op de rotonde en het oversteken ter hoogte van de Rembrandtlaan.

#### *Leefbaarheid*

Er is sprake van gewinning, omdat dit reeds een schoollocatie is. De afstand tot de woonbebouwing kan stedenbouwkundig voldoende zijn.

#### *Fasering*

Nieuwbouw kan, eventueel naast de bestaande gebouwen, plaatsvinden op een deel van de locatie (Douwes Dekkerlaan) terwijl de huidige school in gebruik blijft.

#### *Eindbeoordeling*

In de totale afweging blijft alleen mobiliteit (vanwege het locatiedeel aan de Vijzellaan) een aandachtspunt. Op alle andere criteria scoort deze combinatie voldoende (leefbaarheid) tot zeer goed (combinatiekansen). Daarom wordt voorgesteld om voor deze variant een haalbaarheidsonderzoek op te stellen waarin de variant inhoudelijk uitgewerkt en financieel doorgerekend wordt. Bij de keuze voor deze variant komt op termijn de huidige schoollocatie aan de Burgemeester Keijzerweg beschikbaar voor herontwikkeling. Deze locatie is geschikt voor zowel wonen, werken als maatschappelijke functies.

### *1.5 Andere varianten passen minder goed bij de door de raad vastgestelde uitgangspunten*

In de bijlage worden ook de drie andere huisvestingsvarianten beschreven. Zij scoren in de totale afweging minder goed dan de voorkeursvariant.

### *2.1 De locatieverkenning bevat marktgevoelige informatie en moet geheim blijven*

In de locatieverkenning zijn grondposities aan de orde die nog niet in het bezit zijn van de gemeente. Wanneer deze locaties openbaar worden, heeft dit mogelijk invloed op de grondprijzen en onderhandelingspositie van de gemeente. Anders gezegd, het belang van openbaarmaking van deze gegevens weegt niet op tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Daarom stellen wij op grond van artikel 10, lid 2 onder b Wet openbaarheid bestuur voor voorlopige geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 1.

### *3.1 De raad dient de geheimhouding te bekrachtigen*

Op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet dient de gemeenteraad de door het college opgelegde voorlopige geheimhouding in de eerstvolgende vergadering te bekrachtigen. De raad wordt voorgesteld in de raadsvergadering van 2 april 2020 de geheimhouding van bijlage 1 te bekrachtigen.

In de locatieverkenning wordt een aantal huisvestingsvarianten gepresenteerd. Bij de voorkeursvariant zijn (bijna) geen grondposities aan de orde die nog niet in het bezit zijn van de gemeente. Deze variant wordt daarom toegelicht in het openbare raadsvoorstel dat op 5 maart 2020 wordt gepubliceerd voor de raadsvergadering van 2 april 2020. Bij de andere drie varianten zijn wel grondposities aan de orde die nog niet in het bezit zijn van de gemeente. Deze varianten bevatten daarmee marktgevoelige informatie. Als de raad instemt met de voorkeursvariant van het college kan de geheimhouding van bijlage 1 vervallen en hoeft de raad de geheimhouding op 2 april 2020 niet te bekrachtigen. Als de raad niet instemt met de voorkeursvariant of aanvullend een tweede variant wil laten onderzoeken, wordt voorgesteld de geheimhouding op 2 april te bekrachtigen, omdat de informatie in bijlage 1 dan marktgevoelig blijft.

### **Kantttekeningen**

Er is een *globale* locatieverkenning uitgevoerd die gebaseerd is op inschattingen. Zo zijn bodemonderzoeken gezondheids- en milieurisico's in deze fase nog niet meegenomen. Doel van de locatieverkenning was te bepalen welke huisvestingsvariant we nader willen onderzoeken. Voor deze voorkeursvariant vindt vervolgens een haalbaarheidsonderzoek plaats. Overigens zijn beide locaties in de voorkeursvariant op dit moment ook onderwijslocaties en verwachten we daarom geen grote belemmeringen op grond van bodemonderzoek en gezondheids- en milieuaspecten.

### **Financiën**

De kosten voor het haalbaarheidsonderzoek kunnen worden gedekt uit het resterend budget 2019 (huisvesting VO). Via de jaarrekening 2019 wordt een definitief voorstel resultaatbestemming gedaan, wat voor besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Conform de op 12 december 2019 vastgestelde routekaart maakt onderzoek naar de financiële haalbaarheid (opstellen businesscase) onderdeel uit van het uitwerken van de voorkeurslocatie. Vooruitlopend op deze uitwerking zal bij de Kadernota, zoals bij de besluitvorming op 12 december 2019 aan uw raad is toegezegd, inzicht gegeven worden in de (on)mogelijkheden van financieren van toekomstige huisvesting van de VO-scholen.

### **Uitvoering**

In het haalbaarheidsonderzoek wordt de voorkeursvariant inhoudelijk verder uitgewerkt en financieel *op hoofdlijnen* doorgerekend. Meer concreet bestaat het onderzoek uit de volgende onderdelen:

- Een onderzoek naar de ruimtebehoefte van de scholen
- Uitwerken hoe de fysieke samenwerking van de scholen vorm krijgt
- Opstellen van een globale gebiedsschets voor de beoogde locaties (massastudie)
- Onderzoek behoefte sportaccommodaties
- Financiën (op hoofdlijnen) doorrekenen (business case opstellen)
- Inventariseren draagvlak huidige gebruikers en omwonenden
- Opstellen risicoanalyse

Het haalbaarheidsonderzoek is géén definitief eindplan, maar een eerste opzet om ruimtelijke en financieel te kunnen beoordelen of het gewenste programma inpasbaar is op de betrokken locaties. Daarbij wordt een doorkijk gegeven naar de mogelijke aanvullende functies in het gebied.

Zoals aangegeven in de routekaart worden de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek naar verwachting eind 2020 beeldvormend met de raad gedeeld. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek wordt in het eerste kwartaal van 2021 een voorstel aan u voorgelegd over de toekomstbestendige huisvesting voor de VO-scholen. Dit is voor het project een go/no go moment. Indien de raad instemt met de voortgang van het project, kan het plan verder worden uitgewerkt. Hiervoor zal vervolgens een projectvoorstel worden gedaan, waarbij er nog diverse beslismomenten zullen volgen.

### **Communicatie & participatie**

Om de direct omwonenden en huidige gebruikers van de voorkeursvariant te informeren over de locatieverkenning wordt op 6 of 7 april – bij positieve besluitvorming op 2 april 2020 – in samenwerking met de scholen een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond worden de aanwezigen geïnformeerd over de achtergrond van de locatieverkenning en het proces dat de komende tijd wordt doorlopen. De uitnodiging voor de informatieavond wordt op 6 maart 2020 – na de publicatie van dit raadsvoorstel op 5 maart 2020 - verspreid. Na positieve besluitvorming op 2 april 2020 wordt een communicatie- en participatieplan voor de fase van het haalbaarheidsonderzoek gemaakt.

### **Duurzaamheid & ecologie**

-

### **ICT**

-

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,

### **Bijlagen**

- 
1. GEHEIM Bijlage 1 Toelichting uitkomsten locatieonderzoek huisvesting VO.docx
  2. 20200312 Afspraken en actielijst - extra bijeenkomst.docx
  3. GEHEIM Tabel inschatting grondopbrengsten locaties 20200324.pdf

## CONCEPT RAADSBSLUIT

Datum: donderdag 14 mei 2020

De raad van de gemeente Papendrecht,

gelezen het voorstel van het college van 3 maart 2020,

### **besluit:**

1. Een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de realisatie van toekomstbestendige huisvesting voor de VO-scholen op de locaties Vijzellaan en Van der Palmpad (tot aan de Douwes Dekkerlaan).
2. De geheimhouding van bijlage 1 te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 14 mei 2020,