

Molenlanden



# Herontwikkeling schoollocatie Giessen- Oudekerk

Haalbaarheidsonderzoek

Datum: 25 februari 2020

Auteur: Janneke van Oversteeg - den Otter

## Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Omschrijving project.....	3
3. Samenwerkende partijen .....	6
4. Varianten jeugdsoos .....	7
5. Ontwerpvoorstel.....	8
6. Financiële uitwerking .....	15
7. Vervolg .....	16



# 1. Inleiding

Het project 'Herontwikkeling schoollocatie Giessen-Oudekerk' betreft een initiatief van de dorpsraad Giessen-Oudekerk. Het college en de gemeenteraad heeft besloten om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de realisatie van een nieuw schoolgebouw, de bouw van een nader te bepalen aantal woningen en geschikte varianten voor jeugdsoos De Korf. Dit haalbaarheidsonderzoek geeft inzicht in de inhoudelijke en financiële consequenties van het plan. Op basis van deze uitkomsten wordt de gemeenteraad gevraagd of zij mee wil werken aan dit bewonersinitiatief door hiervoor budget beschikbaar te stellen.

Dit onderzoek start met een verdere omschrijving van het project en de fasen die zijn doorlopen. Vervolgens wordt per fase uiteengezet welke bevindingen zijn gedaan. Dit mondt uit in een ontwerpvoorstel met financiële uitwerking.



## 2. Omschrijving project

Voordat we inhoudelijk op diverse aspecten van het project ingaan, hechten we er waarde aan om het project uitgebreider te omschrijven aan de hand van de volgende vragen.

### 2.1 Wat is dit project?

De scope van het project wordt omschreven in het raadsbesluit wat op 8 november 2018 is genomen. De gemeenteraad heeft besloten:

- het bewonersinitiatief voor de nieuwbouw van het schoolgebouw en nieuwe woningen in Giessen-Oudekerk te ondersteunen;
- in te stemmen om in samenwerking met alle betrokken partijen een haalbaarheidsonderzoek te doen naar de realisatie van een nieuw schoolgebouw en nieuwe woningen in Giessen-Oudekerk, met inbegrip van een plek voor de jeugdsoos en dit uit te werken in meerdere varianten;
- voor dit haalbaarheidsonderzoek een ontwikkelkrediet van € 50.000,- beschikbaar te stellen en dit ten laste te brengen van de algemene reserve.

### 2.2 Waarom dit project?

Met het bewonersinitiatief slaat het dorp de handen ineen ten behoeve van de leefbaarheid en de toekomst van het dorp. De werkgroep "Dorpschool in actie" werkt aan de instandhouding en ontwikkeling van de school. De school is een belangrijke voorziening en biedt ruimte aan verschillende verenigingen, stichtingen en andere groepen in het dorp Giessen-Oudekerk. Door dit plan blijven deze sociale structuren gewaarborgd. De tweede reden achter dit initiatief betreft het bouwen van woningen waaraan behoefte is. De afgelopen jaren zijn alleen maar woningen in het dure segment gebouwd, terwijl er behoefte is aan woningen die voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk zijn. Dergelijke nieuwbouw zorgt voor doorstroming in het dorp en trek jonge bewoners aan met jonge kinderen; hetgeen positief zal zijn voor de school.

### 2.3 Wie voeren het uit?

De gemeente participeert in een initiatief wat door de dorpsraad Giessen-Oudekerk is genomen. Hieronder volgt een overzicht van de deelnemende partijen:

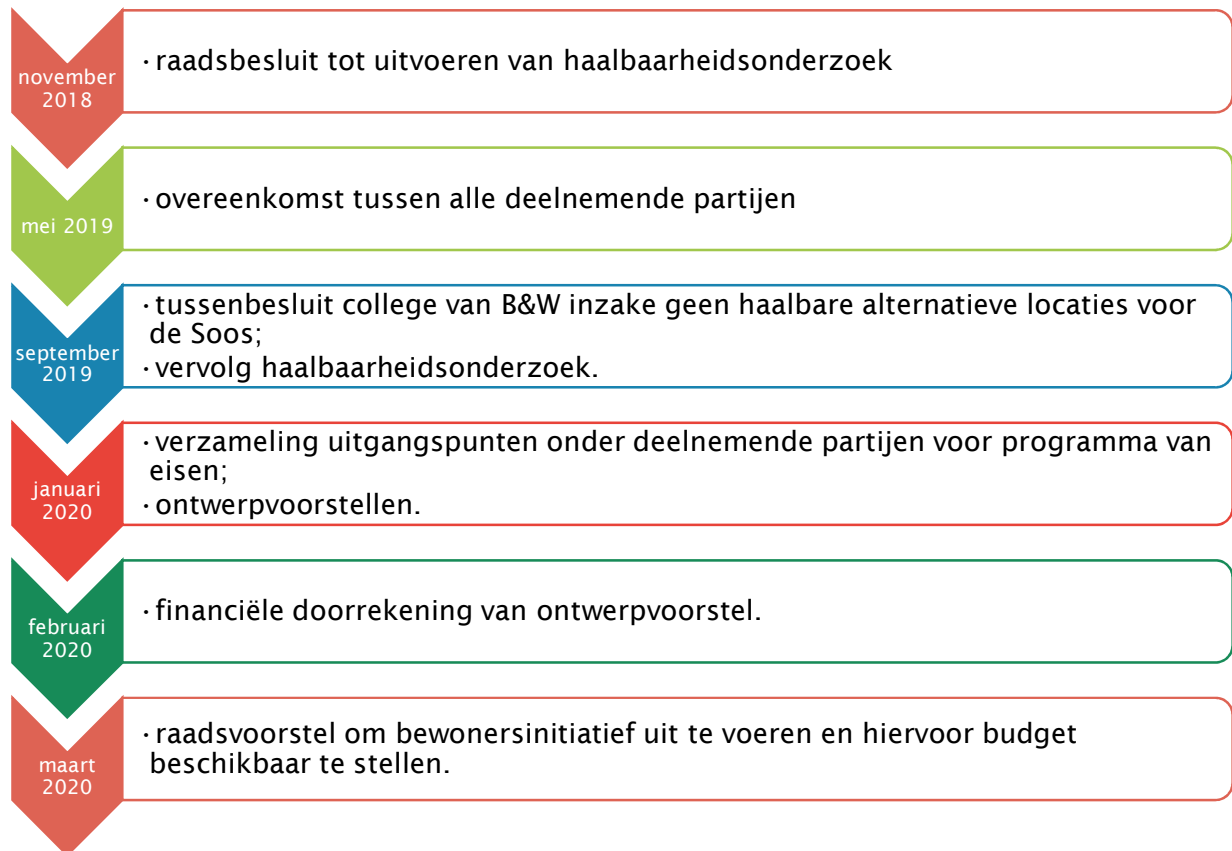
- Dorpsraad Giessen-Oudekerk;
- De Ontwikkelcombinatie, bestaande uit:
  - o Van der Padt en Partners Architecten;
  - o Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
- Stichting Openbaar primair onderwijs Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (O2A5);
- Stichting interkerkelijke jongerensociëteit De Korf.

Samen met deze partijen vormen we de projectgroep. Door middel van een overeenkomst hebben we vastgelegd op welke wijze we met elkaar samenwerken. In hoofdstuk 3 geven we hierover meer informatie.



## 2.4 Hoe en wanneer is het onderzoek uitgevoerd?

In onderstaand schema hebben we de stappen omschreven die we hebben doorlopen om tot het raadsvoorstel te komen.



In de volgende hoofdstukken worden deze stappen inhoudelijk verder toegelicht:

- Hoofdstuk 3 gaat in op de wijze waarop de projectgroep samenwerkt;
- Hoofdstuk 4 gaat over de varianten voor de locatie van de soos en het collegebesluit wat daarover is genomen;
- Hoofdstuk 5 ziet op de inhoudelijke invulling van het plan en de vertaling daarvan in het ontwerpvoorstel;
- Hoofdstuk 6 ziet op een toelichting ten aanzien van de financiële doorrekening van het ontwerpvoorstel.

## 3. Samenwerkende partijen

Na het raadsbesluit van november 2018 zijn de deelnemende partijen in overleg gegaan over de manier van samenwerking. Dit heeft geleid tot een intentieovereenkomst, waarover het college op 21 mei 2019 een besluit heeft genomen. In deze intentieovereenkomst is vastgelegd dat ieder voor eigen rekening en risico een actieve inbreng levert en tijd en expertise inzet ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de projectorganisatie.

### 3.1 Projectorganisatie

De projectorganisatie bestaat uit twee pijlers:

1. De Regiegroep.

Deze bestaat uit twee vertegenwoordigers namens de gemeente: de projectwethouder Johan Quik (voorzitter) en projectleider Janneke van Oversteeg (secretaris). Daarnaast nemen Arno van der Padt en Edwin van den Heuvel namens de Ontwikkelcombinatie deel, net zoals één persoon vanuit OZA5, een lid van de dorpsraad en iemand namens de soos. De Regiegroep bestaat dus uit 7 personen en is een afvaardiging van de deelnemende partijen. De Regiegroep toetst de producten (zoals het programma van eisen, de ontwerpvoorstellen, etc.) aan de toepasselijke kaders en adviseert daarover het college van burgemeester en wethouders.

2. De projectgroep.

Dit betreffen de adviseurs die de producten voorbereiden voordat het aan de Regiegroep wordt voorgelegd. Vanuit de gemeente is een ambtelijke projectgroep opgericht onder leiding van de projectleider, met daarin de volgende vakdisciplines: beheer buitenruimte, verkeer, ruimtelijke ordening, wonen, duurzaamheid, onderwijs en financiën. Op die wijze waarborgen we dat de aanwezige kennis en expertise van de gemeente wordt ingezet ten behoeve van dit project.



## 4. Varianten jeugdsoos

Het tweede beslispunt van de gemeenteraad zag onder andere op het onderzoeken van geschikte varianten voor de locatie van jeugdsoos De Korf. De achtergrond hiervan is dat bij de indiening van het bewonersinitiatief de grond van De Korf werd meegenomen als locatie om woningen te bouwen. In voorbereiding op het besluit van november 2018 is gebleken dat het mogelijk verdwijnen van de soos gevoelig ligt. Het college heeft zich hierna uitgesproken dat zij belang hecht aan adequate ontmoetingsplaatsen.

### 4.1 Onderzoek haalbare alternatieve locaties

Bij het onderzoek naar varianten voor de locatie van de soos zijn door de gemeente en de soos diverse gesprekken gevoerd met de betrokkenen van de volgende locaties:

- Nieuwe verenigingsgebouw van de Doetse Kom;
- De Stigt;
- Plein 2;
- Nieuwe kantine van VV Peursum.

Samen met de vertegenwoordigers van het bestuur van de soos is de conclusie getrokken dat er nabij Giessen-Oudekerk geen haalbare alternatieve locaties zijn. Deze conclusie is met instemming van de Regiegroep vertaald in een collegevoorstel.

### 4.2 Collegebesluit 17 september 2019

Op 17 september 2019 besloot het college, in lijn met het voorstel van de Regiegroep, om het haalbaarheidsonderzoek te vervolgen met de focus op de herontwikkeling van de schoollocatie ten behoeve van de school en woningbouw. De locatie van de soos is vanaf dit besluit kortom geen onderdeel meer van het haalbaarheidsonderzoek.

## 5. Ontwerpvoorstel

Na het besluit van 17 september 2019 is het haalbaarheidsonderzoek vervolgd. Het werkgebied is afgebakend en zichtbaar op afbeelding 1, afkomstig uit het ontwerpvoorstel wat door Van der Padt en Partners Architecten is vervaardigd.



Afbeelding 1: afbakening plangebied (Van der Padt en Partners Architecten)

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de inhoudelijke invulling van het plan en de vertaling daarvan in het ontwerpvoorstel. In paragraaf 5.1 delen we de invulling vanuit de aandachtsgebieden van buitenruimte, verkeer, ruimtelijke ordening, wonen, duurzaamheid en onderwijs. Daarna gaan we in paragraaf 5.2 in op de uitkomst van de inloopavond van 25 november 2019 waarin bewoners hun mening hebben gegeven. Uiteindelijk mondt de uitwerking van deze uitkomsten uit in het ontwerpvoorstel, zoals wordt toegelicht in paragraaf 5.3 (ontwerpvoorstel wordt separaat bijgevoegd).

### 5.1 Inhoudelijke invulling van het plan

Vanuit de projectgroep is een Programma van Eisen opgesteld wat door de Regiegroep akkoord is bevonden. Dit zal per aandachtsgebied, op hoofdlijnen, worden toegelicht.

#### **Buitenruimte**

Vanwege het feit dat het een inbreidingslocatie betreft, gaat er veel aandacht uit naar de buitenruimte. De aanpassing van het gebied waarop het plan is geprojecteerd, raakt al snel bestaand bewoond gebied.



Allereerst is gebleken dat er een persleiding in het projectgebied. Deze moet verlegd worden, omdat op deze plek het nieuwe schoolgebouw gepland staat. Daarnaast moet er een nieuwe rioolvoorziening voor de woningen worden aangelegd. Naast de aanleg en aansluiting op het bestaande riool, brengt dit ook extra eisen voor de voorbelasting van de grond met zich mee. In het verleden zijn bepaalde stukken aangrenzend aan het plangebied snel verzakt geraakt, waardoor we hier scherp op moeten zijn. Daarnaast is rekening gehouden met watercompensatie, omdat er meer verhard oppervlak wordt toegevoegd dan nu het geval is. Ten slotte moet er voldoende groen en een speelvoorziening overblijven. Het huidige trapveld wordt daarnaast gebruikt voor de feesttent. Hierover hebben we bewoners bevestigd tijdens de inloopavond van november 2019, waaruit geconcludeerd werd dat de feesttent ook ergens anders kan staan. Het trapveld en het groen kan daarmee flexibeler worden ingedeeld. Voor het overige is het Technisch Programma van Eisen d.d. juni 2018 een belangrijke randvoorwaarde voor de verdere ontwikkeling van het plan.

### Verkeer

Binnen het plan wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande infrastructuur. Dit is ook passend qua vervoersbewegingen. Het bestaande trottoir bij de school, waar in het plan de twee-onder-een-kapwoning is gepland, komt te vervallen. Ten aanzien van het parkeren zijn er parkeerplaatsen toegevoegd conform de kencijfers uit de CROW.

### Ruimtelijke ordening

Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van het nieuwe schoolgebouw en de woningen. Hiervoor zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Daarbij is het van belang dat dit plan ziet op het dorps karakter van Giessen-Oudekerk, met een groen karakter in lijn met de ambities van het bewonersinitiatief. In het plan derhalve rekening gehouden met zo min mogelijk verharding en groene erfafscheidingen.

### Wonen

De afgelopen jaren is in Giessen-Oudekerk niet gebouwd, buiten het hoge segment om. Er is daarom zeker behoefte aan woningen die voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk zijn (bijvoorbeeld zowel starters als senioren). Om die reden bestaat het plan uit een gemengd programma, zijnde goedkoop en middensegment: variërend van € 275.000,- tot € 425.000,-. De woonbehoefte is door de dorpsraad nader geconcretiseerd. Bij de voorbereiding van het initiatief hebben zij in juni 2018 een peiling gehouden waarbij diverse personen zich hebben aangemeld als geïnteresseerde in een nieuwbouwwoning binnen dit plan. Dit leidt tot de volgende gegevens:

Soort woning	Aantal geïnteresseerden
Seniorenwoning	4
Starterswoning	3
Eengezinswoning	2
Totaal geïnteresseerden	9

Ook hadden zich vijf algemeen geïnteresseerden gemeld bij de dorpsraad.



Daarnaast is tijdens de inloopavond van november 2019 aan de hand van drie modellen meer concrete interesse gepeild onder inwoners. Dit leidt tot de volgende gegevens:

Soort woning	Aantal geïnteresseerden
Seniorenwoning	6
Twee-onder-een-kapwoning	2
Eengezinswoning	6
Totaal geïnteresseerden	14

### Duurzaamheid

De initiatieven van het dorp hebben een groen en duurzaam karakter, denk bijvoorbeeld aan de Dorpsboerderij. Dit plan ligt hiermee in lijn en sluit aan bij de ambitie van de gemeente. De woningen worden gasloos gebouwd en zullen voldoen aan een EPC-norm van 0,2 (Bouwbesluit gaat nu uit van 0,4). Ook zal meegenomen worden dat de tuinen van de woningen zo min mogelijk verhard mogen worden en zullen de erfafscheidingen groen moeten zijn. Het schoolgebouw heeft als energieprestatieniveau minimaal BENG en daarbij is de eis 'Frisse scholen klasse B' van toepassing. Waar mogelijk zal het schoolplein groen-blauw worden ingericht, waarbij zal worden onderzocht of hierbij aanspraak gemaakt kan worden op daartoe bestemde subsidieregelingen.

### Onderwijs

*"Onze school is een dorpsschool in de breedste zin van het woord. De school zien wij onlosmakelijk verbonden met het dorp Giessen-Oudekerk. De school neemt een belangrijke plaats in de gemeenschap in. Het is een plaats waar mensen uit het dorp elkaar (kunnen) ontmoeten. Wij bevorderen de individuele en de sociale ontwikkeling van leerlingen. Wij bereiden de leerlingen voor op een actieve, betrokken en verantwoordelijke rol in de samenleving. Wij bieden de leerlingen een veilig pedagogisch klimaat. Wij stimuleren de ontwikkeling van de leerlingen door - rekening houdend met de mogelijkheden van die leerling - positieve, hoge verwachtingen uit te spreken."*

Uit: Schoolgids OBS Giessen-Oudekerk 2019-2020

In haar schoolgids omschrijft de school de volgende uitgangspunten die van belang zijn voor het onderwijs;

1. Wij willen kinderen leren leren, om zich optimaal te kunnen ontwikkelen; Het leren leren wordt georganiseerd in twee units (onderbouw en bovenbouw) met ieder circa 15 leerlingen. Kinderen uit groep 1-2 leren vanuit de kring. Van daaruit start en eindigt een schooldag. Vanaf groep 3 wordt gestart met het leren lezen. Vanaf groep 4 wordt gewerkt aan rekenen en wiskunde, Nederlandse taal, wereldoriëntatie, ICT, Engels en creatieve vakken. Eenmaal per week worden godsdienstlessen verzorgd. Voor bewegingsonderwijs maakt de school gebruik van de sporthal Neerpolder in Giessenburg.
2. Wij willen dat kinderen zich optimaal leren ontwikkelen in een veilige omgeving, uitgaande van de talenten van eenieder; De school staat voor passend onderwijs. Naast de basisvaardigheden die gelden voor iedere leerling biedt de school een aanbod dat aansluit bij de individuele leer- en ontwikkelbehoeften van de kinderen. Zo nodig wordt extra ondersteuning of extra uitdaging geboden. Omdat het een kleine



school betreft is het mogelijk om meer aandacht te geven aan individuele ontwikkeling in een veilige omgeving. De school maakt hiervoor dankbaar gebruik van de beschikbare ruimte in het gebouw.

3. Wij willen kinderen bewust maken van de wereld dichtbij thuis en kennis laten maken met de wereld daarbuiten.

OBS Giessen-Oudekerk is een echte dorpschool. De betrokkenheid van ouders/verzorgers en andere dorpsbewoners is groot. De school heeft een nauwe samenwerking met verschillende verenigingen en stichtingen, zoals de bibliotheek en de Dorpskamer, die gebruik maken van ruimten in de school.

De aanwezigheid van een school in een dorp heeft een directe relatie met de huisvesting van gezinnen. Gezinnen bieden immers leerlingen voor de school en de school biedt gezinnen een reden om voor het dorp te kiezen omdat daar, nabij de leefomgeving, onderwijs wordt aangeboden. De aanwezigheid van een school in een dorp verhoogt het voorzieningenniveau. Als die relatie wordt verbroken, dan is de kans groot dat de sociale structuur in die gemeenschap en de aantrekkelijkheid van die gemeenschap verandert.

#### *Leerlingenprognoses*

OBS Giessen-Oudekerk is geen zelfstandige school, maar aangeduid als dislocatie van OBS Den Beemd in Hoogblokland. OBS Giessen-Oudekerk telt op dit moment 32 leerlingen (zowel volgens de Pronexus oktobertelling 2018 als volgens de gegevens van het schoolbestuur).

Leerlingen aantallen volgens Pronexus:

Ontwikkeling van 04GY - obs Giessen-Oudekerk																					
Prognose 2019 BO	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Totalen	31	31	30	29	29	28	28	28	28	28	28	28	29	29	29	29	30	30	30	30	30
Onderbouw	16	16	15	15	15	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15
Ruimtebehoefte klassiek ahv. prognose																					
Tijdelijk	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Permanent	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Ruimtebehoefte evereenvoudigd (MV 2008) ahv. prognose																					
Ruimtebehoefte (m2)	357	357	352	347	347	342	342	342	342	342	342	342	347	347	347	347	352	352	352	352	352
Gymnastiek ahv prognose (klokuren) beide methoden																					
Behoefte	3	3	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5

Leerlingenaantallen volgens het schoolbestuur:

Leerlingprognose Giessen-Oudekerk (bron: schoolbestuur)							
groep	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1,2,3,4			18	16	16	15	13
5,6,7,8			15	14	16	15	17
	38	39	33	30	32	30	30

Beide prognoses laten een lichte daling van het leerlingaantal zien.



Aanvullend op bovenstaande prognoses registreert de werkgroep “Dorpsschool in actie” de interesse in de school, om zo het groeipotentieel te meten. Dit betreffen de volgende gegevens:

Groep	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
1, 2, 3, 4	12	10	15	21	16*
5, 6, 7, 8	21	21	18	15	12
<b>Totaal</b>	<b>33</b>	<b>31</b>	<b>33</b>	<b>36</b>	<b>28</b>

\* de prognose voor groep 1 is nog onbekend voor dit jaar

Deze cijfers laten, als de toezeggingen worden nagekomen, een stijging van het leerlingenaantal zien.

#### *Ruimteprogramma*

ICS Adviseurs heeft de gemeente bijgestaan in het opstellen van een Programma van Eisen. De conclusie hieruit is dat er een ruimtebehoefte is voor ruim 300 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Hierbinnen wordt ruimte gevonden voor onderwijs, buitenschoolse opvang en ontmoetingsruimten voor het dorp (bijvoorbeeld de dorpskamer) op basis van dubbelgebruik. In de Regiegroep is besloten om daarnaast nog een multifunctionele ruimte in te tekenen, die zowel door de school als door het dorp gebruikt kan worden. In totaal bedraagt het bruto vloeroppervlak daardoor 358 m<sup>2</sup>.

#### *Aandachtspunten onderwijs*

Als de uitvoering van het plan het nodig maakt dat leerlingen tijdelijk elders ondergebracht moeten worden, dan bestaat de kans dat leerlingen niet meer terugkeren naar de oude school. Zeker voor deze school is tijdelijke huisvesting een strategische keuze. Om die reden is in dit plan opgenomen dat het gefaseerd uitgevoerd zal moeten worden: eerst wordt de nieuwe school gebouwd, na de verhuizing van de school, zal het huidige schoolgebouw worden gesloopt.

Voor de financiering van (vervangende) nieuwbouw voor basisonderwijs worden in de “Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2019 gemeente Molenlanden” normbedragen genoemd. Als besloten wordt tot uitvoering van dit initiatief, dan moet het schoolbestuur een officiële onderwijshuisvestingsaanvraag indienen. Het schoolbestuur heeft aangegeven dat zij mogelijk aanvullende investeringen kunnen doen, mits die een terugverdientijd hebben in de exploitatie tussen de 8 en 10 jaar. De aanvraag van het schoolbestuur zal niet één op één in de verordening ingepast kunnen worden, vanwege het feit dat vanwege het geringe leerlingaantal er ook een geringe vergoeding tegenover zal staan. Daarbij komt de wens voor de extra ruimte ten behoeve van de Dorpskamer en andere activiteiten.

Ten slotte bestaat het risico dat de school door de kritieke ondergrens van leerlingenaantallen zakt. Het schoolbestuur kan dan besluiten de school te sluiten. Mocht dat gebeuren, dan is het gebouw zo ontworpen dat dit in de toekomst eenvoudig omgebouwd kan worden naar woningen.



## 5.2 Inloopavond 25 november 2019

Aan de hand van het Programma van Eisen is de Ontwikkelcombinatie aan de slag gegaan met diverse ontwerpvoorstellen. In totaal zijn er drie varianten gepresenteerd tijdens de inloopavond van 25 november 2019. Tijdens deze inloopavond hebben we bewoners bevraagd op de volgende onderdelen:

1. Wat voor soort **woningen** moeten er komen en heeft u concrete interesse?
2. Op welke plek moet de **school** komen te staan en welke vorm spreekt het meeste aan?
3. Hoeveel **groen** wilt u in het plangebied en waar moet dit liggen? Wat doen we met de feesttent?

In totaal hebben we 26 reactieformulieren ontvangen. Daarnaast was de avond druk bezocht en hebben we veel bewoners gesproken.

### Woningen

Uit de reactieformulieren komt een duidelijk beeld naar voren: er is behoefte aan alles behalve vrijstaande woningen. Met name rijwoningen en woningen die geschikt zijn voor zowel starters als senioren zijn gewenst. 14 bewoners hebben hun gegevens achtergelaten, omdat ze concreet geïnteresseerd zijn in een woning in dit project:

Soort woning	Aantal geïnteresseerden
Seniorenwoning	6
Twee-onder-een-kapwoning	2
Eengezinswoning	6
Totaal geïnteresseerden	14

### School

De meeste bewoners zagen de school het liefst verplaatst van de huidige locatie richting de 'punt' van het plangebied. Als motivering wordt genoemd dat hierdoor de school goed ingepast kan worden in het groen en de Dorpsboerderij hierbij kan aansluiten. Er blijft voldoende ruimte over voor het groen en het oogt niet ingebouwd.

### Groen

Ten slotte gaven alle bewoners aan dat ze waarde hechten aan het groen en het trapveld. Het plangebied mag niet volgebouwd worden. De variant met groen tussen de school en de woningen werd het beste beoordeeld. Daarnaast waren de meeste bewoners enthousiast over de koppeling tussen het openbaar gebied en het groene karakter van de school en Dorpsboerderij. Ten slotte gaven bewoners aan dat de feesttent ook op een andere plek kan staan, bijvoorbeeld op het weiland achter de H.J. van Dijkstraat.



### 5.3 Ontwerpvoorstel januari 2020

De inbreng naar aanleiding van de inloopavond van 25 november 2019 is door de Ontwikkelcombinatie verwerkt in het ontwerpvoorstel. Dit ontwerpvoorstel is door de Regiegroep als het definitieve ontwerpvoorstel bestempeld. Dit vormt de basis voor het raadsvoorstel over het haalbaarheidsonderzoek. In afbeelding 2 is de weergave van het plangebied te zien. Het ontwerpvoorstel is bijgevoegd als bijlage.



Afbeelding 2: Weergave plangebied ontwerpvoorstel (Van der Padt en Partners Architecten)

## 6. Financiële uitwerking

Bij het raadsbesluit van 8 november 2018 is reeds de verwachting benoemd dat het plan meer geld zal kosten dan het aan verkoopopbrengsten uit de woningen kan opleveren. Nadat de Regiegroep het ontwerpvoorstel akkoord heeft bevonden, is de Ontwikkelcombinatie samen met de gemeente aan de slag gegaan met de raming van de verwachte kosten en opbrengsten. Naar aanleiding van deze ramingen, zal aan de gemeenteraad gevraagd worden om budget beschikbaar te stellen voor dit initiatief.

### Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de verkoop van woningen. Hieronder een overzicht van de opbrengsten uit woningverkoop:

Soort woning	Aantal	Prijs (per woning)	Totaal
Hoekwoning	2	€ 310.000,-	€ 620.000,-
Tussenwoning	4	€ 275.000,-	€ 1.100.000,-
Seniorenwoning	3	€ 325.000,-	€ 975.000,-
Twee-onder-één kap woning	2	€ 425.000,-	€ 850.000,-
V.O.N. prijs	11		€ 3.545.000,-
BTW (21%)			€ 615.247,93
<b>Totaal opbrengsten excl. BTW</b>			<b>€ 2.929.752,07</b>

### Kosten

De totale stichtingskosten voor het gehele project zijn geraamd op € 4.112.684,50.

Dit levert een tekort op van € 1.182.932,43. Dit tekort valt uiteen in twee componenten:

- Totale stichtingskosten voor de school: € 912.152,-;
- Tekort op de exploitatie van de woningen: € 270.780.-.

### Budgetvraag gemeenteraad

Aan de gemeenteraad zal om die reden de vraag worden gesteld om enerzijds een investeringsbudget beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van de school a € 912.152,-. Dit bedrag ziet op de stichtingskosten van de school, inclusief BTW. Deze investering wordt geactiveerd en afschreven in 50 jaar tijd. Anderzijds wordt voor de exploitatie van het plan gevraagd een exploitatiebudget beschikbaar te stellen, rekening houdend met de hierboven genoemde opbrengsten. De verliesname van € 270.780,- zou dan ten laste gebracht kunnen worden van de Risicoreserve Grondexploitaties.

### Toekomst

In deze situatie gaan we er vanuit dat de school blijft voortbestaan. Eén van de randvoorwaarden aan het begin was dat het nieuwe schoolgebouw zo zal worden ontworpen dat dit gemakkelijk omgebouwd kan worden naar woningen als de school haar deuren moet sluiten. In het ontwerp en de raming is hiermee rekening gehouden. De school kan dan verbouwd worden naar drie of vier appartementen (afhankelijk van de behoefte aan de multifunctionele ruimte). De winst die uit de verkoop van deze woningen kan voortvloeien, kan dan worden toegevoegd aan de Risicoreserve Grondexploitaties. Dit verkleint het (financieel) risico voor de gemeente.



## 7. Vervolg

De uitkomst van dit haalbaarheidsonderzoek wordt vertaald in een raadsvoorstel. Dit zal zowel een inhoudelijke als financiële vraag inhouden, namelijk:

1. Wil de gemeenteraad dit bewonersinitiatief, dat gericht is op de leefbaarheid en toekomst van Giessen-Oudekerk ondersteunen?
2. Is de gemeenteraad bereid om budget beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van 11 woningen, de school en een multifunctionele ruimte in de dorpskern?

### 7.1 Samenwerking

Voor het vervolg van dit project moet worden afgewacht wat de gemeenteraad besluit. Als de gemeenteraad instemt met het voorstel, zal de gemeente een samenwerkingsovereenkomst aan moeten gaan voor de verdere uitvoering van het project. Hierbij zijn de aanbestedingsregels van toepassing. Nadat hiervoor een partij is geselecteerd, zal het ontwerp verder worden uitgewerkt. Ook moet de bestemmingsplanprocedure worden doorlopen en de vereiste toestemmingen worden aangevraagd.

De gemeente zal daarbij ook met het schoolbestuur in overleg gaan hoe het proces verder loopt. Zo zal de financieringsvraag door de school moeten worden voorbereid, alsmede de wijze waarop het eigendom en gebruik van het nieuw te bouwen gebouw zal worden ingeregeld. Daarnaast zal ook de Dorpsraad aangehaakt blijven en een bijdrage leveren. Zij zijn de aanjager van dit initiatief en ontplooiën veel activiteiten in de dorpskern. Denk bijvoorbeeld aan de continuering van de Dorpsboerderij en inzet van de multifunctionele ruimte.

### 7.2 Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad zal bekend worden gemaakt aan de bewoners van Giessen-Oudekerk. Welk instrument wordt ingezet, is afhankelijk van hoe de besluitvorming loopt. Het project leeft onder de inwoners van het dorp en geniet brede steun. Om die reden passen we maatwerk toe aan de hand van de uitkomst van de besluitvorming. Naast de communicatie vanuit de gemeente, zal elke deelnemende partij zijn of haar achterban informeren over het besluit en het vervolg.

