
Onderwerp	Maatschappelijke voorzieningen in De Grassen
Portefeuillehouder	De heer C.A.M van Bokhoven
Datum raadsvergadering	12 mei 2020
Aantal bijlage(n)	0

Samenvatting

De eerste fase van woonwijk De Grassen in Vlijmen is zo goed als klaar. Wij willen in de volgende fase van deze wijk naast woningen ook de vervangende nieuwbouw voor basisschool De Bussel bouwen. De keuze voor vervangende nieuwbouw van De Bussel in De Grassen is afgestemd met Stichting Scala. Daarnaast is er de vraag om bij de school geen gymzaal maar een sportzaal te bouwen, om te kunnen voldoen aan de vraag naar binnensportruimte. Vanuit het veld is bovendien de vraag gekomen om deze voorzieningen in De Grassen aan te vullen met een kinderopvangfaciliteit en een gezondheidscentrum.

Voor het totaal aan ruimtevragen is op basis van aannames en normen een indicatief ruimtebeslag berekend van ongeveer 8.000 m². Bij deze berekening is nog geen rekening gehouden met dubbel gebruik in en buiten de gebouwen, dat kan leiden tot een kleiner ruimtebeslag.

Voorgesteld wordt om:

- voor de grondexploitatie De Grassen rekening te houden met een mogelijk negatief effect dat kan oplopen tot € 800.000;
- vervangende nieuwbouw van basisschool De Bussel in De Grassen te realiseren;
- opdracht te geven om uiterlijk bij de voorjaarsnota 2021 een voorstel te krijgen voor de keuze tussen een gymzaal en sportzaal, en de keuze voor een kinderopvangfaciliteit in of bij de vervangende nieuwbouw;
- opdracht te geven voor onderzoek naar de potentie van de vrijkomende locatie van De Bussel.

Aanleiding

De nieuwe wijk De Grassen in Vlijmen komt gefaseerd tot stand. In principe is realisatie van woningbouw de hoofddoelstelling van deze ontwikkeling. Voor de volgende fase van De Grassen wordt nu het planologisch traject voorbereid. Beleidsmatig bestaat de behoefte om ook een basisschool (bij voorkeur gecombineerd met kinderopvang) en binnensportvoorziening in deze wijk te realiseren. Aanvullend bestaat de vraag vanuit bestaande gezondheidsvoorzieningen om deze voorzieningen te combineren in een nieuw gezondheidscentrum in of nabij De Grassen. Keuzes hieromtrent zijn bepalend voor de invulling van de stedenbouwkundige verkaveling en het bestemmingsplan. Dit voorstel is bedoeld om deze keuzes nu te maken en de gevolgen daarvan af te dekken.

Feitelijke informatie

Voorgeschiedenis

In maart 2018 is de projectopdracht voor het vervolg van woonwijk De Grassen vastgesteld. Het afgelopen jaar is een begin gemaakt met de voorbereidingen van het vervolg. De planning was en blijft voorsnog afhankelijk van de onzekerheid over de realisatie van de oostelijke randweg Vlijmen, als onderdeel van de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL).

De projectopdracht voor De Grassen omvat de bouw van woningen en de inpassing van een locatie voor de vervangende nieuwbouw van basisschool De Bussel (hierna: De Bussel) inclusief gymzaal, nu gelegen aan de Wilhelminastraat in Vlijmen.

De stedenbouwkundige verkaveling en de grondexploitatie van De Grassen voorzien nog niet in de realisatie van een basisschool en bijbehorende voorzieningen in De Grassen.

Kaders (beleid en wettelijk)

Integraal Huisvestingsplan 2017-2026

Op 18 februari 2020 is het Integraal Huisvestingsplan 2017-2026 (versie 2020) (hierna: IHP) voor Heusden door de gemeenteraad vastgesteld. Voor het IHP is een haalbaarheidsonderzoek (28 mei 2017) uitgevoerd voor basisschool De Bussel. Uit dit onderzoek komt naar voren dat nieuwbouw, ter vervanging van de bestaande schoolgebouwen, in het Van Greunsvenpark of nieuwbouwwijk De Grassen de beste optie is. U heeft, gelet op de behoefte aan instandhouding van de parkfunctie van het Van Greunsvenpark, de voorkeur uitgesproken voor nieuwbouw op een nader te bepalen locatie in De Grassen.

Wettelijke zorgplicht bewegingsonderwijs

De gemeente heeft wettelijke zorgplicht voor het realiseren van een geschikte accommodatie voor bewegingsonderwijs (gym). De afstand van basisschool De Bussel, op de huidige en voorkeurslocatie in De Grassen, tot een bestaande binnensportvoorziening is kritisch, waardoor voor deze basisschool een eigen binnensportvoorziening nodig is. Deze wordt in principe uitgevoerd als gymzaal (een zaaldeel van 21 x 12 meter) en bijbehorende kleed- en doucheruimtes.

Overige informatie

Basisschool De Bussel

In gesprekken met de directeur-bestuurder van Stichting Scala en de schoolleiding van De Bussel is de keuze gemaakt voor vervangende nieuwbouw van basisschool De Bussel in de tweede fase van De Grassen. De omvang van de huidige locatie aan de Wilhelminastraat biedt, gezien de prognoses van 387 leerlingen in 2033, onvoldoende mogelijkheden voor een basisschool van dergelijke omvang.

Voor de vervangende nieuwbouw van De Bussel is 2020 als start van het proces aangehouden. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat de school medio 2024 (start schooljaar 2024-2025) in gebruik kan worden genomen.

Tabel 1: overzicht ruimtevrage school

gebouw	1.288
speelterrein	624
parkeren	1.075
fietsparkeren	314
overige	500
Totaal (m2)	3.801

Deze oppervlaktes zijn gebaseerd op normaantallen.

Voor de nieuwbouw gaan we uit van een gebouw bestaande uit twee bouwlagen. Als maximaal scenario gaan we uit van een gebouw dat een verdeling kent van 3/5^e van het aantal bvo op de begane grond en 2/5^e deel bvo op de eerste verdieping.

Ruimte voor bewegingsonderwijs & binnensport

In 2018 is door Synarchis een capaciteitsonderzoek uitgevoerd voor de binnensportaccommodaties in onze gemeente. Uit dit onderzoek blijkt dat er nu en in de toekomst enkele knelpunten zijn.

In de kern Vlijmen is sprake van een grote toename van het aantal inwoners, door forse woningbouwuitbreidingen. Het is daardoor een logische keuze om een vergroting van het aantal m² binnensportaccommodatie te realiseren in Vlijmen.

Een volgende logische stap is om de binnensportaccommodatie bij basisschool De Bussel ook geschikt te maken voor sportverenigingen die vanwege hun sportbeoefening niet terecht kunnen in een gymzaal maar minimaal de omvang van een sportzaal nodig hebben. Dit zou betekenen dat bij de basisschool in plaats van een gymzaal een sportzaal (twee zaaldelen van 24 x 28 meter) en bijbehorende kleed- en doucheruimtes worden gerealiseerd.

Tabel 2: overzicht ruimtevraag binnensport

gebouw	1.200
speelterrein	0
parkeren	850
fietsparkeren	72
overige	50
Totaal (m2)	2.172

Deze oppervlaktes zijn gebaseerd op normaantallen.

Dit ruimtebeslag wordt volledig op maaiveld gerealiseerd.

Ter vergelijking: Voor een gymzaal is in totaal ongeveer 500 m² bvo nodig.

Kinderopvang

In het haalbaarheidsonderzoek voor basisschool De Bussel is ook gekeken naar de mogelijkheid om van de basisschool een Integraal Kindcentrum (IKC) te maken, waarbij basisschool en kinderopvang onder één dak zijn gevestigd en actief samenwerken. De keuze voor een IKC is echter nog niet gemaakt. In dit voorstel gaan we voorlopig uit van deze mogelijkheid om zo de maximale ruimtevraag goed te kunnen schetsen.

Tabel 3: overzicht ruimtevraag kinderopvang

gebouw	400
speelterrein	250
parkeren	200
fietsparkeren	8
overige	25
Totaal (m2)	883

Deze oppervlaktes zijn gebaseerd op normaantallen.

Voor de nieuwbouw gaan we uit van een gebouw bestaande uit twee bouwlagen. Als maximaal scenario gaan we uit van een gebouw dat een verdeling kent van 3/5^e van het aantal bvo op de begane grond en 2/5^e deel bvo op de eerste verdieping.

Gezondheidscentrum

In de loop van 2018 ontving de gemeente een verzoek van een combinatie van een huisarts en een tandartspraktijk om in De Grassen grond vrij te houden voor de bouw van een gezondheidscentrum van beperkte omvang. Inmiddels is ook een fysiotherapiepraktijk bij dit initiatief aangehaakt. De initiatiefnemers hebben ook overleg met andere plaatselijke zorgaanbieders om een combinatie bespreekbaar te maken.

In Vlijmen-West staat een gezondheidscentrum, waar de bewoners van Geerpark, de andere grote nieuwe wijk van Vlijmen, terecht kunnen. In Vlijmen-Oost is zo'n gecentraliseerde voorziening niet aanwezig. De bouw van De Grassen is de aanleiding om te overwegen om in dit deel van Vlijmen ook een gezondheidscentrum te realiseren.

Wij staan vooralsnog positief tegenover gesprekken over de realisatie van een gezondheidscentrum in De Grassen. Vanwege de grote druk die door verschillende vraagstukken wordt gelegd op De Grassen is wel aan de initiatiefnemers meegedeeld dat zij minder hoog op de prioriteitenlijst staan dan de woningen, de basisschool, binnensportaccommodatie en kinderopvang. Anderzijds kan de aanwezigheid van een gezondheidscentrum positieve invloed hebben op de aantrekkingskracht en de grondprijs van de woningen.

Tabel 4: overzicht ruimtevraag gezondheidscentrum

gebouw	500
speelterrein	0
parkeren	475
fietsparkeren	27
overige	25
Totaal (m2)	1.027

Deze oppervlaktes zijn gebaseerd op normaantallen.

Uitgangspunt voor het gebouw is twee bouwlagen, waarbij we sturen op een evenredige verdeling op de eerste en tweede bouwlaag. Dat komt neer op 50% van het bvo op de begane grond en 50% op de eerste verdieping.

Inzet van middelen

In de grondexploitatie De Grassen is uitgegaan van ongeveer 250.000 m² uitgeefbare grond. Daarnaast zijn m² ingerekend voor wegen, nutsvoorzieningen, water en groen. Er is in de grondexploitatie geen rekening gehouden met de realisatie van maatschappelijke voorzieningen. Het plangebied voor De Grassen lijkt in beperkte mate ruimte te bieden om naast de woningbouwopgave ook andere opgaves in te vullen. De beschikbare ruimte hiervoor is moeilijk in te schatten, omdat nog niet alle kansen en bedreigingen van de planontwikkeling in beeld zijn (bijv. vanwege externe veiligheid en milieuzoneringen).

Vooralsnog gaan we er vanuit dat de grondopbrengsten voor de maatschappelijke voorzieningen lager zullen uitvallen dan de grondopbrengst voor de reguliere woningbouw. Binnen De Grassen kunnen door de realisatie van het totaal van deze maatschappelijke voorzieningen (school, sportzaal, kinderopvang, gezondheidscentrum) de grondopbrengsten tot ongeveer € 800.000 lager uitvallen. Mogelijk dat dit meevalt als in het gebied toch meer grond uitgeefbaar blijkt of uiteindelijk per saldo minder grond voor de maatschappelijke voorzieningen nodig blijkt te zijn.

In het recent vastgestelde IHP 2017-2026 (versie 2020) is voor de realisatie van de school en gymzaal rekening gehouden met een ruimtebeslag van ongeveer 3.770 m². Daarnaast is in het IHP voor onderwijshuisvesting op basis van een norm rekening gehouden met de bouwkosten (investeringsbudget) van een onderwijsgebouw met bijbehorende gymzaal.

Risico's

De ruimtevraag is nog indicatief. Detaillering van de ruimtevraag moet leiden tot een concreet programma van eisen met een concretere ruimtevraag. Deze detaillering kan leiden tot een grotere ruimtevraag.

Voor de ontwikkeling van De Grassen is een bouwclaimovereenkomst gesloten met Van Wanrooij Projectontwikkeling. Zij hebben het recht een evenredig deel van het totaal aantal woningen in De Grassen te bouwen. De toevoeging van een basisschool of IKC heeft een potentieel voordeel voor de vermarkting van deze woningen (aantrekkelijke voorziening centraal in de wijk in plaats van in de omgeving van de wijk). Anderzijds legt de toevoeging van deze voorzieningen een grotere druk op de beschikbare m² in het plangebied van De Grassen en dus de afwegingsruimte waarbinnen kan worden voldaan aan de bouwclaimverplichting.

De maatschappelijke voorzieningen hebben een ruimtelijke impact (omvang en gebruik) op hun omgeving. Afhankelijk van de gekozen locatie in De Grassen kan de realisatie van deze voorzieningen leiden tot aanvullende nadeelcompensatie (planschade) voor bestaande bebouwing.

Afweging

De Grassen is een nieuwbouwwijk in Vlijmen. De uitdaging bij deze gebiedsontwikkeling ligt in het gegeven om van deze nieuwe wijk een aantrekkelijke wijk te maken, voor de korte en lange termijn. Gelegen aan de toekomstige entree van Vlijmen kent de wijk een snelle ontsluitingsmogelijkheid. De aanwezigheid van (semi-) maatschappelijke voorzieningen in de directe nabijheid van De Grassen levert een extra aantrekkingskracht op voor deze wijk. Voorwaarde is wel dat deze toevoeging goed en tijdig wordt gecommuniceerd naar omwonenden, bestaande en nieuwe bewoners en andere belanghebbenden. De voorbereiding van het vervolg van De Grassen bevindt zich nog in het eerste stadium. Dat geeft de gemeente en Van Wanrooij Projectontwikkeling de ruimte om de verwachtingen vanaf het begin te managen.

Tabel 5: overzicht ruimtevraag maatschappelijke voorzieningen

	School	Sportzaal	Kinderopvang	Gezondheidscentrum	Totaal
gebouw	1.288	1.200	400	500	3.388
speelterrein	624	0	250	0	874
parkeren	1.075	850	200	475	2.600
fietsparkeren	314	72	8	27	421
overige	500	50	25	25	600
Totaal (m2)	3.801	2.172	883	1.027	7.883

Deze oppervlaktes zijn gebaseerd op normaantallen.

Bij de aannames voor het ruimtebeslag is geen rekening gehouden met eventuele voordelen die het combineren van functies in en buiten de gebouwen op kan leveren. Dubbel gebruik van parkeerplaatsen is hiervan een exemplarisch voorbeeld. De combinatie van functies in gebouwen vraagt echter meer aandacht, omdat een combinatie van voorzieningen synergie kan opleveren maar deze voorzieningen elkaar ook kunnen bijten. Een combinatie van onderwijs en zorg en/of een combinatie van zorg met wonen is voorstelbaar. Wij zullen in overleg met de betrokken partijen nadrukkelijk sturen op mogelijkheden om functies te combineren, waarbij dit uiteraard wenselijk en haalbaar moet zijn.

Het totaal aan ruimtevragen zal daarom naar verwachting niet meer dan 7.900 m² bedragen. Bij de realisatie van deze voorzieningen sturen we er bovendien op om deze in minimaal twee bouwlagen te bouwen, waarbij maximaal 60% van het aantal benodigde m² bvo op de begane grond wordt gerealiseerd. Zo willen we een te groot ruimtebeslag op De Grassen voorkomen.

Naar verwachting kan ongeveer 1.600 tot 2.100 m² (gezondheidscentrum en kinderopvang, afhankelijk van omvang parkeervoorzieningen) tegen een marktconforme grondprijs worden verkocht. Het overige aantal m² zijn maatschappelijke meters.

Door deze voorzieningen direct tegen of dicht bij de Vijfhoevenlaan te realiseren, zijn ze goed bereikbaar voor bewoners van De Grassen en inwoners van buiten De Grassen, zonder dat ze veel overlast (kunnen) veroorzaken. Denk aan geluid, licht, verkeer aantrekkende werking en parkeren. Wel is het nodig om één of meer oversteken in de Vijfhoevenlaan voor voetgangers en fietsers richting de geprojecteerde school vanuit verkeersveiligheid extra aandacht te geven.

Wij zullen aanvullend op de optimalisaties voor de maatschappelijke voorzieningen ook in de stedenbouwkundige uitwerking en realisatie van de vervolgfases van De Grassen zoeken naar optimalisaties van het ruimtegebruik in het algemeen. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar het ruimtegebruik in milieuzones, dubbel gebruik van parkeerplaatsen en faciliteiten en optimalisaties die leiden tot meer uitgeefbare gronden, ter compensatie voor het verlies aan gronden die worden ingezet voor de maatschappelijke voorzieningen.

Ook is onderzoek gewenst naar de potentie (ruimtelijk en financieel) van de huidige locatie van basisschool De Bussel, die vrijkomt na ingebruikname van de vervangende nieuwbouw in De Grassen.

Het vorenstaande leidt ertoe dat we u voorstellen het volgende te besluiten:

- bij de verdere planuitwerking van De Grassen rekening te houden met de inpassing van maximaal 8.000 m² aan maatschappelijke voorzieningen en als gevolg daarvan in de grondexploitatie rekening te houden met een opbrengstendering van € 800.000;
- ons de opdracht te geven om uiterlijk bij de voorjaarsnota 2021 een voorstel aan de raad voor te leggen over de keuze tussen een gymzaal of sportzaal bij de vervangende nieuwbouw van de school in De Grassen, inclusief een eventueel voorstel voor dekking van de benodigde extra middelen (bovenop het recent in het IHP 2017-2026 voor de gymzaal vastgestelde investeringsbudget) voor de realisatie van een sportzaal;
- ons de opdracht te geven om uiterlijk bij de voorjaarsnota 2021 een voorstel aan de raad voor te leggen over de realisatie van een kinderopvang in of bij de vervangende nieuwbouw van de school in De Grassen, inclusief een dekkingsvoorstel;
- ons de opdracht te geven onderzoek te doen naar de potentie (ruimtelijk en financieel) van de huidige locatie van basisschool De Bussel, die vrijkomt na ingebruikname van de vervangende nieuwbouw in De Grassen.

Procedure / vervolgstappen

Voor de realisatie van vervangende nieuwbouw en bijbehorende of daaraan te koppelen voorzieningen is het in ieder geval nodig de volgende stappen te doorlopen en waar nodig voorstellen te doen. Niet per se in deze volgorde als het gaat om de verschillende voorzieningen:

- definitieve keuze locatie van de school in de tweede fase van De Grassen, in overleg met Stichting Scala;
- beoordelen ontwikkelpotentie van de huidige locatie van De Bussel, na vertrek school;
- verkrijgen besluit Kinderopvang Mikz over of en, zo ja, hoe (huur, koop) zij aanhaken bij vervangende nieuwbouw in De Grassen;
- op- en vaststellen Programma van Eisen vervangende nieuwbouw (school, binnensportaccommodatie, kinderopvang) en buitenruimte;
- bepalen bouwheer vervangende nieuwbouw De Bussel;
- overeenkomst Stichting Scala en gemeente voor vervangende nieuwbouw De Bussel;
- (Koop)overeenkomst met gezondheidscentrum;
- definitieve keuze voor gymzaal of sportzaal bij De Bussel, inclusief een voorstel voor dekking van de benodigde extra middelen als wordt gekozen voor een sportzaal.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlage(n): -----

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 12 mei 2020;

gezien het voorstel van het college van 24 maart 2020;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- bij de verdere planuitwerking van De Grassen rekening te houden met de inpassing van maximaal 8.000 m2 aan maatschappelijke voorzieningen en als gevolg daarvan in de grondexploitatie rekening te houden met een opbrengstenderving van € 800.000;
- het college de opdracht te geven om uiterlijk bij de voorjaarsnota 2021 een voorstel aan de raad voor te leggen over de keuze tussen een gymzaal of sportzaal bij de vervangende nieuwbouw van de school in De Grassen, inclusief een eventueel voorstel voor dekking van de benodigde extra middelen (bovenop het recent in het IHP 2017-2026 voor de gymzaal vastgestelde investeringsbudget) voor de realisatie van een sportzaal;
- het college de opdracht te geven om uiterlijk bij de voorjaarsnota 2021 een voorstel aan de raad voor te leggen over de realisatie van een kinderopvang in of bij de vervangende nieuwbouw van de school in De Grassen, inclusief een dekkingsvoorstel;
- het college de opdracht te geven onderzoek te doen naar de potentie (ruimtelijk en financieel) van de huidige locatie van basisschool De Bussel, die vrijkomt na ingebruikname van de vervangende nieuwbouw in De Grassen.

de griffier,

de voorzitter,

drs. F.E.H.M. Backerra

drs. W. van Hees