



Voortgangsrapportage		Nummer: 2016 - 02 Datum : 25-10-2016
Naam project	Uitrol Onderwijshuisvesting / Verkoop schoollocaties	
Opdrachtgever	Simone van der Marck / Ambtelijk opdrachtgever	
Projectleider	Henk Voulon	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Maart 2014	Eind 2016	2 jaar
1. Voortgang activiteiten		
<p>Als intro allereerst nog even het kader van de besluiten voor de uitrol van de onderwijshuisvesting en de verkoop van twee vrijkomende schoollocaties (citaat uit de Voortgangsrapportage van oktober 2015):</p> <p><i>In de gemeenteraadsvergadering van 27 februari 2014 is het besluit genomen voor de uitrol van een integraal (her)huisvestingsplan voor drie schoollocaties in het Primair Onderwijs (Raadsbesluit 2014-11). Dit plan omvat het navolgende:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> › renovatie en uitbreiding van De Prangelaar › renovatie en uitbreiding van de Rehobothschool › uitbreiding van de Wartburgschool › herontwikkeling van de locaties Willem van Oranjeschool en Jan Ligthartschool <p><i>Als vervolg op het besluit van de gemeenteraad is er langs twee lijnen gewerkt:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 formaliseren van de afspraken met de scholen voor hun renovatie / uitbreiding 2 eerste stappen voor de verkoop van de twee vrijkomende schoollocaties <p><u>Noot:</u></p> <p>Met de renovatie / uitbreiding van de scholen en de daarbij horende nieuwe uitstraling is deels ook gekozen voor een nieuwe naam voor de school. In deze voortgangsrapportage worden voor de duidelijkheid en consistentie in verslaggeving nog de oude namen gebruikt. Ter info gaat het bij de naamsverandering om het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> › Rehobothschool > De Olijfboom › De Prangelaar > Jan Ligthartschool <p>Ad. 1 – Afspraken met de scholen</p> <p>In de afgelopen rapportageperiode zijn de afspraken met de Wartburgschool over hun uitbreiding geformaliseerd middels het opmaken en ondertekenen van de Uitvoeringsovereenkomst (Collegebesluit van 28/4 Ondertekening op 11/5). Met deze stap zijn voor alle drie de scholen (Wartburgschool, De Prangelaar en Rehobothschool) de afspraken contractueel vastgelegd. De eerder gemelde problemen bij de Rehobothschool en de Wartburgschool om binnen de gestelde budgetten te blijven, zijn door hen opgelost en hebben geen aanleiding gegeven voor verzoeken voor aanvullend budget.</p> <p>Met betrekking tot de realisatie van de uitbreidingen kan het volgende worden gezegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De Prangelaar : Opgeleverd en in gebruik genomen – Rehobothschool : Opgeleverd en in gebruik genomen – Wartburgschool : Nog in uitvoering / iets vertraagd Planning oplevering per 22-11-2016 		

De afgesproken / geplande infrastructurele aanpassingen rond de Rehobothschool en De Prangelaar zijn inmiddels ook gereed. Na de verhuizing van de leerlingen naar hun nieuwe accommodaties (afgelopen zomer) zijn de Willem van Oranjeschool en de Jan Ligthartschool formeel buiten gebruik gesteld en (juridisch) terug geleverd aan de gemeente. De gebouwen / terreinen vallen derhalve nu onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid en zijn ondergebracht bij gebouwbeheer.

Ad. 2 – Herontwikkeling vrijkomende schoollocaties

Zoals in Ad. 1 aangegeven, zijn de locaties van de Willem van Oranjeschool en die van de Jan Ligthartschool volledig beschikbaar gekomen voor herontwikkeling. Voor beide locaties liepen er al vergaande gesprekken met respectievelijk Woudenburcht Ontwikkeling BV (inzet op vernieuwend opdrachtgeverschap / winnaar prijsvraag) en Zorgorganisatie Reinaerde (woningen voor hun doelgroep in combinatie met grondgebonden woningen). In de afgelopen periode is het navolgende gepasseerd:

Locatie Jan Ligthartschool

In de vorige Voortgangsrapportage is aangegeven dat Reinaerde samenwerking heeft gezocht met woningcorporatie Vallei Wonen voor de ontwikkeling van de door Reinaerde geplande grondgebonden woningen. Meer specifiek is ruimtelijk en financieel verkend of en hoe er zes sociale huurwoningen zouden kunnen worden gerealiseerd.

Rond de zomer zijn Reinaerde, Vallei Wonen en de gemeente het eens geworden over de inhoud van het ontwikkelplan, de onderlinge relatie(s), de verkoop van de locatie en de aard van de contractuele onderleggers. De afspraken gaan enerzijds over de verkoop(prijs) van de locatie, anderzijds over de inrichting / ontwikkeling hiervan. Met betrekking tot het contractuele vehikel is na het inzetten van deskundig advies (mede vanuit Vallei Wonen en Reinaerde) gekozen voor het vastleggen van de afspraken in een tripartite Koopovereenkomst (verkoop van de grond) en een eveneens tripartite Samenwerkingsovereenkomst (ontwikkeling van de locatie). De overeenkomsten zijn per eind september tussen partijen gesloten.

Parallel aan het voorgaande is door Reinaerde gestart met de voorbereidingen voor de benodigde wijziging van het Bestemmingsplan. Tot de voorbereidingen behoorde het zorgvuldig en uitgebreid informeren van de omwonenden van de locatie over de op handen zijnde plannen. Dit is gebeurd op 11 mei jl. met een presentatie van Reinaerde waarbij van gemeentewege enkele ambtenaren en de portefeuillehouder aanwezig waren. Het bestemmingsplan is inmiddels aangeboden aan de gemeenteraad en op 27 oktober jl. door hen vastgesteld. Indien er geen bezwaren op het bestemmingsplan worden ingediend bij de Raad van State, is levering van de locatie aan Reinaerde en Vallei Wonen (met betaling van de koopsommen) mogelijk per begin 2017. De feitelijke voorbereidingen en de start van de realisatie kunnen dan in 2017 plaatsvinden.

Met de beoogde invulling van de locatie wordt naadloos aangesloten bij de Structuurvisie Woudeberg 2030 waarin voor deze locatie is opgenomen dat wordt ingezet op nieuwbouw van woningen of transformatie van het bestaande pand.

Locatie Willem van Oranjeschool

Met Woudenburcht Ontwikkeling zijn op 11 juli jl. de koopovereenkomst en de anterieure overeenkomst getekend voor de locatie van de Willem van Oranjeschool. In lijn met de afspraken over een ontwikkeltraject met Vernieuwend Opdrachtgeverschap is Woudenburcht Ontwikkeling met haar architect gestart met ontwerpessies waarbij toekomstige bewoners en omwonenden de mogelijkheden zijn gaan verkennen voor de invulling en inpassing van het plan "Koningsplein". De actuele stand laat zien dat het woningbouwplan al vergaand is uitgekristalliseerd. Daarnaast begint ook de gewenste inpassing in de directe omgeving van de Willem de Zwijgerlaan, Rubenslaan en Ruysdaellaan stap voor stap duidelijke contouren aan te nemen.

Met betrekking tot de openbare ruimte rond plan "Koningsplein" moet worden opgemerkt dat het vrijwel onontkoombaar is dat de aanpassing hiervan integraal moet worden meegenomen met de realisatie van de nieuwe woningbouw. Achtergronden van deze constatering zijn:

- aanpassing is als zodanig al opgenomen in de Structuurvisie Woudenberg 2030
- huidige inrichting is geënt op een schoolomgeving en niet op een woningbouwplan
- vanuit verkeerskundig oogpunt is de situatie op deze locatie niet optimaal
- situatie Rubenslaan vraagt al jaren om aanpassing / verbetering

Naast het voorgaande is het deels ook inherent aan de keuze voor een traject van Vernieuwend Opdrachtgeverschap dat omliggende openbare ruimten worden meegenomen in het ontwerp. Dit om [1] maximale ontwerpvrijheid te bewerkstelligen en [2] een optimale nieuwe leefomgeving te creëren, zowel voor de nieuwe bewoners als voor de omwonenden die – zeker in de voorliggende casus van de Willem van Oranjeschool – actief bij het proces zijn betrokken. Dit mede om de samenhang in de wijk en het draagvlak voor de ontwikkeling te vergroten.

In de Stuurgroep onderwijshuisvesting is vastgesteld dat voor het doen van een investering in de openbare ruimte een beroep moet worden gedaan op de algemene middelen. Dekking vanuit een resterend deel van het budget voor infra-aanpassingen bij de (voormalige) Prangelaar en Rehobothschool alsmede een te verwachten "plus" uit het project "Verkoop schoollocaties" kunnen hiervoor niet worden aangewend. Deze "plussen" vallen immers in de algemene middelen. Een verzoek tot kredietverstrekking aan de raad volgt op het moment dat de kosten voor de aanpassingen in beeld zijn.

Met betrekking tot de benodigde wijziging van het bestemmingsplan kan worden gesteld dat het de verwachting is dat op basis van de inmiddels bereikte resultaten het verzoek tot wijziging in 2017 ter besluitvorming en vaststelling kan worden aangeboden aan respectievelijk het College en de gemeenteraad. Afhankelijk van deze besluitvorming / vaststelling en het al dan niet indienen van bezwaren op het bestemmingsplan bij de Raad van State, vindt levering en betaling van de grond naar verwachting plaats in 2018.

Met de beoogde invulling van de locatie en de intenties tot inpassing in de directe omgeving wordt naadloos aangesloten bij de Structuurvisie Woudenberg 2030 waarin voor deze locatie is opgenomen dat wordt ingezet op woningen voor starters en gezinnen (met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en een integrale verbetering en herstructurering van de openbare ruimte met het benutten van de bestaande groenstructuren. De groep feitelijk belangstellenden wordt gevormd door senioren uit de directe omgeving die graag in de buurt willen blijven wonen en starters op de woningmarkt.

2. Geld

De financiële onderlegger voor de (her)huisvestingsplannen voor het primair onderwijs wordt gevormd door het budgettair kader dat door de gemeenteraad op 27 februari 2014 is vastgesteld, aangevuld met de extra middelen die eind 2014 zijn toegekend aan de (toenmalige) Rehobothschool.

In dit budgettair kader zijn opgenomen [1] de uitgaven ten behoeve van de renovatie, uitbreiding en verbouwing van de drie scholen en [2] de inkomsten en uitgaven die zijn gekoppeld aan de verkoop van de vrijkomende locaties. Nu de drie Uitvoeringsovereenkomsten zijn gesloten en de twee vrijgekomen schoollocaties voor herontwikkeling zijn verkocht, is het moment aangebroken om te komen tot een eindrapportage met een financiële verantwoording naar College en gemeenteraad en een formele overdracht van projectonderdelen naar de lijnorganisatie. Dit alles wordt nog in 2016 opgepakt en afgerond en aansluitend aangeboden aan het College en de gemeenteraad, als volgt:

- › Eindrapport project verkoop schoollocaties aanbieden aan het College met hierin een verantwoording van het doorlopen proces, de financiële resultaten en de overdracht naar de lijnorganisatie

- › Informerende Memo naar de gemeenteraad met een duiding van [1] het doorlopen proces, [2] de feitelijk behaalde resultaten in onderwijshuisvesting, [3] het traject van verkoop en herontwikkeling van de vrijgekomen schoollocaties en [4] het overall financiële eindplaatje afgezet tegen de besluitvorming van de raad inzake budgetten uit 2014.

Vooralsnog is de verwachting dat het financiële eindresultaat een positief saldo laat zien. Dit met inbegrip van de gemaakte in- en externe projectkosten.

3. Risico's

Gegeven de bereikte resultaten en de stand van zaken, zijn er geen noemenswaardige risico's meer te melden aangaande het onderwijshuisvestingstraject. Met betrekking tot de herontwikkeling van de vrijgekomen schoollocaties hangt feitelijke realisatie wel af van het al dan niet tot stand komen van onherroepelijke bestemmingsplannen. Op dit moment zijn er geen signalen dat deze niet tot stand zouden kunnen komen, mede omdat de direct betrokkenen (omwonenden) in het ontwerpproces betrokken zijn / worden.

Met betrekking tot de personele bezetting in de komende periode moet worden geconstateerd dat de lijnorganisatie vol bezet is en capaciteitstekort een risico vormt voor de continuïteit van de uit te voeren werkzaamheden.

4. Organisatie

De projectorganisatie voor de uitrol van de plannen voor de onderwijshuisvesting en de herontwikkellocaties is in de afgelopen periode afgeslankt en geënt op de nieuwe situatie. De organisatie op dit moment is als volgt:

- › Projectleiderschap verkoop schoollocaties eindigt met het uitbrengen van de eindrapportages met financiële verantwoording aan College en gemeenteraad.
- › Huisvestingsaangelegenheden met betrekking tot de Wartburgschool, de Rehobothschool en De Prangelaar zijn ondergebracht bij de betrokken beleidsvelden binnen de lijnorganisatie.
- › De afhandeling van de bestemmingsplannen loopt via de lijnorganisatie.
- › Door de beleidsmedewerker wonen, welzijn en zorg wordt het traject van Vernieuwend Opdrachtgeverschap gevolgd, waartoe zitting is genomen in het projectteam van de projectontwikkelaar / Woudenburcht Ontwikkeling

5. Tijd

De tijdpaden voor de verschillende (project)onderdelen zijn opgenomen in de hiervoor toegelichte onderdelen.

6. Informatie / communicatie

Informatie en communicatie naar omwonenden en ouders van de kinderen inzake de verbouwtrajecten lag (en ligt voor de Wartburgschool) geheel op het bordje van de scholen. Met betrekking tot de communicatie rond het traject van Vernieuwend Opdrachtgeverschap is de beleidsmedewerker wonen, welzijn en zorg de "linking pin" tussen de projectorganisatie van Woudenburcht Ontwikkeling en de gemeentelijke lijnorganisatie. Waar nodig wordt de afdeling Communicatie geconsulteerd of ingeschakeld.

7. Kwaliteit

De scholen hebben zich als bouwheer aan de gemeentelijke kwaliteits- en aanbestedingseisen gehouden waarmee de kwaliteit van de huisvesting is geborgd.

Daarnaast zijn ze zelf verantwoordelijk voor de passende invulling van het "nieuwe" onderwijs. De beoordeling van de kwaliteit van de ruimtelijke opzet en de bouwkundige invulling van de herontwikkellocaties is onderdeel van de bestemmingsplanprocedure en de visie van instanties als de Welstandscommissie. De kwaliteit van de toekomstige delen van de openbare ruimten rond en binnen de her te ontwikkelen schoollocaties is geborgd door het van toepassing verklaren van het gemeentelijke programma van eisen voor onder andere het bouw- en woonrijpmaken.

8. Gevraagde besluit(en)

In de komende periode worden de navolgende zaken voorgelegd aan:

College van B&W	:	Eindrapportage project verkoop schoollocaties Financiële verantwoording hele traject onderwijshuisvesting Besluit inzake bestemmingsplan "Koningsplein" (2017)
Gemeenteraad		Memo met rapportage hele traject onderwijshuisvesting Verzoek krediet voor openbare ruimte "Koningsplein" Vaststellen bestemmingsplan "Koningsplein" (2017)

9. Bijlagen

Geen

10. Opmerkingen

Geen

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
Simone van er Marck	Henk Voulon
Plaats / Datum	Plaats / Datum
Woudenberg -	Woudenberg - 25 oktober 2016