

## Concept opdrachtformulering

### Haalbaarheidsonderzoek multifunctionele accommodatie Buurse

#### Inleiding

In december 2022 is het integraal huisvestingsplan (IHP) onderwijs door de gemeente Haaksbergen vastgesteld. De gemeente en schoolbesturen willen in de vernieuwing van de onderwijshuisvesting prioriteit geven aan de vernieuwing van de basisscholen in Buurse en Sint Isidorushoeve. Voor Basisschool Buurse is in het IHP opgenomen dat vervangende nieuwbouw de voorkeur verdient; het gebouw is functioneel en technisch gedateerd en kent een grote overcapaciteit, die het schoolbestuur in stand moet houden, maar waarvoor ze geen bekostiging krijgt.

Tijdens de behandeling van het IHP is unaniem door de gemeenteraad een motie aangenomen over de vernieuwing van Basisschool Buurse. In deze motie verzoekt de raad het college te onderzoeken of de realisering van een multifunctionele accommodatie haalbaar is, rekening houdend met een aantal door Buurse Kik Vuuroet (BKV) onderzochte scenario's om te komen tot optimalisering en vernieuwing van diverse maatschappelijke voorzieningen in de kern Buurse. In deze accommodatie zouden de Basisschool Buurse en een aantal maatschappelijke voorzieningen in de kern Buurse ondergebracht moeten worden. BKV is een initiatief van de Stichting Belangengemeenschap Buurse en heeft zich als doel gesteld te onderzoeken op welke wijze de maatschappelijke voorzieningenstructuur in stand kan worden gehouden en daarmee ook de leefbaarheid van de kern Buurse.

Het college van Burgemeester en Wethouders gaat dit voorjaar uitvoering geven aan de motie. Op korte termijn moet de haalbaarheid van een gezamenlijke en/of gemeenschappelijke voorziening worden onderzocht. Het college gaat dit in nauwe samenwerking onderzoeken met de direct betrokkenen, zijnde Stichting Keender, bevoegd gezag van Basisschool Buurse en BKV. De opdrachtformulering voor de selectie van een externe partij voor het onderzoeken van de haalbaarheid is ook in overleg met Keender en BKV tot stand gekomen.

In deze memo wordt ingegaan op de onderzoeksvraagstelling. Achtereenvolgens wordt ingegaan op Basisschool Buurse (1), de reeds door BKV onderzochte scenario's (2), de tijdens de behandeling van het IHP aangenomen motie (3), de opdrachtformulering c.q. vraagstelling (4) en de kaders en uitgangspunten voor het haalbaarheidsonderzoek (5).

#### 1. Basisschool Buurse

Belangrijk uitgangspunt in het in december 2022 vastgestelde IHP is dat de gemeente en schoolbesturen gezamenlijk ervoor willen zorgen dat in de kleine kernen Buurse en Sint Isidorushoeve er kwalitatief goede voorzieningen voor basisonderwijs blijven. De instandhouding past ook in de missie en visie van Stichting Keender. De gemeente en schoolbesturen geven in het IHP dan ook prioriteit aan de vernieuwing van de basisscholen in deze kernen mede vanwege het behoud van de leefbaarheid. Met inachtneming van het uitgangspunt dat het wel of niet handhaven van een school een schoolbestuurlijke verantwoordelijkheid is, hebben de betrokkenen de intentie uitgesproken in deze kernen een basisschool in stand te houden ook al is sprake van een laag leerlingenaantal. Er is

consensus dat op korte termijn - periode 2024 - 2027 – de vernieuwing van de basisscholen in Buurse en Sint Isidorushoeve gewenst dan wel noodzakelijk is.

Voor Basisschool Buurse is in het IHP opgenomen dat vervangende nieuwbouw de voorkeur verdient. Het gebouw dateert uit 1979. In 1994 en 2004 hebben enkele aanpassingen en uitbreidingen plaatsgevonden. Het gebouw is functioneel en technisch gedateerd en kent een grote overcapaciteit; de ruimtebehoefte op basis van 80 leerlingen is 602 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) terwijl het gebouw circa 1.100 m<sup>2</sup> BVO groot is. De instandhouding van het gebouw is dan ook kostbaar uitgaande van de huidige situatie. De onderhouds- en exploitatiekosten nemen toe hetgeen een groot appel doet op de middelen van de school, middelen die niet kunnen worden ingezet voor het onderwijsproces zelf. Deze overcapaciteit wordt niet bekostigd door de Rijksoverheid; de basisschool wordt voor circa 600 m<sup>2</sup> BVO bekostigd, terwijl ze circa 1.100 m<sup>2</sup> BVO in stand moet houden. Vanwege de leeftijd, de technische en functionele staat en de overcapaciteit is voorgesteld te komen tot vervangende nieuwbouw van het gebouw aansluitend bij de onderwijskundige visie en ambities, waarbij ook de capaciteit wordt aangepast aan de hoeveelheid te verwachten leerlingen (inclusief eventueel voorschoolse voorzieningen).

Indien de realisering van een unilocatie van een basisschool met andere maatschappelijke voorzieningen niet haalbaar is, wil Keender ook onderzoek doen naar renovatie c.q. levensduurverlenging van het huidige gebouw, waarbij wellicht ook andere maatschappelijke functies ondergebracht kunnen worden in basisschool Buurse. Gezien het karakter van het voorliggende haalbaarheidsonderzoek en de gewenste snelheid de resultaten hiervan in beeld te brengen, vindt onderzoek naar deze variant eerst plaats nadat de haalbaarheid van een gezamenlijke multifunctionele accommodatie in beeld is gebracht. De renovatievariant maakt derhalve geen onderdeel uit van het haalbaarheidsonderzoek. .

## 2. Buurse Kik Vuuroet (BKV)

BKV heeft onderzoek gedaan naar de toekomst van het maatschappelijk vastgoed in Buurse. Dit maatschappelijke vastgoed heeft een belangrijke waarde voor de leefbaarheid en vitaliteit van Buurse. Het initiatief wil het voorzieningenniveau op peil houden zodat Buurse ook in de toekomst een aantrekkelijke kern blijft. Het huidige maatschappelijk vastgoed in Buurse heeft teveel gemeenschapsruimte. Uit eerste onderzoeken is gebleken dat alle accommodaties belangrijke uitdagingen hebben voor de toekomst, onder meer door terugloop van leden en gebruikers. Verschillende accommodaties vereisen onderhoud en verduurzaming, maar hiervoor zijn geen of onvoldoende financiële middelen beschikbaar. Ook worden uitdagingen ervaren op het gebied van het invullen van bestuursfuncties en het vinden van voldoende vrijwilligers om de voorzieningen in stand te houden. In 2022 zijn alle inwoners uitgenodigd hierover mee te denken en zijn vijf scenario's ontwikkeld variërend van alles bij het oude houden (scenario 1), renovatie van alle gebouwen (scenario 2), nieuwbouw basisschool en renovatie overige accommodaties (scenario 3), samenvoegen van onderwijs en merendeel overige maatschappelijke functies in één multifunctionele voorziening op de huidige locatie (scenario 4) tot het samenvoegen van onderwijs en alle maatschappelijke functies in één multifunctionele voorziening op een nieuwe locatie (scenario 5). In de scenario's is ook sprake van het afstoten en/of transformeren van bestaande locaties. Het reeds uitgevoerde onderzoek door BKV vormt ook input voor het voorliggende haalbaarheidsonderzoek.

Een groot aantal inwoners van Buurse spreekt zich uit voor een scenario waarbij een nieuwe gezamenlijke c.q. gemeenschappelijke multifunctionele voorziening voor onderwijs, sport en aanvullende maatschappelijke functies op de huidige plek dan wel een nader te bepalen locatie wordt gerealiseerd omdat men van mening is dat dit het meeste toekomstperspectief biedt en wellicht financiële voordelen heeft. Indien (financieel) haalbaar heeft het de voorkeur van inwoners om het Kleine Kerkje als aanvullend maatschappelijk vastgoed te behouden, zodat deze de functie van cultureel en zingend centrum kan vervullen. In overleg met betrokkenen en stakeholders wil ze dit voorkeursscenario van een gemeenschappelijke voorziening verder uitwerken c.q. onderzoeken.

### 3. Motie Buurse

Tijdens de behandeling van het IHP in de gemeenteraad van Haaksbergen in december 2022 is door de raad een motie ingediend en unaniem aangenomen. In deze motie wordt het college verzocht zich maximaal in te spannen om Keender en BKV bij elkaar te brengen en het scenario van een gezamenlijke multifunctionele accommodatie (scenario 4 en/of 5) verder uit te werken. In aanvulling hierop wordt het college verzocht om de raad in de kadernota 2024 hierover verder te informeren. De indieners van de motie zijn van mening dat er interessante plannen zijn om Basisschool Buurse te integreren in een nieuw te realiseren accommodatie samen met de voorzieningen die nu zijn ondergebracht in De Trefkoel (sporthal en gemeenschapshuis) en overige maatschappelijke accommodaties in Buurse.

Het college van Burgemeester en Wethouders gaat uitvoering geven aan de motie en in overleg met de betrokkenen – Keender en BKV – de haalbaarheid van een gezamenlijke multifunctionele accommodatie verder onderzoeken.

### 4. Vraagstelling/opdrachtformulering

In het IHP is aangegeven om bij de vernieuwing van de basisscholen in de kleinere kernen ook onderzoek te doen naar samenwerking met andere maatschappelijke organisaties (waaronder ook kinderopvang). De motie inzake Buurse maakt deze opdracht voor de kern Buurse expliciet door het college te verzoeken de haalbaarheid van één multifunctionele voorziening voor onderwijs, sport en overige maatschappelijke functies te onderzoeken. Hoewel niet expliciet benoemd in de motie, gaat het om het onderzoeken van scenario's waarin uitgegaan wordt van één gezamenlijke multifunctionele voorziening op de huidige plek dan wel een nader te bepalen locatie.

#### - Onderzoeksvraagstelling haalbaarheidsonderzoek:

*Is het haalbaar één gezamenlijke en duurzame multifunctionele voorziening te realiseren voor de kern Buurse waarin Basisschool Buurse (bij voorkeur met voor- en buitenschoolse voorzieningen; kinderopvang, buitenschoolse opvang), een sportzaal en overige functies, die nu gebruik maken van De Trefkoel dan wel andere maatschappelijke accommodaties in Buurse, kunnen worden ondergebracht? De kansen en risico's moeten hiervan inzichtelijk en transparant in beeld worden gebracht.*

De haalbaarheid dient in beeld te worden gebracht op meerdere aspecten, waarvan de uitkomsten voor de deelnemende organisaties kunnen verschillen. Zo kan voor de ene organisatie de multifunctionaliteit een kans zijn, terwijl het voor de andere organisatie een risico is. Gevraagd wordt deze eventuele verschillen en daarmee belangen inzichtelijk in beeld te brengen. Daarbij kunnen de

aspecten ook een verschillende weging krijgen, die in overleg met betrokkenen bij aanvang van het onderzoek wordt bepaald. Het gaat in het haalbaarheidsonderzoek om de volgende aspecten.

a. *Inhoudelijke-/programmatische samenwerking*

Welke inhoudelijke c.q. programmatische kansen en risico's heeft de realisering van een gezamenlijke accommodatie voor onderwijs, sport, kinderopvang, ontmoeting/participatie e.d. ten opzichte van solitaire ontwikkeling en/of vernieuwing van maatschappelijke voorzieningen? Het gaat hier niet alleen om de kansen en risico's met betrekking tot de participerende organisaties, maar ook de eventuele meerwaarde voor de sociale kwaliteit en maatschappelijke baten voor de kern Buurse.

b. *Organisatorische samenwerking*

Welke organisatorische kansen en risico's heeft realisering van een gezamenlijke accommodatie ten opzichte van solitaire ontwikkeling en/of vernieuwing van maatschappelijke voorzieningen? Dit aspect heeft betrekking op de organisatie van gemeenschapsactiviteiten en -programming en het beheer en de exploitatie van de voorziening(en) (wat is een goed beheer- en exploitatiemodel rekening houdend met wet- en regelgeving en de te onderscheiden bedrijfsprocessen).

c. *Ruimtelijke samenwerking*

Welke ruimtelijke kansen en risico's heeft de realisering van een gezamenlijke accommodatie ten opzichte van handhaving en/of vernieuwing van de huidige maatschappelijke voorzieningen? Het samenwerkingsconcept (onderdeel a) van één multifunctionele accommodatie moet vertaald worden in een huisvestingsconcept. Het huisvestingsconcept omvat het functioneel ruimtelijk programma van eisen voor de multifunctionele voorziening; soorten en omvang van de ruimten voor de voorziening.

- *Stedenbouw en verkeer*

Het haalbaarheidsonderzoek dient ook de demografische, stedenbouwkundige, ruimtelijke en verkeerskundige aspecten in beeld te brengen van een multifunctionele accommodatie rekening houdend met de locatie van de huidige voorzieningen basisschool, De Trefkoel, parkeerterrein en sportvelden en de huidige bestemmingen van de locaties van Basisschool Buurse en De Trefkoel. Op welke wijze en waar kan een multifunctionele voorziening het beste worden gerealiseerd inclusief de toegang en het parkeren voor de functies. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat tijdens de eventuele realisatie de bestaande voorzieningen bij voorkeur in gebruik kunnen blijven ter voorkoming van tijdelijke huisvesting. Wat is of zijn de beste plekken voor het realiseren van een multifunctionele accommodatie rekening houdend met:

- a. De ruimtebehoefte van de gebouwde voorziening; het functioneel ruimtelijk programma van eisen;
- b. De buitenruimte voor de onderwijs- en kindfuncties ten behoeve van het buitenspelen, (en de veiligheid hiervan), parkeren van fietsen van de leerlingen;
- c. De parkeerbehoefte zowel wat betreft het brengen en halen van kinderen als het lang parkeren overdag, avonden en weekenden voor alle functies van de voorzieningen;
- d. De toegang/ontsluiting van de nieuwe voorziening rekening houdend met omwonenden;
- e. Het zo mogelijk in gebruik blijven van de voorzieningen tijdens eventuele realisatie nieuwe voorziening. Dit geldt in elk geval voor Basisschool Buurse;

f. De eventuele vrijkomende locatie door de optimalisering van de voorzieningenstructuur.

Deze onderdelen a tot en met f moeten op hoofdlijnen in beeld worden gebracht.

- *Financiële haalbaarheid; businesscase multifunctionele accommodatie*

Belangrijk onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is de financiële haalbaarheid van één gezamenlijke voorziening. Op basis van het huisvestingsconcept voor een multifunctionele accommodatie dienen de investeringskosten geraamd te worden van de nieuwe voorziening. Het gaat hier om de investeringskosten met betrekking tot:

- a. Stichtingskosten van de nieuwe duurzame multifunctionele voorziening; stichtingskosten omvatten de bouw- en installatiekosten, bijkomende kosten en btw;
- b. Kosten van het afstoten en/of amoveren van bestaande voorzieningen;
- c. Infrastructurele aanpassingen ten behoeve van verkeer en parkeren;
- d. Kosten van bouwrijp maken van de beoogde locatie voor de nieuwe accommodatie.

Indien sprake is van resterende boekwaarden, dienen deze in beeld te worden gebracht.

Naast de investeringskosten dienen ook dekkingsmogelijkheden in beeld te worden gebracht. Het betreft hier dekkingsmogelijkheden naast de reeds in het IHP opgenomen middelen voor de vernieuwing van Basisschool Buurse. Te denken is aan eenmalige bijdragen vanuit huidige reserveringen (indien aanwezig), huidige exploitaties van de maatschappelijke voorzieningen, eventuele subsidies (te denken valt aan PPLG, Leader, DUMAV, Stimulering onderhoud & bouw sportgebouwen en subsidie Euregio Verband) en krediet van bank of private partijen.

In overleg met de gemeente wordt bezien in hoeverre herontwikkeling van vrijkomende locaties, bijvoorbeeld voor nieuwbouw woningen, onderdeel is van een mogelijk dekkingsplan. Tevens dient rekening gehouden te worden met zelfwerkzaamheid vanuit inwoners uit het dorp.

De financiële haalbaarheid van een multifunctionele accommodatie dient verwerkt te worden in een businesscase voor wat betreft de eenmalige stichtingskosten en de structurele exploitatie- en onderhoudskosten.

## 5. Uitgangspunten onderzoek

### Basisschool Buurse

In de vernieuwing van de maatschappelijke voorzieningenstructuur in Buurse neemt Basisschool Buurse een belangrijke plaats in; voorzien is in een nieuwe basisschool. Belangrijke uitgangspunt voor de vernieuwing van Basisschool Buurse is dat de nieuwe huisvesting ruimte moet bieden aan 80 leerlingen. Hiervoor dient maximaal 602 m<sup>2</sup> BVO gerealiseerd te worden (normatief ruimtebudget voor de vernieuwing van Basisschool Buurse). Dit uitgangspunt geldt ook wanneer er sprake is van één gemeenschappelijke multifunctionele accommodatie waarvan Basisschool Buurse onderdeel is. Er kan wel sprake zijn van gemeenschappelijke gebruik van ruimten. Tijdens onderwijstijden dient Basisschool Buurse echter te kunnen beschikken over haar genormeerde 'ruimtebudget'.

Ten behoeve van de opstelling van de businesscase is in het IHP op basis van het ruimtebudget een indicatief stichtingskostenbudget voor de vernieuwing van Basisschool Buurse opgenomen met een bandbreedte van € 1,9 miljoen (VNG-normering 2023) à € 2,2 miljoen (marktwerking). Deze dekking is

geormerkt voor de vernieuwing van Basisschool Buurse. In het dekkingsplan kan uitgegaan worden van de raming van € 2,2 miljoen.

### **Gemeenschappelijke multifunctionele accommodatie**

Wat betreft de eventuele locatie van een gemeenschappelijke multifunctionele accommodatie dient rekening te worden gehouden met de bestaande bestemmingen van de locaties; het zoekgebied van een nieuwe locatie betreffen in beginsel de huidige locaties van Basisschool Buurse en De Trefkoel die de bestemming maatschappelijke doeleinden hebben, of de ruimte daar direct omheen. Bouwen binnen de bebouwingsgrenzen van het dorp heeft de voorkeur in verband met landschappelijke essens die de kern omringen en uitbreiding buiten de komgrenzen bemoeilijken.

Door BKV heeft reeds het nodige onderzoek plaatsgevonden en vindt reeds verdere uitwerking plaats van diverse aspecten. Deze informatie is beschikbaar en kan als input worden gebruikt voor het haalbaarheidsonderzoek. Belangrijk uitgangspunt vanuit BKV is dat de realisatie van een multifunctionele accommodatie, naast het basisonderwijs, ruimte moet bieden aan o.a. de volgende functies:

- gymzaal cat. B2 (22 x 28 x 7 meter) van 620 m<sup>2</sup> speelveld met bijbehorende toestellenberging en tribune;
- 6 kleedkamers met douches;
- gemeenschapsruimte 140 m<sup>2</sup>;
- sportkantine 130 m<sup>2</sup> (incl. keuken/opslag);
- sportschool 220 m<sup>2</sup>;
- 3 vergaderruimtes 40/55/70 m<sup>2</sup>;
- muziekzaal (6 meter hoog) incl. lesruimtes en berging 160 m<sup>2</sup>;
- kinderdagverblijf 80 m<sup>2</sup>;
- gezondheidsfuncties, meerdere ruimtes 100 m<sup>2</sup> totaal;
- schietvereniging 40 m<sup>2</sup>;
- techniekruimtes, bergingen, sanitair etc.

Voorgenoemde opsomming betreffen geen harde eisen, maar wensen zoals die tot nu toe geïnteriseerd zijn. De benoemde vierkante meters zijn indicatief. Op basis van deze inventarisatie dient circa 2.700 m<sup>2</sup> BVO gelaagd gerealiseerd te worden. Dit kan meer of minder worden naar gelang ruimten multifunctioneel inzetbaar zijn. Dit is exclusief de benodigde ruimte van 602 m<sup>2</sup> BVO voor de basisschool.

Aanpasbaarheid en/of uitbreidbaarheid is een belangrijk uitgangspunt en er dient rekening te worden gehouden te worden met de van toepassing zijnde parkeernormen. Voor de voetbalvereniging is het van belang om minimaal 1 speelveld te behouden en 1 multiveld (1/2 veld, tevens te gebruiken door de basisschool. Ook de mogelijkheden om de tennisvelden te betrekken bij de gezamenlijke multifunctionele accommodatie dienen te worden bezien.

## **6. Organisatie en planning haalbaarheidsonderzoek**

Het haalbaarheidsonderzoek dient in samenwerking met Keender, BKV en de gemeente te worden uitgevoerd. Voorgesteld wordt te werken met een gelede projectorganisatie bestaande uit een

stuurgroep en projectgroep. In de stuurgroep participeren de portefeuillehouder van de gemeente Haaksbergen, de voorzitter van het CvB van Stichting Keender en een bestuurlijke vertegenwoordiging van BKV. De projectgroep wordt verder samengesteld en bestaat ook uit de drie hiervoor genoemde geledingen.

Het is de ambitie van de gemeente, Stichting Keender en BKV het haalbaarheidsonderzoek medio 2023 af te ronden om daarmee eventueel middelen te kunnen reserveren bij de Kadernota voor de begroting van 2024 en verder. Dit in aansluiting op het verzoek van de raad aan het college om hen bij de Kadernota 2024 nader te informeren. Mocht de inschatting zijn dat dit tijdspad niet realistisch is in het kader van zorgvuldigheid, dan verwachten we nadere inschatting van de planning.

## 7. Onderzoeksbudget

Voor de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek is € 25.000 exclusief btw beschikbaar.