

KADERDOCUMENT

VERNIEUWINGSOPGAVE MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN SCHOONOORD

HEMM • eindrapport • 26 januari 2022



INTRODUCTIE

Dit kaderdocument biedt duidelijkheid over de projectkaders van de vernieuwingsopgave rondom maatschappelijke voorzieningen in Schoonoord. De volgende thema's worden onderscheiden in dit kaderdocument:

1. Inhoud

- maatschappelijke voorzieningen Schoonoord
- beleidsuitgangspunten per functie
- visie op samenwerking en huisvesting
- deelnemende partijen



2. Omvang

- capaciteit bebouwd oppervlak per functie
- buitenterrein



3. Locatie

- beschrijving locatie
- mogelijkheden bestemmingsplan
- stedenbouwkundige uitgangspunten
- globale inpassingsstudie / vlekkenplan



4. Kwaliteit

- basis kwaliteitsniveau
- aanvullende wensen



5. Duurzaamheid

- energie
- warmtevisie
- biodiversiteit / klimaatadaptatie
- circulaire economie / circulair bouwen
- sociale en gezonde leefomgeving



6. Rol- en taakverdeling

- eigendom
- bouwheerschap
- onderhoud
- exploitatie



7. Financiën

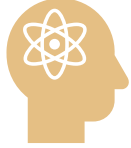
- stichtingskosten, bijkomende kosten, exploitatielasten
- afweging sporthal
- verwachte opbrengsten
- bijdrage partijen



8. Overig

- risico's
- vrijkomende locaties
- aanbestedingsvorm
- planning
- projectorganisatie
- projectafspraken





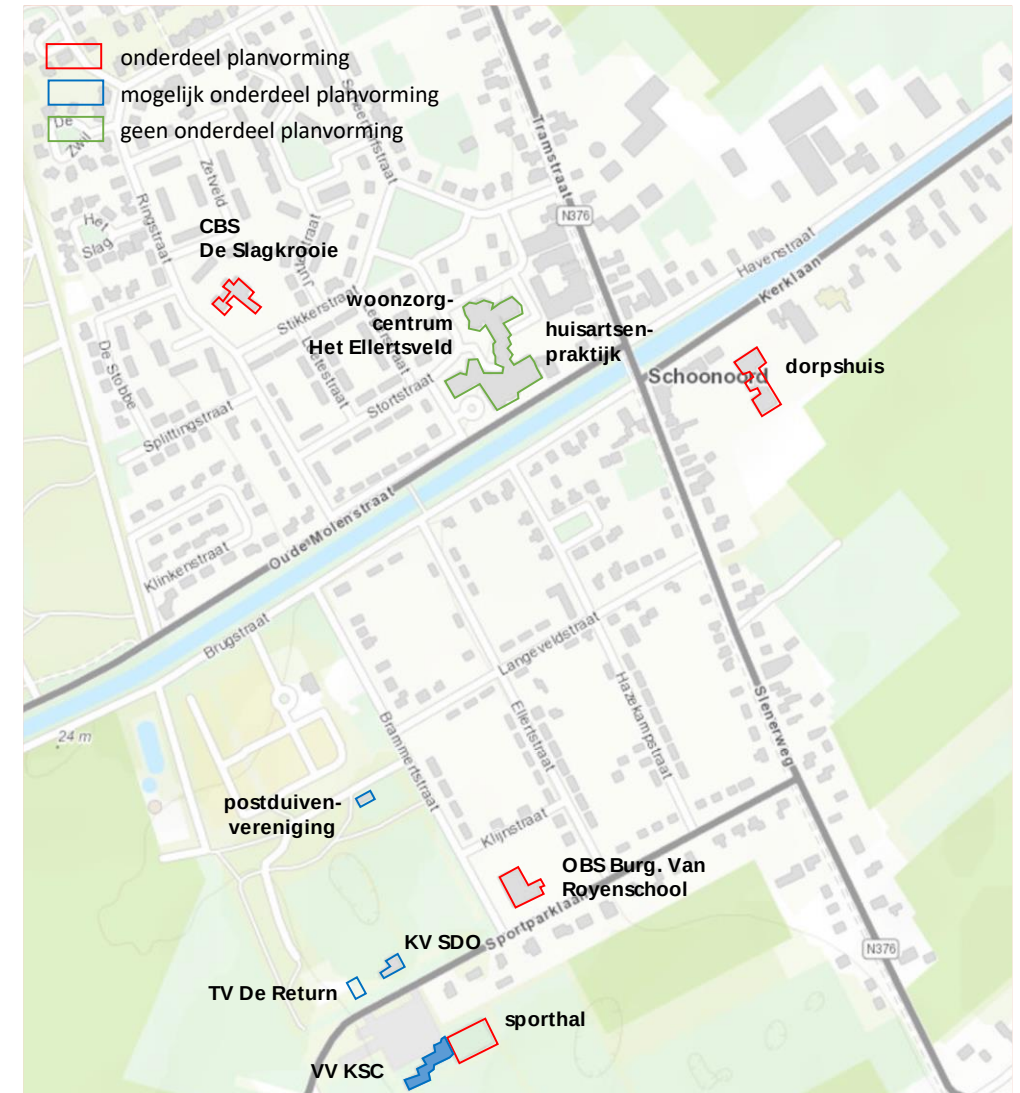
1. INHOUD

1A Maatschappelijke voorzieningen Schoonoord

Schoonoord heeft momenteel de volgende maatschappelijke voorzieningen:

- Onderwijs: basisschool CBS De Slagkrooie incl. kinderopvang
basisschool OBS Burg. Van Royenschool incl. kinderopvang
- Binnensport: sporthal Schoonoord
- Buitensport: accommodatie voetbalvereniging KSC
accommodatie korfbalvereniging SDO
accommodatie tennisvereniging De Return
accommodatie postduivenvereniging
- Ontmoeting: dorps huis
- Zorg: woonzorgcentrum Ellertsveld
huisartsenpraktijk Schoonoord

De urgentie bij de opgave voor de maatschappelijke voorzieningen in Schoonoord ligt bij het onderwijs. Vanuit het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs wordt rekening gehouden met vernieuwing van de huisvesting van de basisscholen in fase 1 van het uitvoeringsplan (2019-2022). Hierbij wordt gekeken naar de mogelijke koppeling met andere voorzieningen, zoals ontmoeting en sport. Naast verbetering van de onderwijshuisvesting is de tweede opgave in Schoonoord het verduurzamen van de bestaande sporthal. Voor de zorgfuncties in Schoonoord (Ellertsveld en huisartsenpraktijk) is het uitgangspunt dat deze gehuisvest blijven op de huidige locatie.





1. INHOUD

1B Beleidsuitgangspunten per functie

Onderwijs

De schoolgebouwen in Schoonoord zijn op onderdelen verouderd, onder meer qua functionaliteit en indeling. Sinds schooljaar 2019-2020 is CBS De Kiel gefuseerd met CBS De Slagkrooie. Het schoolgebouw in De Kiel wordt momenteel nog wel ingezet voor het geven van onderwijs. Schoolbestuur Fiers heeft in 2019 om het ruimtegebrek op te vangen twee tijdelijke units geplaatst bij CBS De Slagkrooie.

In het IHP is voor leerlingen uit Schoonoord en De Kiel clustering van onderwijs en aanvullende kindvoorzieningen in één gezamenlijk krachtpand in Schoonoord als perspectief opgenomen. Er wordt dus gekozen voor een totaaloplossing en niet voor investeringen in afzonderlijke locaties. De planning van het IHP (2021) is opgeschoven naar 2024/25. Dit is nog steeds een krappe tijdsplanning, maar wordt niet onhaalbaar geacht. In het accommodatievraagstuk voor Schoonoord heeft nieuwbouw voor de scholen prioriteit. De urgentie van nieuwe huisvesting speelt met name bij De Slagkrooie. Schoolbestuur Fiers geeft in gesprekken aan, dat bij een langer uitstel van vervangende nieuwbouw er alsnog tijdelijke huisvestingsmaatregelen noodzakelijk zullen zijn. De gemeente Coevorden voelt, mede op basis van contacten met de schoolbesturen, een dringende noodzaak om binnen de gestelde planning de nieuwbouw voor de scholen (en kinderopvang) te realiseren.

Binnensport

Het behoud van de functie sporthal staat niet ter discussie en verplaatsing van de sporthal naar elders in het dorp is niet aan de orde. Naast het uitwerken van de maatregelen renovatie / verduurzamen van de sporthal, moet er worden gekeken naar de inhoudelijke en financiële mogelijkheden voor nieuwbouw.

Buitensport

Het beleid van de gemeente is dat de zogeheten 'kwaliteitsimpuls' ingezet wordt om accommodaties van de buitensportverenigingen (te weten voetbal en korfbal) te laten voldoen aan de huidige eisen en dat deze hiermee 'klaar' zijn voor de komende 15 tot 20 jaar. Jaarlijks ontvangen deze buitensportverenigingen op basis van hun ledenaantal een onderhoudssubsidie per genormeerd veld. Met de overige buitensportverenigingen heeft de gemeente geen subsidierelatie. Zij moeten met eigen middelen hun accommodatie in stand houden. De gemeente heeft wel de mogelijkheid om een laagrentende lening aan te bieden, waarbij als voorwaarde een borgstelling door Stichting Waarborgfonds Sport geldt.

Indien er als onderdeel van dit traject aanpassingen nodig zijn bij de buitensport in Schoonoord, dan moeten hierover maatwerkafspraken worden gemaakt.



1. INHOUD

Ontmoeting

Vanuit haar huidige eigenaarsrol van het dorps huis opteert de gemeente voor verplaatsing van dorps huis middels clustering van functies met onderwijs en sport. De gemeente wil in een nieuwe situatie geen rol hebben in de dagelijkse exploitatie van een dorps huisfunctie. Beleid van de gemeente is dat een dorps huis een accommodatie van het dorp / de samenleving is en zij de verantwoordelijkheid voor de dagelijkse exploitatie moeten dragen. De gemeente zou wel ondersteuning willen bieden op het gebied van groot onderhoud van het gebouw.

1C Visie op samenwerken en samenwonen

Samenwerking in Schoonoord staat op verschillende vlakken nog in de kinderschoenen. Het is een groeiproces, dat gestimuleerd wordt op het moment dat partijen dicht bij elkaar gehuisvest worden. Van oudsher is Schoonoord een dorp dat verdeeld is op basis van bijvoorbeeld de fysieke barrière van het kanaal, geloofsovertuiging, school of het type sport. Daarnaast beschikken bijna alle partijen over een eigen accommodatie, waardoor momenteel de noodzaak tot samenwerking ontbreekt. Voor de lange termijn termijn is het echter de vraag of de huidige situatie haalbaar en betaalbaar blijft. Uiteenlopende maatschappelijke partijen uit Schoonoord zijn daarover met elkaar in gesprek gegaan. De kansen op samenwerking worden door alle partijen erkend. Nieuwe samenwerkingsverbanden zijn in deze fase gezamenlijk verkend.

Huisvesting kan een belangrijke bijdrage leveren aan de samenwerking tussen verschillende partijen in Schoonoord. Het kan als katalysator dienen om samenwerking op gang te brengen. Doordat mensen elkaar ongeorganiseerd ontmoeten, ontstaan er uit zichzelf nieuwe contacten en mogelijkheden. Op deze manier samenwerking stimuleren blijkt belangrijk te zijn in Schoonoord. Niemand staat onwelwillend tegenover samenwerking, maar soms moet dit een handje geholpen worden. En elkaar ontmoeten op een centrale plek helpt daarbij.

Qua huisvesting worden onderstaande twee clusters onderscheiden:

- Cluster Onderwijs, Opvang en Ontmoeting
- Cluster Sport

Het is gewenst deze twee clusters in ieder geval in elkaars nabijheid te situeren of mogelijk zelfs gekoppeld aan elkaar, zodat ook de samenwerking tussen deze twee clusters geoptimaliseerd kan worden.

Cluster Onderwijs, Opvang en Ontmoeting

De samenwerking is van nature het meest aanwezig bij de *scholen en kinderopvang*. Deze partijen werken de laatste jaren al steeds meer samen sinds de ontwikkeling van brede scholen, (integrale) kindcentra en doorlopende leerlijnen. Schoolbesturen Arcade en Fiers hebben beide aangegeven om de inhoudelijke en fysieke samenwerking op te zoeken. Op beide vlakken is nog winst te behalen in de samenwerking. Door het gebruiken van elkaars ruimte worden de gebouwde vierkante meters beter benut.



1. INHOUD

De mate van bereidheid tot samenwerking hangt ook af van het soort samenwerking: ruimtelijk, inhoudelijk, facilitair en/of organisatorisch. Het gaat hier onder meer om het delen van ruimten zoals speellokaal, spreekkamers en centrale hal. Onderlinge schommelingen in leerlingaantal kunnen binnen het onderwijscluster worden opgevangen bijvoorbeeld via wissellokalen die voor beide scholen inzetbaar zijn. Daarnaast biedt gezamenlijke huisvesting ook een toekomstbestendige oplossing voor de scholen, in het geval de samenwerking tussen de scholen in de (verre) toekomst mogelijk verder gaat en er bijvoorbeeld één dorpsschool wordt gevormd.

Inhoudelijke samenwerking tussen de scholen begint bij het gezamenlijk selecteren van één aanbieder voor kinderopvang (peuteropvang, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang). Beide scholen gaan een inhoudelijke samenwerking aan met deze partij. Voor de kinderopvang biedt dit de mogelijkheid om grotere groepen te vormen en daardoor een breed aanbod van kinderopvang voor Schoonoord in stand te houden.

Daarnaast willen de scholen samen verkennen op welke onderdelen ze inhoudelijk kunnen samenwerken, bijvoorbeeld als het gaat om passend onderwijs, inzet van specifieke expertise en bijzondere activiteiten (Koningsdag, Sinterklaas).

De scholen zien de realisatie van een nieuw, passend, eigentijds, duurzaam en gezond gebouw op korte termijn met hierin de beide scholen en één aanbieder van kinderopvang als de ideale lange termijn oplossing. De scholen hebben qua huisvesting dan een gelijkwaardige situatie.

Daarnaast biedt dit richting de toekomst de beste oplossing voor groei en krimp van de individuele scholen.

De scholen en kinderopvang zouden goed aangevuld kunnen worden met de bibliotheek en Maatschappelijk Welzijn Coevorden (nu in het dorps huis) en een laagdrempelige centrale ontmoetingsplek van Schoonoord worden (dorps huisfunctie).

De scholen zien ook kansen op het versterken van de samenwerking met de *bibliotheek en Maatschappelijk Welzijn Coevorden*, onder meer ten aanzien van (school)maatschappelijk werk en de buurtsportcoaches (onder meer buitenschoolse activiteiten).

Naast het delen van ruimten zoals centrale hal en spreekkamers, zijn er ook inhoudelijke en organisatorische samenwerkingsmogelijkheden. Het is makkelijker om kennis uit te wisselen en activiteiten af te stemmen en te integreren in het lesprogramma als je vanuit één gebouw werkt. Dit wordt steeds belangrijker in het kader van passend onderwijs en de zorgtaken die scholen en kinderopvang hebben.

Het dorps huis is in 2013 gerenoveerd. De exploitatie van het huidige gebouw staat al jaren onder grote druk door een slechte bezetting en lage inkomsten. Het gebouw wordt nu meer gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw en er is geen centrale programmering. Het koppelen van *het dorps huis* aan het onderwijs biedt ook kansen. Door partijen en functies samen te brengen in het cluster 'onderwijs, opvang en ontmoeting', kan meer samenwerking tot stand komen en kunnen ruimten veel beter benut worden. Dit komt de exploitatie ten goede.



1. INHOUD

De scholen en kinderopvang staan middenin de samenleving en vervullen een belangrijke functie ten aanzien van ontmoeting en leefbaarheid. Dat geldt ook voor het dorps huis. De ontmoetingsfunctie wordt versterkt als de scholen en het dorps huis bij elkaar gehuisvest zijn. Het wordt een centrale laagdrempelige ontmoetingsplek voor het hele dorp. Van jong tot oud komen inwoners hier samen. Er is overdag en 's avond wat te doen. Door de week en in het weekend is er reuring in dit gebouw.

Cluster Sport

Samenwerking tussen de sportverenigingen in Schoonoord staat nog in de kinderschoenen. Anders dan bij de scholen, houden de sportverenigingen zich bezig met activiteiten die van elkaar verschillen. Dit vraagt soms ook om een specifieke voorzieningen. De sportverenigingen maken nu gebruik van hun eigen accommodatie en/of gebruiken ruimte in het dorps huis of sporthal. Verenigingen zouden meer voorzieningen kunnen delen zoals kleedkamers en kantine. Daarnaast is het voor de meeste verenigingen lastig om bestuurders en andere vrijwilligers te vinden. Voor dit knelpunt kan samenwerking een oplossing bieden. Korfbal en tennis vallen sinds enige jaren al wel onder één vereniging, maar de overige sporten (voetbal, gymnastiek, kruisboogschieten, postduiven, hengelsport, jeu de boules) staan op zichzelf.

Vanuit een lange termijn perspectief en gezien de kansen die samenwerking kan bieden, lijkt meer samenwerking tussen verschillende verenigingen in Schoonoord wel mogelijk. De verenigingen zijn hierover met elkaar in gesprek.

Daarnaast kan het cluster sport ook verbreed worden naar de buitensport en sportactiviteiten die nu niet in de sporthal of buiten plaatsvinden, zoals de kruisboogschietvereniging en de wens om een sportschool te realiseren in Schoonoord. De sportverenigingen beschikken nu over een eigen accommodatie of een eigen ruimte in een gebouw. Maar in de basis zijn alle betrokken partijen bereid te kijken naar een goede toekomstige invulling van de sportvelden, clubhuizen, etc. De verenigingen zien de noodzaak tot samenwerking.

De bestaande sporthal is toe aan een renovatie en verduurzaming. Nader onderzoek dient te worden of renovatie of nieuwbouw de beste oplossing is. Naast de totale kosten en opbrengsten gedurende een afschrijvingstermijn van de investering, moet hierbij ook gekeken worden naar eventuele koppeling met de andere ontwikkelingen in Schoonoord, waaronder een mogelijke koppeling met het cluster onderwijs, opvang en ontmoeting.

Samenwerking tussen beide clusters

Samenwerking tussen de scholen, (sport)verenigingen en andere maatschappelijke partijen zou de saamhorigheid in Schoonoord kunnen versterken, onder meer door gezamenlijke activiteiten, efficiënter ruimtegebruik en het invullen van taken en functies. De partijen zijn in overleg hoe dit verder vormgegeven kan worden. Wel is het zaak dat iedereen zich herkent in zijn of haar eigen cluster.



1. INHOUD

1D Deelnemende partijen

- Gemeente Coevorden
- Schoolbestuur Arcade - OBS Burg. Van Royenschool
- Schoolbestuur Fiers - CBS De Slagkrooie
- Aanbieder kinderopvang (1 partij, nog te selecteren door beide scholen)
- Vaste huurders Dorpshuis Schoonoord
 - bibliotheek
 - Maatschappelijk Welzijn Coevorden
 - kruisboogvereniging TOP
- Incidentele huurders Dorpshuis Schoonoord
 - De Senioor
 - Jeu de boulesclub Schoonoord
- Voetbalvereniging KSC
- Korfbalvereniging SDO
- Tennisvereniging De Return
- Gymnastiekvereniging VIOS
- Dorpsbelangen Schoonoord
- Dorpsactiviteiten Schoonoord (DAS)





2. OMVANG

2A Bebouwd oppervlak

Onderwijs capaciteit

Voor de onderwijs capaciteit wordt uitgegaan van huisvesting van alle leerlingen van de twee basisscholen in Schoonoord. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de ruimtebehoefte van leerlingen van CBS De Slagkrooie die op dit moment nog onderwijs krijgen vanuit de dependance in de De Kiel.

Voor de ruimtebehoefte van de scholen wordt 15 jaar vooruit gekeken. Het verwachte aantal leerlingen voor 2036 op basis van de huidige prognose van Pronexus (2018-2019) is:

• CBS De Slagkrooie (incl. De Kiel)	118 leerlingen
• OBS Burgemeester van Royen	63 leerlingen
Totaal	181 leerlingen

Voor de normatieve ruimtebehoefte voor basisscholen geldt 5,03 m² BVO per leerling en een vaste voet van 200 m² BVO per school. In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) dat in 2019 is vastgesteld is opgenomen dat bij gezamenlijke huisvesting van scholen de vaste voet wordt gedeeld door twee scholen.

De normatieve ruimtebehoefte van de scholen komt uit op:

• CBS De Slagkrooie	594 m ² BVO
• OBS Burg. Van Royenschool	317 m ² BVO
• Gezamenlijke vaste voet	200 m ² BVO
Totale normatieve ruimtebehoefte onderwijs	1.111 m² BVO

De gemeente Coevorden laat elke drie jaar nieuwe leerlingprognoses opstellen. De huidige prognoses zijn door Pronexus in opdracht van de gemeente eind 2018 / begin 2019 opgesteld. Dat betekent begin 2022 op basis van de oktobertellingen 2021 nieuwe prognoses opgesteld moeten worden. Deze nieuwe prognoses zullen uitgangspunt zijn bij de verdere uitwerking van de nieuwbouwplannen.

Kinderopvang

Er is op dit moment nog geen programma van eisen geschreven voor de kinderopvang. Voor kinderopvang wordt uitgegaan van een volledig aanbod met peuteropvang, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang. In dit document wordt nu uitgegaan van twee groepsruimten voor de kinderdagopvang: 1 groep voor de 0-2 jarigen met maximaal 12 kinderen en 1 groep voor de 3-4 jarigen met maximaal 18 kinderen. Daarnaast wordt uitgegaan van een groepsruimte voor de peuterspeelzaal en een stamruimte voor de BSO. In dit document gaan we uit van in totaal **350 m² BVO** die specifiek bestemd is voor kinderopvang. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van andere ruimten in het deel van het onderwijs (bijv. speellokaal), ontmoeting (bijv. keuken en ontmoetingsruimte) en/of sport (sporthal).

Na selectie van de aanbieder van kinderopvang en nader onderzoek naar gecombineerd gebruik van ruimten wordt het ruimteprogramma voor de kinderopvang bijgesteld.



2. OMVANG

Ontmoeting

Er is op dit moment nog geen programma van eisen geschreven voor het cluster ontmoeten (voormalig dorpshuis). In dit document gaan we uit van de volgende ruimten:

• Bibliotheek	150 m ² BVO
• Maatschappelijk Welzijn Coevorden	50 m ² BVO
• Multifunctionele (vergader)ruimte groot	60 m ² BVO
• Multifunctionele (vergader)ruimte klein	24 m ² BVO
• Keuken	30 m ² BVO
• Ontmoetingsruimte	70 m ² BVO
• Toiletten	16 m ² BVO

Totaal **400 m² BVO**

Op basis van nader onderzoek benutting en bezetting van de huidige ruimten en de koppeling met scholen dient er een bijstelling plaats te vinden.

Totale ruimteprogramma cluster onderwijs en ontmoeting

• onderwijs	1.111 m ² BVO
• kinderopvang	350 m ² BVO
• ontmoeting	400 m ² BVO

Totaal **1.860 m² BVO**

Binnensport

Op basis van de gymnastiekbehoefte in Schoonoord is er behoefte aan één gymlokaal (= 1/3 sporthal). Op basis van de breedtesport is er behoefte aan ruimte voor zaalkorfbal en in de wintermaanden voor zaalvoetbal. Voor de competitie van de korfbal is een wedstrijdveld nodig van 20 bij 40 meter. Dit komt qua omvang neer op een sporthal. De bestaande sporthal voorziet hierin.

Vanuit de inventarisatie onder sportverenigingen is de vraag gekomen of er mogelijk twee extra kleedruimten kunnen worden gerealiseerd. Deze behoefte komt voort uit de gemengde teams bij het korfbal en de opkomst van meisjes-/vrouwenvoetbal. Door twee kleedkamers bij de sporthal en daarmee nabij de sportvelden te realiseren, ontstaat extra kleedcapaciteit voor zowel de binnen- als de buitensport.

Voor de ruimtebehoefte wordt uitgegaan van handhaving van de bestaande sporthal met een uitbreiding van twee kleed-en doucheruimten.

• Huidige sporthal		= 1.998 m ² BVO
• Kleedruimte	2 maal 25 m ²	= 50 m ² BVO
• Doucheruimte	2 maal 15 m ²	= 30 m ² BVO
• Gang/berging		= 20 m ² BVO

Totaal **2.098 m² BVO**



2. OMVANG

2B Buitenruimte

Onderwijs

De buitenruimte van de scholen voorziet in minimaal 3 m² per leerling (4 - 12 jarigen) met een maximum van 600 m² in een stedelijke omgeving. Voor beide scholen gezamenlijk komt op basis van het verwachte aantal leerlingen over 15 jaar (181) de behoefte aan buitenruimte op 543 m² echter gezien de omvang en de ligging wordt geadviseerd om minimaal **600 m²** toe te kennen.

Kinderopvang

Voor de kinderopvang is er ten minste 3 m² vaste buitenspeelruimte per aanwezig kind. Voor kinderen van de kinderdagopvang en peuteropvang is de buitenspeelruimte aangrenzend aan het gebouw waarin het kindercentrum is gevestigd. Voor de buitenschoolse opvang kan gebruik gemaakt worden van de aanwezige buitenruimte van de school. Op basis van 2 groepen opvang (30 kinderen), komt de benodigde buitenruimte uit op minimaal **90 m²**.

Ontmoeting

Voor het ontmoetingsdeel is de benodigd buitenruimte mede afhankelijk of er een vorm van horeca in komt. Indien dit het geval is kan er behoefte zijn aan een terras. Vooralsnog wordt hier nu niet vanuit gegaan.

Binnensport

Voor de buitensport is geen aanvullende buitenruimte nodig op basis van hetgeen nu aanwezig is. Ook niet op basis van uitbreiding van de kleedruimten.

Parkeren en fietsenstalling

Daarnaast dient er aanvullend rekening gehouden te worden met parkeren en fietsenstalling. De gemeentelijke parkeerverordening is hierin leidend. Wellicht kan gebruik worden gemaakt van bestaande parkeervoorzieningen en/of is dubbel gebruik van parkeerplaatsen mogelijk omdat gebruikstijden elkaar niet overlappen (bijvoorbeeld schooltijden versus tijden verenigingssport). Voor alle partijen moet het aantal benodigde parkeerplaatsen voor auto's en fietsen geconcretiseerd worden in de verdere uitwerking van de plannen. Vooralsnog wordt nu rekening gehouden met 300 m² voor fietsparkeren en 200 m² voor autoparkeren (invalideparkeerplaatsen, kiss-and-ride zone).

2C Footprint

Onderwijs en ontmoetingscluster

• Gebouw	1.860 m ² BVO
• Speelplein scholen en kinderopvang	690 m ² BVO
• Fietsparkeren	300 m ² BVO
• Autoparkeren	200 m ² BVO
• Overig (toegangspaden, groen)	250 m ² BVO

Totaal	3.300 m² BVO
---------------	--------------------------------



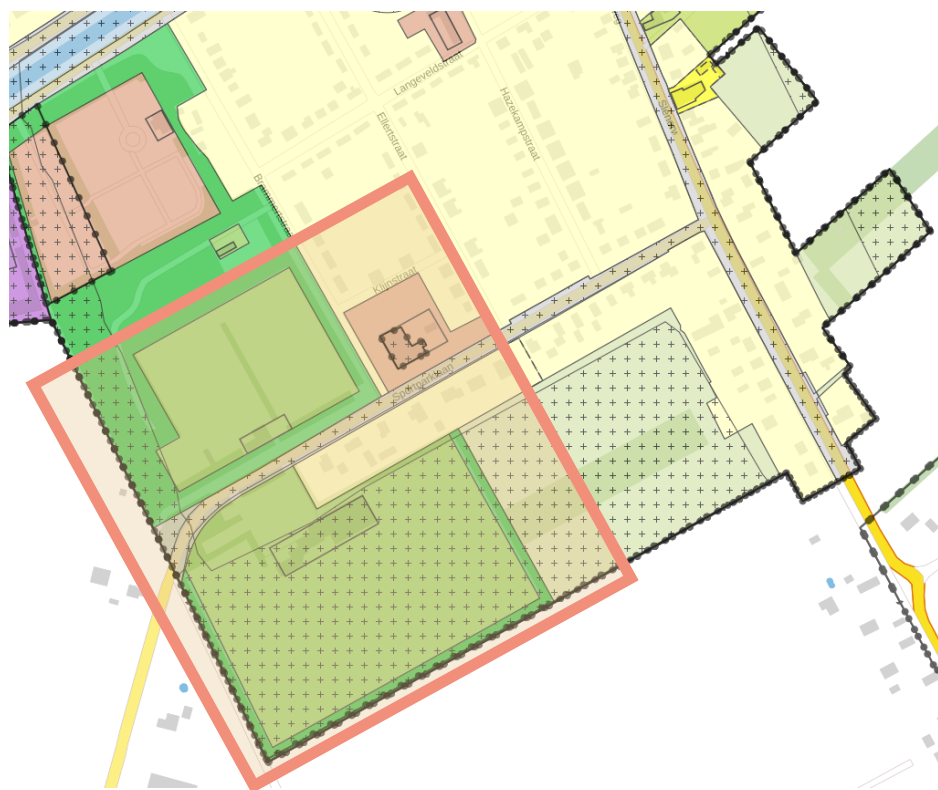
3. LOCATIE

3A Beoogde locatie

Vanuit de wens van beide schoolbesturen om met de scholen dichtbij de sporthal te zitten en de mogelijkheden om samenwerking tussen de twee clusters te versterken, moet de locatie voor de nieuwbouw van het cluster onderwijs, opvang en ontmoeting in de directe omgeving van de sporthal gezocht worden (Sportparklaan / Brammertstraat). Mogelijk kan dit op het voormalige trainingsveld, parkeerplaats of pupillenveld. Deze grond is eigendom van de gemeente Coevorden en heeft al een maatschappelijke bestemming. In het omkaderde deel is het beoogde plangebied aangegeven. De exacte locatie dient in het vervolg te worden vastgesteld. Hiervoor is meer beeld nodig van de ruimtelijke invulling middels een schets van een architect of stedenbouwkundige.

Indien een fysieke koppeling van beide clusters de voorkeur krijgt, moet onderzocht worden of het cluster onderwijs, opvang en ontmoeting naast / bij de sporthal gerealiseerd kan worden aan de zuidkant van Sportparklaan.

Omdat de uiteindelijke locatiekeuze invloed heeft op de velden, kantine en kleedkamers van de voetbalvereniging, moeten bij de locatiekeuze en het bepalen van de stedenbouwkundige uitgangspunten nadere afstemming plaatsvinden met voetbalvereniging KSC.



plangebied	Gebiedsaanduidingen
Enkelbestemmingen	geluidzone
agrarisch	luchtvaartverkeerzone
agrarisch met waarden	vrijwaringszone
bedrijf	milieuzone
bedrijventerrein	veiligheidszone
bos	wetgevingzone
centrum	reconstructiewetzone
cultuur en ontspanning	overige zone
detailhandel	Aanduidingen
dienstverlening	bouwaanduiding
gemengd	functieaanduiding
groen	lettertekenaanduiding
horeca	maatvoering
kantoor	Figuren
maatschappelijk	as van de weg
natuur	dwarsprofiel
overig	gevellijn
recreatie	hartlijn leiding
sport	relatie
tuin	figuur IMRO2006
verkeer	Gebiedsgerichte besluiten
water	besluitgebied
wonen	besluitvlak
woongebied	besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen	Structuurvisies
waterstaat	plangebied
leiding	Gescande kaarten
waarde	plangebied
Bouwvlakken	Overige besluiten
bouwvlak	plangebied



3. LOCATIE

De schoolbesturen kunnen zich vinden in het beoogde plangebied, zowel met een locatie aan de noordzijde als aan de zuidzijde van de Sportparklaan. Voor hen zijn voortgang van het traject en het zo snel mogelijk realiseren van nieuwe huisvesting voor de scholen op dit moment leidend. Voor de sportverenigingen en ontmoeting is deze urgentie minder aanwezig. Voor de snelheid, lijkt het eerst realiseren van het cluster onderwijs en opvang de beste optie, al dan niet met het ontmoetingsdeel erbij. De locatiekeuze moet hierbij het eerst worden gemaakt.

3B Mogelijkheden bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft voor de beoogde locaties van de nieuwbouw de bestemming 'sportieve recreatie'. Indien het cluster onderwijs, opvang en ontmoeting hier gerealiseerd moet worden, is nog wel een bestemmingswijziging nodig naar 'maatschappelijke voorzieningen'. Met deze wijziging dient rekening gehouden te worden. Dit kan meewegen in de definitieve locatiekeuze, bijvoorbeeld als bij één van de locaties meer bezwaar verwacht wordt.

3C Stedenbouwkundige uitgangspunten

Kijkend naar de omgeving en het dorp Schoonoord, ligt realisatie in één of twee bouwlagen voor de hand. Het stedenbouwkundig kader hiervoor dient in de vervolgfase nader vastgesteld te worden. Mede omdat het bestemmingsplan aangepast moet worden, is het verstandig hierover vooraf goed na te denken. Als je dit bespiegeld op de locatie dan ligt het meer voor de hand om te kiezen voor het voormalig trainingsveld of de bestaande parkeerplaats.

De renovatie van de sporthal vergt namelijk nog het nodige zoekwerk, te meer de gemeente de exploitatie graag aan het dorp wil overdragen. Dus om te komen tot een gebouw is er meer tijd nodig.

3D Globale inpassingsstudie / vlekkenplan

In de luchtfoto op de volgende pagina zijn de mogelijke locaties van het cluster onderwijs, opvang en ontmoeting nabij de huidige sportvoorzieningen (sporthal, sportvelden en kleedkamers / clubhuizen) weergegeven. Daarnaast is een mogelijkheid voor verplaatsing van de tennis- en korfbalvelden ingetekend, waarmee alle velden aan de zuidkant van de Sportparklaan gesitueerd zouden worden. Dit is een globale verkenning en een dergelijke verplaatsing wordt niet voor de korte termijn voorzien.

Als rekening gehouden moet worden met toekomstige uitbreiding van het cluster onderwijs, opvang en ontmoeting, dan biedt het voormalige trainingsveld aan de noordkant van de Sportparklaan meer mogelijkheden (= geel vlak). Mocht er uit de nadere haalbaarheid blijken dat een koppeling met het cluster Sport niet mogelijk is dan heeft deze locatie de voorkeur voor de scholen. Voor deze locatie is dan wel extra aandacht nodig voor de verkeerssituatie. De Sportparklaan ligt in dat geval namelijk als afscheiding tussen beide clusters.

Er is een verkenning gedaan naar het verleggen van dit deel van de Sportparklaan. Hiervoor zijn mogelijkheden, maar daaraan zitten onder meer de nodige kosten verbonden. Deze afweging dient meegenomen worden bij de locatiekeuze.



3. LOCATIE

De huidige locatie van OBS Burg. Van Royenschool (rode vlak) heeft als nadeel dat de school tijdens de realisatie tijdelijke huisvesting nodig heeft.

Zowel op de locaties aan de noordkant als aan de zuidkant van de Sportparklaan is het cluster onderwijs, opvang en ontmoeting goed inpasbaar. In de vervolgfase dient de exacte locatiekeuze te worden gemaakt, waarbij ook voetbalvereniging KSC betrokken moeten worden in verband met het mogelijke effect op hun locatie / gebouw.

3E Wensbeeld

Met de betrokken partijen is een aantal overleggen gevoerd. Alle partijen willen graag meedenken over een integrale benadering van de functies onderwijs, opvang, sport, cultuur en ontmoeting in Schoonoord. Het ligt het meest voor de hand om alle accommodatie te clusteren rond de bestaande sporthal. Dit is ook de voorkeur die uit de gesprekken met betrokken partijen naar voren komt. Om te komen tot een daadwerkelijke invulling van het gebied is nog wel een aanvullende ruimtelijke studie nodig.

De partijen zullen in het vervolg met elkaar de randvoorwaarden nader bespreken om te bezien onder welke voorwaarden een integrale en geclusterde oplossing voor de maatschappelijke voorzieningen in Schoonoord voor iedereen haalbaar en betaalbaar is. Mocht het onverhoopt niet lukken om in september 2022 tot een nadere duiding van de ruimtelijke invulling te komen en er gekozen wordt voor een solitaire ontwikkeling van de clusters, dan hebben de schoolbesturen de voorkeur voor situering van nieuwbouw op noordzijde van de Sportlaan (gele vlak).





4. KWALITEIT

4A Basiskwaliteit

Nieuwbouw moet voldoen aan de eisen die zijn opgenomen in het op dat moment vigerende Bouwbesluit. Wanneer de gebouwdelen multifunctioneel gebruikt worden, geldt de zwaarste eis.

4B Aanvullende eisen en wensen

Vanuit het Kwaliteitskader Huisvesting primair onderwijs van Ruimte-OK worden aanvullende eisen en wensen gesteld voor basisschoolgebouwen. Daarnaast moet rekening worden gehouden met kwaliteitseisen voor kinderopvang, onder meer vanuit het Besluit Kwaliteit Kinderopvang dat bij de Wet Kinderopvang hoort.

4C Multifunctionaliteit

Het gebouw faciliteert samenwerking door, waar kan, uit te gaan van (mogelijk) dubbel ruimtegebruik. Hiermee wordt rekening gehouden bij de compartimentering en installaties. Het gebouw kent een dusdanige compartimentering dat er geen brandmeldinstallatie met volledige bewaking nodig is. De compartimentering in het kader van brandveiligheid valt (zo veel als mogelijk) samen met de gebruikscompartimentering. Ruimten die voor medegebruik en verhuur open staan, liggen dicht bij een entree en zijn afzonderlijk afsluitbaar.

4D Ligging en bereikbaarheid

In het gebouw worden voorzieningen voor onderwijs, aanvullende kindvoorzieningen en ontmoeting gecombineerd.

Het gebouw is goed bereikbaar. Vanuit de omgeving is er goed zicht op het gebied rondom de entree(s). Bij de positionering van onderwijs- en buitenruimten is rekening gehouden met de bezonning. Het gebouw is gelegen op meer dan 50 meter van drukke weg (binnenstedelijk, provinciaal) en op meer dan 300 meter van een snelweg.

Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de eisen vanuit het parkeerbeleid van de gemeente Coevorden. De parkeerplaats dient te worden voorzien in minimaal 1 oplaadpunt voor elektrische auto's (optioneel).

4E Veiligheid

Het gebouw is via veilige loop- en fietsroutes bereikbaar. Verkeersstromen rondom het gebouw leveren geen onveilige situaties op. Er is een voorziening voor halen & brengen (en kort parkeren).

4F Buitenruimte

De inrichting van buitenruimte nodigt uit tot sport en spel en waar mogelijk 'natuurbeleving' (groen, zand en water).



5. DUURZAAMHEID

5A Energie

De gebouwgebonden installatie voldoet aan minimaal de eisen gesteld aan BENG horende bij het vigerende bouwbesluit. Waarbij de mogelijkheden van energieneutraliteit dient onderzocht te worden en hierin dient samen met de betrokken partijen een keuze gemaakt te worden. Als voorbeeld de scholen kunnen er voor kiezen om de duurzaamheid meer richting ENG te brengen omdat dit voordelen oplevert in de exploitatie.

Uitgangspunt is het toepassen van voldoende zonnepanelen, waardoor het energieverbruik aansluit bij de vergoeding die het onderwijs krijgt vanuit het Rijk.

5B Warmtevisie

Voor de toepassing van warmte wordt uitgegaan van een warmtepomp met een gesloten bodemcollector. Hierdoor is er in de zonnige dagen de mogelijkheid tot passieve koeling. Daarnaast is er hierdoor sprake van minder omgevingsgeluid, dan bij een luchtwarmtepomp. Door het goed isoleren en ventileren van het gebouw wordt er een goed binnenklimaat gecreëerd.

5C Biodiversiteit / klimaatadaptatie

Het gebouw dient toekomstbestendig te zijn en biedt mogelijkheden om aan te sluiten bij wijzigingen in de toekomst. In het vervolg dient dit nader ingevuld te worden.

5D Circulaire economie

Bij de toepassing van materialen dient aandacht voor circulariteit te zijn. Dit dient echter nader uitgewerkt te worden in de bouwvoorbereidingsfase.

5E Sociale en gezonde leefomgeving

In de voorbereiding dient invulling gegeven te worden, realisatie en exploitatieperiode dient voldoende aandacht te zijn voor de omgeving. In de voorbereiding dient invulling gegeven te worden aan het sociale aspect van het gebouw en de ligging hiervan. Uiteindelijk dient het gebouw bij te dragen een sociale en gezonde leefomgeving.



6. ROL- EN TAAKVERDELING

6A Algemeen

Het is van belang tijdig duidelijke afspraken te maken over rollen, taken en verantwoordelijkheden en deze met elkaar vast te leggen.

In de verkennende gesprekken is gekeken hoe diverse rollen ingevuld en taken verdeeld kunnen worden. Indien alle voorzieningen (onderwijs, opvang, ontmoeting, sport) bij elkaar onder één dak worden gebracht, wordt het invullen van rollen lastiger dan indien er sprake is van meerdere gebouwelijke clusters.

6B Bouwheerschap / opdrachtgeverschap

Cluster Onderwijs, Opvang en Ontmoeting

Voor de nieuwbouw van het onderwijs- en ontmoetingscluster willen beide schoolbesturen de rol van bouwheer / opdrachtgever op zich nemen. Dit is conform de landelijke wetgeving (Wet op het Primair Onderwijs / WPO). Uitgangspunt is dat Arcade of Fiers bouwheer wordt voor het Cluster Onderwijs & Ontmoeting Schoonoord. Deze keuze wordt door de schoolbesturen gemaakt.

Cluster Sport

De gemeente Coevorden wordt bouwheer voor het cluster sport.

Op basis van de daadwerkelijke opgave kan worden gekeken wie het bouwheerschap/trekker van het project wordt. Bij een complexere opdracht ligt het meer voor de hand dat deze rol bij de gemeente ligt en dat de scholen hierin mee participeren.

6C Eigendom

Cluster Onderwijs, Opvang en Ontmoeting

Binnen het cluster onderwijs en ontmoeting wordt onderscheid gemaakt in capaciteit die formeel is bestemd voor het onderwijs en de overige capaciteit (kinderopvang, ontmoeting).

Beide schoolbesturen willen de rol van juridisch eigenaar van het cluster onderwijs en ontmoeting op zich nemen. Dit betekent dat zij ook de verantwoordelijkheid willen nemen voor de taken die horen bij het juridisch eigendom (onderhoud, beheer, exploitatie). Bij meerdere partijen in één gebouw is het echter niet verstandig te kiezen voor het juridisch eigendom. Er moet dan namelijk een soort vereniging van eigenaren worden oprichten en het juridisch eigendom moet via de notaris worden overgedragen. Dit leidt tot de nodige kosten en een vrij complexe organisatie. Betrokken partijen willen dit voorkomen.

De gemeente staat garant voor dekking van de kosten voor het deel van het gebouw waarin de kinderopvang en ontmoetingsfuncties worden gerealiseerd. Hiervoor worden langdurige afspraken gemaakt tussen de gemeente en het schoolbestuur dat als penvoerder optreedt voor de exploitatie van het gebouw.



6. ROL- EN TAAKVERDELING

Cluster Sport

Het eigendom van de sporthal blijft bij de gemeente Coevorden liggen, aangezien er momenteel geen partij is die deze rol wil overnemen. Dit komt mede doordat veel sportverenigingen ook nog een eigen accommodatie hebben. Indien er op termijn een clustering van alle sportaccommodaties komt, ligt voor de hand om het eigendom op dat moment bij een (omni)sportvereniging of stichting neer te leggen.

6D Onderhoud

Cluster Onderwijs, Opvang en Ontmoeting

Voor het cluster onderwijs en ontmoeting neemt één van de twee schoolbesturen de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het onderhoud op zich. Dit betreft al het onderhoud: groot en klein onderhoud van de buitenkant, de binnenkant en de installaties, contractonderhoud, calamiteitenonderhoud en tuinonderhoud. Het betreffende bestuur treedt als penvoerder op en zorgt voor verrekening van de kosten.

Cluster Sport

Voor de binnensport (sporthal) is de gemeente Coevorden verantwoordelijk voor het onderhoud. Voor de buitensportaccommodaties zijn de verenigingen verantwoordelijk voor het onderhoud aan de gebouwen en terreinen. De gemeente verstrekt op basis van het ledenaantal en op basis hiervan het genormeerd aantal velden een subsidie voor het veldonderhoud. Daarnaast kijkt de gemeente naar de kwaliteit van de velden om te bezien of deze voldoet aan de laatste eisen en past dit waar nodig aan.

6E Exploitatie

Exploitatie is gelijk aan de onderhoudsverantwoordelijkheid. De scholen willen dat voor het ontmoetingsdeel wel oppakken, mits het onderdeel uit maakt van het onderwijsgebouw. Vooraf moeten er wel duidelijke afspraken met de gemeente Coevorden worden gemaakt, als het gaat om bijvoorbeeld groot onderhoud. Hierbij dient ook gekeken te worden naar de duur van de huurovereenkomst. Dit om er voor te zorgen dat er vooraf een voldoende dekking is van de exploitatie voor het ontmoetingsdeel.



7.FINANCIËN

7A Investeringskosten (prijspeil medio 2021)

Op basis van de uitgangspunten die eerder in dit kaderdocument zijn opgenomen, is een investeringsraming gemaakt. Onder de investeringskosten vallen ontwerpkosten, calculatiekosten, advieskosten, bouwkosten, leges, onvoorziene posten en meerwerk.

Nieuwbouw cluster onderwijs-ontmoeting

Omvang:

Onderwijs en opvang 1.460 m² BVO

Ontmoeting 400 m² BVO

Totaal bebouwd oppervlak: 1.860 m² BVO

Indicatie investeringskosten / m² BVO: € 2.700 - € 3.225

Indicatie investeringskosten

Onderwijs en opvang € 4 - 4,7 miljoen incl. btw

Ontmoeting € 1 - 1,3 miljoen incl. btw

Dekking

In de gemeentelijke begroting is rekening gehouden met dekking van de kosten voor het onderwijs en opvangdeel. Voor ontmoeting is nog geen budgetruimte gecreëerd.

Renovatie sporthal

Omvang bestaand: 1.998 m² BVO

Indicatie investeringskosten / m² BVO: € 1.500 - € 1.750

Indicatie investeringskosten:

Sporthal € 3 - 3,5 miljoen incl. btw

Uitbreiding van twee kleedruimten € 0,1 - 0,25 miljoen incl. btw

Sportverenigingen en buitensport:

De voetbalkantine van KSC maakt integraal onderdeel uit van de sporthal als het gaat om de installaties en een aantal bouwkundige aspecten (dak, gevels). Hiervoor zullen ook kosten worden gemaakt. Dit moet nog nader worden afgestemd met KSC. Daarnaast is onderdeel het integreren van meerder partijen op het totale sportpark. Hiervoor hebben we indicatief middelen opgenomen.

De inpassing heeft mogelijk gevolgen voor de huidige ligging van de sportvelden. Deze kosten zijn nog niet in kaart gebracht, maar worden indicatief ingeschat. In de vervolgfase dient dit nader gespecificeerd te worden

Aanpassingen clubgebouwen € 1 - 1,5 miljoen incl. btw

Aanpassingen sportvelden € 0,3-0,6 miljoen incl. btw

Totale indicatieve projectkosten € 9,4 - 11,85 miljoen incl. btw

(let wel dit is een grove indicatie, die in de vervolgstadia exacter kan worden vormgegeven)



7. FINANCIËN

7B Bijkomende kosten

Naast de investeringskosten, komen er nog andere kosten kijken bij renovatie of nieuwbouw van een gebouw. Deze kosten zijn in deze fase van de planvorming een stuk lastiger in te schatten. Onder de bijkomende kosten vallen enerzijds investeringen waarop wordt afgeschreven en waarvoor structureel dekking nodig is, zoals infrastructurele kosten en de aanschaf van meubilair. Anderzijds zijn er eenmalige lasten waarop niet wordt afgeschreven en die gedekt worden met eenmalige middelen. Onder eenmalige lasten vallen bijvoorbeeld eventuele saneringskosten, het afboeken van resterende boekwaarden (waar ook mogelijke herontwikkelingsopbrengsten tegenover staan), herinrichtingskosten, infrastructurele kosten (ondergronds en bovengronds), bestemmingsplanprocedure, maatregelen flora en fauna, kosten planschade en verhuiskosten. De eventueel bijkomende kosten zijn zeer specifiek en locatiegebonden en worden in een vervolgfase op geld gezet.

7C Exploitatielasten

In dit stadium is het te vroeg om aan te geven wat de exploitatielasten zullen zijn. Voor het onderwijs zijn er landelijke normeringen voor de bekostiging van de instandhouding van schoolgebouwen. Het streven is om binnen deze vergoeding voor Materiële Instandhouding voor het onderwijs te blijven, ook voor het ontmoetingsdeel. Uitgangspunt hierbij is wel dat goed gekeken wordt naar de totale energiehuishouding en niet sec naar het vigerende bouwbesluit. Door de nieuwe bouweisen neemt de hoeveelheid installaties toe en daarmee ook de exploitatielasten. Als dit onvoldoende wordt gecompenseerd door bijvoorbeeld een waterpomp of zonnepanelen, levert dit een nadeel in de exploitatie op. Voor het sportcluster kunnen op termijn de voorwaarden voor de exploitatielasten worden vastgesteld.

7D Afweging sporthal

De gebruikers van de sporthal zijn op zich tevreden met de huidige sporthal. Wel verdient de hal een upgrade/renovatie en is uitbreiding van de kleedkamers gewenst. Op basis van alle informatie die nu bekend is, lijkt renovatie van de bestaande sporthal de beste oplossing. Daarmee is voor de komende 20 jaar gebouwend een binnensportvoorziening in Schoonoord gewaarborgd. Na 20 jaar (nog voor 2050 in verband met de klimaatdoelstellingen) ontstaat er een nieuw momentum waarop een nieuwe investering nodig is voor de binnensport. Dat moment kan worden aangewend om dan wel een koppeling te maken met de buitensport en tot een totale clustering van alle sportvoorzieningen- en verenigingen te komen.

7E Opbrengsten

- Vergoeding onderwijshuisvesting in Uitkering Gemeentefonds
- Huurinkomsten vaste commerciële huurders -> kinderopvang
- Huurkomsten vaste maatschappelijke (gesubsidieerde) huurders -> bibliotheek, MWC, sportverenigingen
- Opbrengsten verkoop / herontwikkeling vrijkomende locaties

7F Bijdrage partijen

Bijdrage schoolbesturen zit in een bijdrage aan extra kosten om voor het onderwijscapaciteit hoger ambitieniveau dan ENG te realiseren.



8. OVERIG

8A Vrijkomende locaties

De vrijkomende locaties van beide scholen en het dorps huis bieden mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling of herbestemming. De drie locaties zijn in eigendom van de gemeente Coevorden en kunnen hiermee ook inkomsten genereren voor de gemeente. Daarbij moet rekening gehouden worden met de resterende boekwaarden die de gemeente nog heeft voor deze gebouwen.

• CBS De Slagkrooie	€ 260.000
• OBS Burg. Van Royenschool	€ 71.000
• Dorps huis Schoonoord	<u>€ 355.000</u>
	€ 686.000

8B Aanbestedingsvorm

De nieuwbouw en/of verbouw moet worden aanbesteed. De verdere planuitwerking en keuze omtrent het scenario voor de sporthal (en hiermee ook de verwachte omvang van de kosten) maakt duidelijk of de aanbesteding nationaal openbaar of Europees moet zijn.

Bij een Europese aanbesteding wordt te allen tijde voldaan aan het wettelijke kader. Als naast nieuwbouw van het cluster onderwijs, opvang en ontmoeting ook gekozen wordt voor nieuwbouw van het cluster sport, is een gecombineerde aanbesteding mogelijk. Indien wordt gekozen voor renovatie van de sporthal, kan eventueel gemotiveerd worden afgeweken van een nationaal openbare aanbesteding en meervoudig onderhands worden aanbesteed.

8C Planning

Hieronder is een globale planning van het (nieuwbouw)traject in Schoonoord opgenomen.

- Q4 van 2021 besluitvorming over perspectief gebouwen Schoonoord selectie aanbieder kinderopvang
- Q1 van 2022 definitieve besluitvorming en tekenen intentieverklaring definitiefase-> haalbaarheid
- Q2+Q3 van 2022 keuze voor de ontwikkeling van de clusters beschikbaar stellen krediet selectie architect (bij traditionele bouwvorm)
- Q4+Q1 van 2022/23 ontwerpfase
- Q2 van 2023 aanbesteding aannemer (bij traditionele bouwvorm)
- Q3-Q2 van 2023/24 realisatie onderwijs (en mogelijk gelijktijdig of aansluitend het sportcluster)

Bij het realiseren van twee fysiek gescheiden nieuwbouwclusters, zal de nieuwbouw van het cluster onderwijs en ontmoeting als eerste plaatsvinden.



8. OVERIG

8D Projectorganisatie

Cluster onderwijs, opvang en ontmoeting

Stuurgroep

Een bestuurlijke vertegenwoordiging vanuit:

- Arcade
- Fiers
- Kinderopvang
- Gemeente Coevorden

Projectgroep

Een vertegenwoordiging vanuit:

- Arcade / OBS Burgemeester van Royenschool
- Fiers / CBS De Slagkrooie
- Kinderopvang
- Gemeente Coevorden
- Maatschappelijk Welzijn Coevorden
- Bibliotheek
- Dorpsbelang Schoonoord
- Dorpsactiviteiten Schoonoord (DAS)
- De Senior

Cluster sport

Stuurgroep

Een bestuurlijke vertegenwoordiging vanuit:

- Gemeente Coevorden
- Afvaardiging vanuit de sportverenigingen
- Dorpsbelangen Schoonoord

Projectgroep

Een vertegenwoordiging vanuit:

- Voetbalvereniging KDC
- Korfbalvereniging SDO
- Tennisvereniging De Return
- Gymnastiekvereniging VIOS
- kruisboogschietvereniging TOP
- Jeu de boulesclub Schoonoord
- Dorpsbelangen Schoonoord
- Gemeente Coevorden