



Voorstel College van Burgemeester en Wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 7 mei 2024
Kenmerk	: Z135031/BenW-08796
Portefeuillehouder	: W.J.G. Pelgrom
Onderwerp	: inpassingsstudie nieuwbouw onderwijs Halle
Speerpunt coalitie	: Samen leven, werken en ontmoeten in een gezonde leefomgeving

Kernboodschap

De basisschool in Halle moet worden vernieuwd. De raad heeft op 12 oktober 2023 besloten een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van het schoolgebouw. Op 20 december heeft het college besloten partycentrum Nijhof aan te kopen als nieuwe locatie voor de toekomstige nieuwbouw van de dorpsschool in Halle. Na een inpassingsstudie is de conclusie dat een gedeelte van het gebouw hergebruikt kan worden.

Voorstel

1. In te stemmen met het uitgangspunt dat voor het nieuwe schoolgebouw van de dorpsschool Halle het gebouw van partycentrum Nijhof gedeeltelijk wordt hergebruikt, aangevuld met gedeeltelijke nieuwbouw.
2. De mogelijkheden voor externe financiering voor het hergebruik van het gebouw verder te onderzoeken

Inleiding

Op 12 oktober 2023 heeft de raad besloten een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van een nieuw schoolgebouw voor de Dorpsschool in Halle. Het college heeft voor deze ontwikkeling partycentrum Nijhof aangekocht. Op dit moment zijn we in de afrondende fase van het Programma van Eisen en architectenselectie.

De planning is dat Q2 een architect aan de slag kan om de wensen en eisen van de school te vertalen in een passend schoolgebouw met bijbehorende buitenruimte. We willen delen van het huidige gebouw hergebruiken. Herbestemmen en hergebruiken van bestaand vastgoed is een duurzaamheidsambitie van de gemeente Bronckhorst. Om de uitgangspunten voor de verdere uitwerking richting een definitief ontwerp te bepalen hebben we een inpassingsstudie uitgevoerd waaruit duidelijk is geworden in hoeverre het bestaande casco van partycentrum Nijhof ruimtelijk en technisch kan worden hergebruikt.

De inpassingsstudie sluit aan op de uitgangspunten van het haalbaarheidsonderzoek dat op 12 oktober onderdeel was van de besluitvorming in de raad, aangevuld met een indexering (prijspeil maart 2024), extra m2 kinderopvang en sloopkosten voor het gedeelte van het partycentrum dat niet hergebruikt kan worden.

Bij de schouw is geconstateerd dat in de oudbouw van de opstallen asbest aanwezig is. Dit gedeelte van de opstallen wordt gesloopt. De kosten voor de sloop en de aanvullende kosten zijn meegenomen in beide varianten.

De inpassingsstudie is op basis van elementen- en normkosten volgens bouwkostenkompas en gericht op hergebruik van het gebouw. Hierin is bijvoorbeeld de buitenruimte nog niet meegenomen. Duidelijkheid over de definitieve kosten van het totale project is er pas nadat een kostencalculatie en aanbestedingstraject is doorlopen. Om de totale kosten in beeld te brengen is nu een besluit nodig dat de verdere uitwerking zich richt op hergebruik en gedeeltelijke nieuwbouw. Volgens de bijgevoegd planning

zal medio Q4 2024 duidelijkheid zijn over de totale kosten en de bijbehorende dekking aangevuld met externe middelen/subsidies.

Afstemming

Dit voorstel is besproken met wethouder Pelgrom, cluster Wonen en werken, cluster financiën en cluster Zorgen en leren.

Extern is de inpassingsstudie besproken met de stuurgroep nieuwbouw Halle met afvaardiging vanuit de gemeente, dorpsschool Halle en kinderopvangorganisatie Juut & Co.

Beoogd effect

Uitgangspunt bepalen dat de uitwerking van de toekomstbestendige huisvesting van de dorpsschool in Halle zicht richt op hergebruik en gedeeltelijke nieuwbouw van zaal Nijhof.

Argumenten

1.1. De inpassingsstudie geeft duidelijkheid over herontwikkeling van het gebouw

Zowel ruimtelijk als technisch kan het bestaande casco van partycentrum Nijhof hergebruikt worden voor het onderwijs en de kinderopvang. Binnen het bestaande casco kan 573 m² worden ingevuld. Voor de resterende 471 m² is nieuwbouw aan de orde

1.2. De stichtingskosten voor hergebruik en gedeeltelijke nieuwbouw zijn hoger

De stichtingskosten op basis van volledige nieuwbouw en de stichtingskosten op basis van hergebruik van het gebouw aangevuld met nieuwbouw zijn onderzocht. Conclusie is dat hergebruik en gedeeltelijke nieuwbouw ongeveer €20.000 duurder is dan volledige nieuwbouw.

1.3. Herontwikkeling biedt een toekomstbestendige oplossing voor een beeldbepalende locatie

Het gebouw blijft zichtbaar en beeldbepalend vanuit de Dorpsstraat, zodat het haar herkenbare functie behoudt en de beleving van de locatie in het dorp behouden blijft.

1.4. Herontwikkeling sluit aan op gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid

Herontwikkeling van een gedeelte van de bestaande opstallen heeft de voorkeur en sluit goed aan bij de ambities van het college op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. De beoogde duurzaamheidseisen richting een Energieneutraal (ENG) gebouw zijn realiseerbaar bij de herontwikkeling van dit pand.

2.1. Herontwikkeling en gedeeltelijk nieuwbouw biedt kansen op externe middelen

De inpassingstudie laat zien dat er mogelijkheden zijn om delen van het huidige vastgoed en de omgeving te ontwikkelen. Dit biedt kansen om bij de provincie aanspraak te maken op de subsidie SteengoedBenutten. Deze subsidie bedraagt minimaal € 100.000 tot max € 500.000. Doordat er bestaand vastgoed wordt benut biedt dit ook mogelijkheden om gebruik te maken van de landelijke subsidieregeling verduurzamen maatschappelijk vastgoed (DUMAVA). Hierbij opteren we voor een integraal project waarbij de subsidie kan oplopen tot 30% van de projectkosten. Nader wordt onderzocht in hoeverre gebruik kan worden gemaakt van deze subsidies en eventuele andere subsidies voor het hergebruik van het gebouw.

2.2. Gedeeltelijke nieuwbouw biedt kansen op externe middelen

We onderzoeken of dit project voor het nieuwbouw gedeelte aanspraak kan maken uit de Nationale Aanpak Biobased Bouwen (NABB). De ketenaanpak in de Achterhoek is een van de regionale voorlopers van dit programma en opgenomen in de regio-deal tranche 5.

Kantttekeningen

1.1. De inpassingsstudie is op basis van een schouw

Bij de herontwikkeling van het bestaande gebouw kan in de uitvoering meerwerk van toepassing zijn met daarop het risico op extra kosten. Hiervoor is een post onvoorzien opgenomen die is opgenomen in de bijgevoegde inpassingsstudie. Daarnaast verwachtten we dat door de inzet van externe middelen de extra kosten van € 20.000 tussen volledige nieuwbouw en hergebruik/gedeeltelijke nieuwbouw te verwaarlozen zijn.

1.2. De kosten betreffen een kostenraming op elementen en normkosten volgens bouwkostenkompas

De werkelijke kosten worden pas duidelijk na een aanbestedingstraject. Er volgt nog een indexering naar uitvoeringsjaar 2025.

Kosten, baten en dekking

We zijn bezig met de voorbereidingen op een nieuw te bouwen school. We kiezen ervoor om de voormalige locatie Nijhof (deels) in te passen in de nieuw te bouwen school. Een eerste inpassingsstudie wijst uit dat we in dit geval te maken hebben met hogere investeringskosten van ongeveer €20.000. Nog niet duidelijk is welke alternatieve dekkingsbronnen (bijvoorbeeld provinciale subsidies) mogelijk zijn. Daarnaast wordt ten behoeve van de kinderopvang door de gemeente een investering gedaan in het gebouw en gedekt uit een kostendekkende huur die aan hen in rekening wordt gebracht.

We lopen dus het risico dat we hogere investeringskosten krijgen waarvan nog niet duidelijk is welke alternatieve dekkingsbronnen er zijn. Na het afronden van de voorbereidingsfase komen we in Q4 2024 met een investeringsplan, die we voorleggen aan de raad.

Uitvoering

Na besluitvorming wordt het hergebruik van het partycentrum met gedeeltelijk nieuwbouw als uitgangspunt meegegeven aan de architect en als uitgangspunt gehanteerd voor het vervolgtraject.

Evaluatie

--

Bijlagen

- Inpassingstudie (niet openbaar)
- Haalbaarheidsonderzoek Halle
- Planning Halle