

RAADSVOORSTEL

MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 18 september 2023
Agendapunt	:
Onderwerp	: Haalbaarheidsonderzoek De Skâns
Portefeuillehouder	: Libbe de Vries

Beetsterzwaag, 18 juli 2023

Voorstel

1. Op basis van de uitkomsten van het 'Haalbaarheidsonderzoek De Skâns' te kiezen voor het scenario vernieuwbouw bij Singelland Burgemeester Harmsma School.
2. Bij het verdere ontwerpproces uit te gaan van een theater met 345 zitplaatsen.
3. Een voorbereidingskrediet van € 883.000 beschikbaar te stellen voor de ontwerp- en bouwvoorbereidingsfase.
4. Het effect van de kredietaanvraag te verwerken in de begroting.

Inleiding

U heeft op 6 maart 2023 een besluit genomen over het initiatiefvoorstel van 20 februari 2023. In dat besluit heeft u ons verzocht een haalbaarheidsonderzoek uit te laten voeren naar twee scenario's voor de toekomst van De Skâns. Dit haalbaarheidsonderzoek is nu afgerond.

Het haalbaarheidsonderzoek sluit aan op het eerder uitgevoerde locatieonderzoek door Antea Group.

In het haalbaarheidsonderzoek zijn twee scenario's onderzocht. Nieuwbouw van De Skâns op het parkeerterrein van de huidige locatie en vernieuwbouw bij Singelland Burgemeester Harmsma School. In het haalbaarheidsonderzoek is ook het eerder opgestelde programma van eisen geactualiseerd. Deze actualisatie is in samenwerking met De Skâns en haar gebruikers tot stand gekomen. Daarnaast is de denktank De Skâns, waar ook Plaatselijk Belang zitting in heeft, hierbij nauw betrokken geweest. Het programma van eisen is aangepast naar het huidig gebruik. Dit heeft geleid tot een kleine toename van het aantal vierkante meters.

Op basis van het haalbaarheidsonderzoek verzoeken wij u met dit raadsvoorstel een keuze te maken uit de beide scenario's en een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de volgende fase (ontwerpfase) in het proces.

Met het beschikbaar stellen van de middelen kunnen wij de ontwerpfase opstarten. In de ontwerpfase zorgen wij ervoor dat er een definitief ontwerp en een stichtingskostenraming komen. Die twee documenten zijn vervolgens de basis voor de aanbesteding en realisatiefase.

Als het zover is, zullen wij u in een raadsvoorstel het definitief ontwerp en de kredietaanvraag voorleggen.

Beoogd effect en/of resultaat

1. Duidelijkheid geven over de toekomst van De Skâns.
2. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek kunt u een afgewogen besluit nemen over het gewenste scenario voor een duurzaam en toekomstbestendig cultureel en sociaal centrum in Gorredijk.
3. Hierna kunnen wij het ontwerpproces verder oppakken binnen de door u gestelde kaders.

Argumenten

1.1 *Met het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek is invulling gegeven aan de opdracht van de raad*

In het initiatiefvoorstel van de raad (20 februari 2023) is het college verzocht om na de raadsconferentie (7 december 2022) een haalbaarheidsstudie uit te voeren. Deze is inmiddels uitgevoerd door Antea Group. De geformuleerde kaders en richtinggevende uitspraken vanuit de raadsconferentie zijn als uitgangspunt genomen.

1.2 *Belanghebbenden en gebruikers zijn en blijven betrokken*

Voor en tijdens het haalbaarheidsonderzoek hebben de onderzoekers veelvuldig contact gehad met belanghebbenden en gebruikers van De Skâns. Inmiddels is er naast de Denktank een klankbordgroep ingericht. Ook Plaatselijk Belang Gorredijk blijft betrokken. Bij het actualiseren van het programma van eisen zijn de gebruikers opnieuw nauw betrokken geweest.

1.3 *Het scenario vernieuwbouw van Singelland Burgemeester Harmsma School verdient de voorkeur.*

De uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek geven een duidelijk beeld. Het onderzoek heeft zich gericht op de maatschappelijke en financiële haalbaarheid. Op basis van de antwoorden op de onderzoeksvragen is de conclusie dat het scenario vernieuwbouw van Singelland Burgemeester Harmsma School het beste scenario is. Voor een nadere onderbouwing verwijzen we naar de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek zelf (zie bijlage).

1.4 *Met het scenario vernieuwbouw van Singelland Burgemeester Harmsma School zijn de minste kosten gemoeid*

Het kostenaspect is een belangrijk element in de overwegingen. De uitgaven moeten immers passen binnen onze gemeentelijke begroting. Ook vanuit het financiële perspectief is het scenario bij Singelland Burgemeester Harmsma School verreweg het gunstigste scenario. Het is ook het enige scenario waarbij we kunnen rekenen met een mogelijke opbrengst uit de huidige locatie van De Skâns.

1.5 *Met de keuze voor het scenario vernieuwbouw van Singelland Burgemeester Harmsma School is er duidelijkheid over de toekomst van De Skâns én de school*

Het is belangrijk dat er duidelijkheid komt over het gewenste scenario. Die duidelijkheid is nodig voor de voortgang van de realisatie van een nieuwe De Skâns én voor de vernieuwbouw van Singelland Burgemeester Harmsma School. Singelland Burgemeester Harmsma School wil namelijk graag op korte termijn aan de gang met de huisvesting in het belang van de continuïteit van het voortgezet onderwijs.

De ontwikkeling van De Skâns is in het dorp jarenlang onderwerp van gesprek geweest. Ook voor Gorredijk is nu duidelijkheid nodig. De inwoners kunnen daarmee weer vooruit kijken. Dat legt mede de basis onder een duurzaam en toekomstbestendig cultureel en sociaal centrum in Gorredijk.

2.1 *Het onderzoek geeft een beeld over de invulling van de theaterfunctie*

Een onderzoeksvraag in het haalbaarheidsonderzoek gaat over de invulling van de theaterfunctie. De onderzoekers hebben met name gekeken naar wat passend is bij de vraag en behoefte van Gorredijk. Het aantal zitplaatsen is daarbij een belangrijk onderdeel. In het onderzoek is onderbouwd dat 300 – 388 stoelen passend is. We stellen daarom voor om bij het verdere ontwerp uit te gaan van 345 zitplaatsen.

3.1 *Een positief besluit op het voorbereidingskrediet is nodig om te starten met de ontwerpfase*

Met het beschikbaar stellen van de benodigde middelen kunnen we de ontwerpfase opstarten. In deze fase kijken we ook naar de combinatiemogelijkheden met Singelland Burgemeester Harmsma School. Verder contracteren we een architect, een installatie- en een constructie adviseur. De ontwerpfase wordt afgerond met een definitief ontwerp en een stichtingskostenraming.

4.1 *De raad heeft budgetrecht*

Het is belangrijk dat uw besluiten goed worden verwerkt in de begroting. Met dit besluit wordt daar zorg voor gedragen.

Kanttekeningen

2.1 *Een deel van de inwoners van Gorredijk en een deel van de gebruikers van De Skâns is voorstander van renovatie of nieuwbouw op de huidige locatie.*

Uit de enquête, die gehouden is door Plaatselijk Belang onder de inwoners van Gorredijk, blijkt dat er ook voorstanders zijn van renovatie of nieuwbouwscenario op de huidige locatie. U heeft eerder al besloten dat renovatie geen realistische optie is.

Het is uw rol en bevoegdheid om uiteindelijk een besluit te nemen, waarbij u alle aspecten en belangen kunt afwegen. Het haalbaarheidsonderzoek heeft daarvoor gedegen informatie opgeleverd. De uitkomsten van dat onderzoek geven een duidelijk beeld. Op basis daarvan stellen we u voor om te kiezen voor het scenario bij Singelland Burgemeester Harmsma School.

2.2 *Er is een verschil van inzicht over de uitgangspunten voor de bepaling van de capaciteitsbehoefte van De Skâns*

In het haalbaarheidsonderzoek heeft Antea Group een methodiek beschreven voor de bepaling van de capaciteitsbehoefte. De directeur van De Skâns heeft een verschil van inzicht over de gehanteerde methodiek. De door Antea Group beschreven methodiek sluit aan bij de door u gestelde kaders en richtinggevende uitspraken. Voor ons is er geen aanleiding om de methodiek aan te passen. Daarnaast zijn er voor grotere bijeenkomsten en evenementen alternatieven in Gorredijk.

Middelen

De kostenindicatie van het scenario vernieuwbouw bij Singelland Burgemeester Harmsma School in het "Haalbaarheidsonderzoek De Skâns" bedraagt € 8,83 miljoen incl. BTW. Wij stellen voor om een voorbereidingskrediet van € 883.000 beschikbaar te stellen voor de ontwerp- en bouwvoorbereidingsfase.

Het krediet is circa 10% van de hiervoor genoemde kostenindicatie. De uit dit krediet betaalde activiteiten maken deel uit van de stichtingskosten.

Het ontwerpproces sluiten we af met een definitief Ontwerp. Van dit ontwerp stellen we een stichtingskostenraming op. Deze stichtingskosten zijn de basis voor de kredietaanvraag die we later in een apart raadsvoorstel aan u voorleggen.

SDG's

3: goede gezondheid en welzijn
7: betaalbare en duurzame energie
10: ongelijkheid verminderen
11: duurzame steden en gemeenschappen

Evaluatie

We informeren u regelmatig over de voortgang van het project met kwartaalrapportages van grote projecten, de rapportages in de planning- en control cyclus en indien nodig apart per brief.

Bijlagen

1. Haalbaarheidsonderzoek De Skâns
 - Bijlage 2 - Vergelijking 345 - 450 zitplaatsen
 - Bijlage 3 - Maatschappelijk programma met meer dan 345 zitplaatsen
 - Bijlage 4 - Programma van eisen

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

- Bijlage 1 - Jaarcijfers De Skâns
- Bijlage 5a - Stichtingskosten De skâns
- Bijlage 5b - Vastgoedexploitatie De Skâns
- Bijlage 5c - Exploitatiecijfers De Skâns
- Bijlage 6 - Residuele grondwaarde De Skâns

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Lex Roolvink

Team	: Ontwikkeling Ruimtelijk domein
Behandelend ambtenaar	: Rinze Bargerbos
Telefoonnummer	: (06-15671713)
Emailadres	: Rinze.Bargerbos@opsterland.nl

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering	: 18 september 2023
Agendapunt	:
Onderwerp	: Haalbaarheidsonderzoek De Skâns

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 juli 2023,

besluit:

1. Op basis van de uitkomsten van het 'Haalbaarheidsonderzoek De Skâns' te kiezen voor het scenario vernieuwbouw bij Singelland Burgemeester Harmsma School.
2. Bij het verdere ontwerpproces uit te gaan van een theater met 345 zitplaatsen.
3. Een voorbereidingskrediet van € 883.000 beschikbaar te stellen voor de ontwerp- en bouwvoorbereidingsfase.
4. Het effect van de kredietaanvraag te verwerken in de begroting.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 18 september 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Laura Meijer

Lex Roolvink