

Aan de Raad van de gemeente Lochem

Afdeling: Financiën en Facilitair Kenmerk: 2023-269070
Informatie bij: M. Rolsma Vergadering: 5 september 2023
Portefeuillehouder: L. de Goede
Onderwerp: **Locatiekeuze en ontwikkeling MFA Gorssel**

Voorstel

1. De huidige locatie Vullerschool als locatie te kiezen voor het realiseren van de “multifunctionele accommodatie Gorssel”.
2. In te stemmen met de uitwerking van scenario 6, waarbij gekozen wordt voor de realisatie van een gebouw van ca. 5.510 m² bvo met o.a. school, maatschappelijke vierkante meters, twee sportzalen, parkeren deels ondergronds en deels op maaiveld zoals nader uitgewerkt de geheime bijlage 1.
3. In te stemmen met het beschikbaar stellen van het benodigde voorbereidingskrediet ter grootte van € 1.900.000 vooruitlopend op de besluitvorming betreffende de begroting van 2024 en bedoeld voor de uitwerking van fase 2 (zie toelichting kopje uitvoering).
4. Kennis te nemen van de opgelegde geheimhouding op bijlage 1 ‘financiële uitwerking MFA Gorssel’ op grond van artikel 87 van de Gemeentewet in samenhang met een belang, genoemd in artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid.

Inleiding

In 2014 is het beleidskader voor het accommodatiebeleid vastgesteld. Hierna is in de kernen van de gemeente Lochem het proces opgestart om te komen tot multifunctionele accommodaties in de kernen. Voor dit proces gelden als belangrijkste kaders dat de gemeente een (financiële) plicht heeft voor huisvesting van scholen, waaronder het primair onderwijs (scholen) en bewegingsonderwijs (gymzalen). Er liggen daarbij kansen om andere functies toe te voegen met als doel samenwerking, synergie en de exploitatie te bevorderen. Bij dit proces zijn de kernen zelf aan zet; de gemeente faciliteert of neemt regie waar dit moet.

In Gorssel is vanaf 2014 de werkgroep Gorsselse Accommodaties (GA!) aan de slag gegaan. Bij de start van het proces om in Gorssel tot een toekomstmodel voor accommodaties te komen, is ervoor gekozen om het initiatief vooral bij de kern te leggen. Een brede vertegenwoordiging van Gorsselse accommodaties is daarop met het idee gekomen om te onderzoeken hoe door het samenvoegen van 5 accommodaties, te weten 't Trefpunt, de Vullerschool, zwembad de Boskoele, voetbalvereniging Gorssel en de tennisclub Gorssel tot een gezamenlijke accommodatie te komen. In deze werkgroep hadden naast de afgevaardigden van deze 5 accommodaties ook de Protestantse Gemeente, de dorpsraad Gorssel en de gemeente zitting. Deze werkgroep heeft onderzoek laten doen naar de haalbaarheid van een multifunctionele accommodatie (mfa) voor genoemde 5 accommodaties op één gezamenlijke locatie te huisvesten.

Omdat de uitgebreide variant (inclusief buitensport en zwemmen) tot veel weerstand en onrust in Gorssel leidde, is vanaf het najaar 2018 voor een gewijzigde aanpak gekozen. Kenmerkend was dat de gemeente de regie nam op het proces. De gemeente maakte een kaderstelling voor het vervolgproces en binnen de werkgroep GA! werden varianten gedefinieerd om op één van de huidige locaties van het 't Trefpunt en de Vullerschool een accommodatie voor onderwijs, binnensport en ontmoeting te ontwikkelen. Een extern bureau heeft deze varianten in opdracht van de gemeente onderzocht. Uitgangspunt was dat de nieuwe varianten één op één vergelijkbaar moesten zijn met de eerdere uitgebreide variant.

Onderzoekresultaten

De onderzoeksresultaten werden in de werkgroep besproken, maar een unaniem standpunt bleef uit. Er bleef verdeeldheid voor wat betreft de keuze voor een uitgebreide variant (inclusief zwembad, voetbalvereniging en tennisclub) dan wel een kleinere variant. Er ontstond een impasse en medio 2020 werd aan uw Raad een richtinggevende uitspraak gevraagd. Na een eerdere bespreking is op 23

november 2020 een 'motie 'vreemd aan de orde' aangenomen. Strekking van deze motie was dat de uitgebreide variant niet meer in de plannen moest worden betrokken en een voorstel moest worden geformuleerd waaruit tenminste duidelijkheid zou ontstaan voor de toekomst van de Vullerschool en 't Trefpunt.

Vanaf begin 2021 is de werkgroep GA onder de naam stuurgroep GA (zonder de afgevaardigden van zwembad, voetbalvereniging en tennisclub) in gewijzigde samenstelling verder gegaan. Zij hebben uitvoering gegeven aan de raadsopdracht. Vanaf dat moment hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden.

Partou als kinderopvang partner

In navolging van de huidige situatie is onderzocht welke kinderopvang organisatie een plek zou kunnen krijgen in de MFA. Middels een aanbesteding is Partou als geschikte partij geselecteerd. Stichting Poolsterscholen en Vullerschool hadden hierin de regie. Dit sluit aan bij de geformuleerde visie uit het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2018-2028.

Bibliotheek, Stichting Welzijn Lochem, Yunio, 't Baken en gemeentelijk loket ook een plek in de MFA. In het voorjaar 2022 is besloten om partijen als Bibliotheek, Stichting Welzijn Lochem, Yunio, 't Baken en gemeentelijke loket in de uitwerking van de haalbaarheidsstudie te betrekken. De ruimtelijke consequenties inclusief de inhoudelijke meerwaarde hiervan hebben wij in de afgelopen maanden nader uitgewerkt.

De beoogde samenwerkingspartners in de nieuwe accommodatie zijn:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Stichting Sport en cultureel centrum 't Trefpunt | exploitant beheerder |
| 2. J.A. Vullerschool/ Stichting Poolsterscholen | gebruiker |
| 3. Kindcentrum Partou (KDV en BSO) | huurder |
| 4. Bibliotheek Bij de Bieb | huurder |
| 5. Stichting Welzijn Lochem | huurder |
| 6. Yunio consultatiebureau | huurder |
| 7. 't Baken | huurder |
| 8. Gemeentelijk loket | huurder |

Voor realisatie van de multifunctionele accommodatie zijn twee locaties beschikbaar: de locatie van 't Trefpunt en die van de Vullerschool. Om duidelijkheid te krijgen wat de meeste geschikte locatie is, zijn beide locaties op diverse criteria met elkaar vergeleken.

Hiervoor hebben wij in eerste instantie opdracht verstrekt om voor beide locaties een stedenbouwkundige massastudie, inclusief verkeerskundige uitwerking, uit te laten voeren. Deze zijn in september en oktober 2022 aan de directe omwonenden van de beide locaties en aan dorpsinwoners gepresenteerd. Ook hebben wij de stedenbouwkundige studie voorgelegd aan de directies van Museum More, Restaurant Loetje en de Supermarkt Jumbo.

Uit deze verkenning is gebleken dat een ontwikkeling op beide locaties gevoeligheden hebben voor de omgeving. Met name de verkeerssituatie, benodigde ruimtebehoefte, behoud van de groenstructuur en overlast voor directe omwonenden, spelen hierin een belangrijke rol. Om draagvlak voor de plannen te creëren is een zorgvuldige afweging tussen beide locaties noodzakelijk geoordeeld. Naar aanleiding van de informatiebijeenkomsten met dorp en directe omwonenden heeft de stuurgroep besloten een verdiepingsslag uit te voeren. In deze verdiepingsslag zijn onderzocht: de bezetting van de sport, mogelijkheid tot ondergronds parkeren, het bouwen in meerdere bouwlagen en het inzetten van verkeerskundige maatregelen. Op deze manier houden we zoveel mogelijk rekening met de opmerkingen vanuit de directe omwonenden en het dorp.

Ook hebben we voor beide locaties een zestal scenario's (3 scenario's per locatie) uitgewerkt en financieel doorgerekend. De uitwerking hiervan hebben we in bijlage 1 opgenomen.

Op basis van een verkenning, waarbij genoemde criteria zorgvuldige tegen elkaar zijn afgewogen, komt locatie Vullerschool als beste naar voren. Met het voorbereidingskrediet kunnen wij de MFA gezamenlijk met de beoogde samenwerkingspartners verder uitwerken.

Beoogd maatschappelijk effect

Door realisatie van de multifunctionele accommodatie in de kern Gorssel geven we uitvoering aan vele beleidsdoelen van de gemeente Lochem, waaronder:

- *Onderwijshuisvesting*
We willen dat er goede onderwijsvoorzieningen in de directe nabijheid beschikbaar zijn voor de jeugd in de kern.
- *Sportbeleid en activering*
Het aanmoedigen van een leven lang plezierig sporten en bewegen voor iedereen. We doen dit met een aantrekkelijke openbare ruimte en toekomstbestendige sportverenigingen.
- *Sportaccommodaties*
De sportaccommodaties zijn een onderdeel van het maatschappelijk vastgoed. De spelregels van het vigerende accommodatiebeleid gelden ook voor de sportaccommodaties. Dat betekent dat wij alleen verantwoordelijk zijn voor de instandhouding van accommodaties voor bewegingsonderwijs (gymzalen). Dit betekent niet dat we afwijzend staan tegenover accommodaties met een breder palet aan voorzieningen (sporthallen, dorps-/kulturhus, etc.). Het initiatief daarvoor ligt bij het maatschappelijk veld. De insteek hierbij is om het voorzieningenniveau tenminste gelijk te houden tegen lagere exploitatiekosten. Door de exploitatiekosten te verminderen, kunnen wij gemeentelijke subsidies verder afbouwen. Verduurzaming van vastgoed is in dit proces een belangrijk hulpmiddel.
- *Leefbaarheid en dorpshuizen*
Het accommodatiebeleid kent het streven om het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in de kernen te behouden of te versterken, ondanks de gewenste besparing op uitgaven voor onderhoud en subsidie. De ontwikkeling van een mfa in Gorssel sluit goed aan op dit principe. Door het gemeenschappelijk gebruik van vierkante meters, de synergievoordelen en de mogelijkheid om een belangrijke stap in de verduurzaming van vastgoed te zetten, zorgen we ervoor dat tot in lengte van jaren mensen van de voorzieningen gebruik kunnen maken en elkaar kunnen ontmoeten.
- *Gemeentelijk vastgoed verduurzamen.*
Voor de verduurzaming van gemeentelijke gebouwen geldt als basis een door de gemeenteraad aangenomen motie. Bij groter onderhoud dan wel investeringen kiezen wij voor duurzame maatregelen mits dit economisch verantwoord is. Voorbeelden zijn de projecten naast de MFA Gorssel de verduurzaming van De Beemd en de projecten in Eefde, Harfsen, Laren alsmede de brandweerkazernes.

Financiële consequenties

In de begroting 2023 is geen krediet opgenomen voor voorbereiding en realisatie van MFA Gorssel. Wel heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de Vullerschool (begroting 2020, raad 11-11-2019). Van dit oorspronkelijke voorbereidingskrediet van € 247.000 is op dit moment (juni 2023) nog € 229.000 beschikbaar. In de Kadernota 2024 hebben we als nieuwe activiteit een voorbereidingskrediet van € 1.900.000 opgenomen voor de Multifunctionele accommodatie Gorssel. Dit is aanvullend op het voorbereidingskrediet dat voor de Vullerschool al beschikbaar is. Het voorbereidingskrediet wordt op het uiteindelijk beschikbaar te stellen krediet in mindering gebracht.

In de geheime bijlage 1 zijn de investerings- en exploitatiekosten van de zes scenario's uitgebreid toegelicht. In onderstaande tabel volstaan wij met het in beeld brengen van de financiële effecten van het voorbereidingskrediet gebaseerd op het voorkeursscenario (scenario 6).

Bedragen in €	Multifunctionele accommodatie Gorssel - scenario 6										
	Omschrijving	investering			afschr. in jaren	exploitatiekosten					
		2023	2024	2025		2023	2024	2025	2026	2027	
Vorbereidingskrediet (fase 1):											
Bouwkundig		1.349.000		40						40.000	r+a
Installaties		551.000		15						40.000	r+a
<i>dekking voorbereidingskrediet MFA Gorssel (kadernota 2024)</i>		-1.900.000		40						-57.000	r+a
Totaal bruto investeringen		-	1.900.000	-							
Totaal lasten nog te dekken										23.000	
Lasten te dekken via reserves/anders										-	
Budgettaire lasten nog te dekken										23.000	

Toelichting tabel:

In de kadernota 2024 schrijven we de € 1.900.000 over een periode van 40 jaar (gebouw) af. In bovenstaande tabel gaan we uit van een splitsing bouwkundig en installaties, waarbij we de componentenbenadering toepassen. Dit zorgt voor een nadeel in 2027. Het financieel nadeel komt ten laste van het begrotingsaldo.

Argumenten

1.1 Locatie Vullerschool scoort beter op aspecten verkeersveiligheid, bereikbaarheid en doorstroming.

Na het locatieonderzoek, een proces dat de stuurgroep bestaande uit de gemeente, 't Trefpunt, Stichting Poolsterscholen en dorpsraad Gorssel heeft doorlopen, is de locatie Vullerschool als meest geschikte locatie aangemerkt.

De locatie Vullerschool scoort met name beter op aspecten als verkeersveiligheid, bereikbaarheid en doorstroming. Op aspecten als beschikbaarheid, wettelijke eisen (milieu, geluid en veiligheid), herontwikkeling, parkeren en planologische inpassing scoren beide locatie nagenoeg gelijk.

Door het verkleinen van het programma sport (van 3 naar 2 zaaldelen), het bouwen in meerdere bouwlagen en ondergronds parkeren, is het mogelijk om het totale programma inclusief buitenruimte op de bestaande locatie van de Vullerschool in te passen. Uitzondering is het kort parkeren (kiss & ride) op maaiveld niveau (zie bijlage 2 plangebied locatie Vullerschool). Hiervoor gebruiken we een klein deel van de Roskamweide. Het overgrote deel van de Roskamweide blijft ongewijzigd en zal beschikbaar blijven voor activiteiten.

1.2. Biedt ontwikkelkansen voor locatie 't Trefpunt

Door de keuze voor locatie Vullerschool komt de locatie van 't Trefpunt vrij. Hiermee ontstaan er kansen om de locatie van een nieuwe invulling te voorzien. Dit is op dit moment geen onderdeel van dit project. De opbrengst van de locatie is afhankelijk van het te realiseren woningbouwprogramma. In de geheime bijlage 1 zijn de te verwachten opbrengsten weergegeven bij herontwikkeling naar woningen volgens het programma van de kernvisie en een herontwikkeling naar een winkelfunctie met daarboven één laag woningen.

2.1 De nieuwe MFA biedt een bijdrage aan de beleidsdoelen van de gemeente Lochem en gezamenlijke meerwaarde voor de leefbaarheid van Gorssel.

Doel is om te voldoen aan de wettelijke bepaalde voorzieningen en het voorzieningenniveau in Gorssel op minimaal gelijk niveau te houden. Dit bereiken we door in Gorssel het maatschappelijk dienstenaanbod voor sport, onderwijs, kinderopvang, ontmoeting en gecombineerd met andere (maatschappelijke) functies op een centrale plek te bundelen in één MFA. In een duurzaam en efficiënt gebouwd MFA kan van gemeenschappelijke ruimten en personeel gebruik worden gemaakt, waardoor synergievoordelen ontstaan op het gebied van exploitatie.

De samenwerkingspartners beogen een laagdrempelige ontmoetingsplek vorm te geven voor alle inwoners van Gorssel. Zij verwachten een positief effect voor de dienstverlening aan de inwoners en een betere samenwerking tussen de gebruikers. De sporthal voorziet tijdens schooluren in ruimte voor bewegingsonderwijs en ruimte voor sportverenigingen na schooltijd in de middag en avonden. Het samenvoegen van welzijns-, zorg-, sport- activiteiten inclusief educatie en opvang is zowel functioneel als financieel meer toekomstbestendig.

2.2 Scenario 6 biedt de meest optimale variant qua inpassing en kosten (zie ook bijlage 1).

In scenario 6 gaan we uit dat we deels parkeren onder het gebouw en deels op het maaiveld (kiss & ride). Hiermee kiezen we voor de meest optimale variant qua inpassing en kosten. Parkeren onder het gebouw zorgt voor meer ruimte om de ontwikkeling goed in te kunnen passen. Dit heeft als voordeel dat we minder hoeven in te grijpen in de huidige groenstructuur. De Roskamweide blijft nagenoeg intact, we hoeven geen grond aankoop te doen en de gewenste zichtlijnen vanuit museum More blijven behouden. Het parkeren op het maaiveld is bestemd voor het halen en brengen van kinderen (kiss & ride). Vanuit verkeerveiligheid en logistiek biedt dit de beste oplossing. Daarnaast vallen de investerings- en exploitatiekosten voor parkeren op maaiveld substantieel lager uit dan volledig ondergronds parkeren.

Een goede bezetting is doorgaans een belangrijke graadmeter voor het gezond kunnen exploiteren van accommodaties. Voor binnensport hanteert de gemeente Lochem in haar vigerende accommodatiebeleid daarom een minimale bezetting van 70%. De huidige bezetting van 't Trefpunt (3 zaaldelen) bedraagt structureel 44% en ligt daarmee substantieel lager dan eis opgenomen in het accommodatiebeleid. Vanuit dit oogpunt is verkleinen van een sporthal (van 3 naar 2 zaaldelen) dan ook een voor de hand liggende keuze. In scenario 6 is hier vanuit gegaan.

2.3 Gemeente heeft wettelijke zorgplicht huisvesting scholen

De gemeente Lochem heeft een wettelijke zorgplicht voor de huisvesting van scholen in het basisonderwijs, voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs. In de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Lochem 2018 hebt u nadere regels gesteld. In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) is in 2018 ook vastgesteld dat de Vullerschool "aan de vooravond staat van aanzienlijke investering in renovatie." Ook is hierin de mogelijke ontwikkeling tot MFA al genoemd. Conform deze verordening en bijbehorende procedures en IHP onderwijs heeft het schoolbestuur een aanvraag ingediend en dient de gemeente de bekostiging van de nieuwbouw op zich te nemen.

2.4 De noodzaak tot nieuwbouw accommodatie is aanwezig

De bouwjaren van de accommodaties 't Trefpunt en Vullerschool dateren van respectievelijk 1983 en 1925. Daarna is de Vullerschool meerdere malen uitgebreid en gerenoveerd. Beide accommodaties voldoen niet meer aan de huidige technische en duurzaamheidseisen, waardoor de druk op de exploitatielasten ten gevolge van stijgende energie- en onderhoudskosten jaarlijks toenemen. Daarnaast is in de loop der jaren het aantal gebruikers en maatschappelijke huurders in 't Trefpunt afgenomen, wat ook leidt tot minder inkomsten. Op dit moment is 't Trefpunt genoodzaakt delen van het gebouw te verhuren aan commerciële partijen om de exploitatie dekkend te krijgen. Formeel is dit in strijd met het vigerende bestemmingsplan (maatschappelijk), maar wordt deze functie op dit moment door de gemeente gedoogd. Daarnaast investeert gemeente de laatste jaren niet meer in groot onderhoud van 't Trefpunt in verband met de beoogde huisvestingsplannen.

Ook de Vullerschool voldoet niet meer aan de huidige onderwijskundige en functionele eisen. Het huidige gebouw is te groot in relatie tot het aantal leerlingen. Ventilatievoorzieningen en de indeling van het gebouw zijn niet meer van deze tijd. Dit vraagt om een ingrijpende aanpassing.

3.1 Met het ter beschikking stellen van het voorbereidingskrediet, kan gestart worden met de voorbereiding en kan de volgende stap worden gezet richting realisatie van de MFA.

Het voorbereidingskrediet is bedoeld om de plannen verder uit te werken. Voor uitvoering van fase 2 is een voorbereidingsbudget benodigd van €1.900.000 inclusief btw extra voor:

- Nadere detaillering en uitwerken van de definitieve businesscase;
- EU-selectie ontwerpende partijen (in verband met de hoogte van het investeringsbedrag is dit wettelijk verplicht);
- Opstellen huurintentieovereenkomsten en samenwerkingsovereenkomst inclusief uitgangspunten beheer;
- Advieskosten ten behoeve van uitwerking voorontwerp tot aanbestedingsgereed ontwerp (architect, constructeur, adviseur installatie, brandveiligheid, bouwfysicus, overige adviseurs, projectmanagement (begeleidingskosten) en kostendeskundige);
- Onderzoeken en uitwerking ten behoeve van bestemming/omgevingsplan;
- Onderzoek naar subsidiemogelijkheden

4.1 De genoemde informatie in de geheime bijlage 1 kan het economische of financiële belang van de gemeente schaden.

Het risico bestaat dat de gemeente een financieel nadeel oploopt als deze informatie (voortijdig) naar buiten komt. Openbaarmaking is daarom niet wenselijk omdat deze informatie de onderhandelingspositie van de gemeente nadelig beïnvloedt. De geheime bijlage 1 ligt ter inzage bij de griffie.

De gemeenteraad hoeft de geheimhouding niet meer te bekrachtigen op basis van de nieuwe geheimhoudingsregels per 1 april 2023. Artikel 89, lid 4, Gemeentewet geeft aan dat informatie, waarvoor een verplichting tot geheimhouding geldt, en die aan de raad is verstrekt, die verplichting in afwijking van het derde lid voortduurt, totdat de raad haar opheft. Dus bekrachtiging is niet meer nodig, de raad moet een besluit nemen als zij de geheimhouding wil opheffen. Neemt de raad geen besluit daarover, dan blijft de geheimhoudingsplicht in stand.

Risico's en kanttekeningen

Voor fase 2 waar dit raadsbesluit betrekking op heeft hebben we risico's en kanttekeningen benoemd. en uitgewerkt in bijlage 3.

- 1.1 Belanghebbenden kunnen tegen het nieuwe bestemming/omgevingsplan beroep aantekenen.
- 2.1 Bepaalde sportactiviteiten kunnen niet meer plaatsvinden in de accommodatie.
- 2.2 Een scenario met 3 zaaldelen en kort parkeren op maaiveld is te overwegen.

Daarnaast kunnen we een aantal risico's benoemen die niet direct gevolgen hebben op de in dit raadsvoorstel genoemde besluiten, maar wel een belangrijke rol spelen bij de besluitvorming van fase 3: vaststellen uitvoeringskrediet. Dit zijn:

- a) De geraamde investeringskosten passen niet binnen taakstellend budget.
- b) Gebruikers / huurders haken af.
- c) Exploitatie tekort beheer- en eigenaarsstichting
- d) Effecten op btw aspecten in fase 2
- e) Overschrijding kosten groot onderhoud.

Integraal

Dit voorstel is opgesteld in samenwerking met de projectgroep bestaande uit collega's van de afdelingen Maatschappelijk Ontwikkeling, Financiën & Facilitair en Bestuur & Organisatie.

Uitvoering

De fasen richting de nieuwe accommodatie

Om tot daadwerkelijke realisatie van de accommodatie te komen wordt een aantal fasen doorlopen.

- Fase 1: Opstellen van het programma van eisen, locatiekeuze en de concept businesscase (dit raadsvoorstel is hier het resultaat van);
- Fase 2: Ontwerp (Voorontwerp t/m aanbesteding gereed ontwerp), definitieve businesscase en wijzigen bestemmingsplan / voorbereiding omgevingsvergunning;
- Fase 3: indienen omgevingsvergunning, uitvoering en nazorgfase.

Fase 1 is bijna afgerond

Op de locatiekeuze na, is fase 1 afgerond. Fase 1 geeft de eerste richting voor realisatie van de accommodatie. In deze fase is nog niet alles concreet uitgewerkt, het gaat om de eerste richting, het uitspreken van het investeringsscenario en de uitgangspunten, zodat verdere uitwerking in fase 2 plaats kan vinden. Na afronding van fase 2 kan de gemeenteraad een definitief besluit nemen over het uitvoeringskrediet.

Vervolgstappen in fase 2 zijn:

- Sluiten huurintentieovereenkomsten met deelnemende partijen ter bevestiging van uitgangspunten fase 1 en afspraken vervolgstappen.

- Verdere uitwerking businesscase: optimalisering van de exploitatie inclusief uitwerking oplossingsrichtingen voor het oplossen van het exploitatietekort.
- Uitwerking en concrete invulling beheer en exploitatiemodel (1. inrichten organisatie, 2. invulling en afspraken facilitaire dienstverlening, 3. invulling en afspraken contractbeheer, 4. invulling en afspraken beheer en onderhoud)
- Uitwerken van de businesscase kan deels parallel aan de architectenselectie.
- Opstellen plan van aanpak (planning inclusief go/no go momenten, financieringsoverzicht inclusief cashflow overzicht, kwaliteitskaders, projectorganisatie, communicatie etc.)
- Opstellen technische kwaliteitskaders op basis van technische ambitieniveau
- EU selectie ontwerpende partijen (doorlooptijd 5,5 maand)
- Uitwerken voorontwerp + kostenraming (doorlooptijd 5 maanden)
- Uitwerken definitief ontwerp + kostenraming (doorlooptijd 4 maanden)
- Uitwerken technisch ontwerp + kostenraming (doorlooptijd 4,5 maanden)
- Voorbereiden omgevingsvergunning.

De totale doorlooptijd van fase 2 bedraagt circa 1,5 jaar tot aan de EU aanbesteding.

Parallel aan deze stappen loopt:

- Opstart procedure bestemmingsplan

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

Bijlage 2 'Plangebied locatie Vullerschool'

Bijlage 3 'Risico's en kanttekeningen'

De volgende stukken liggen voor u ter inzage:

Bijlage 1 'GEHEIM Financiële uitwerking MFA

Gorsse'

Lochem 5 september 2023,

Burgemeester en wethouders van Lochem,