

Raadsvoorstel en -besluit

2022-0005150

Vaststellen Programma van Eisen Parkboerderij Kiboe-hoeve

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor te besluiten:

1. het programma van eisen voor de vernieuwde parkboerderij Kiboe-hoeve vast te stellen.
2. kennis te nemen van het schetsontwerp voor de vernieuwde parkboerderij Kiboe-hoeve.
3. een voorbereidingskrediet van € 200.000,- beschikbaar te stellen, ten laste van het reeds opgenomen krediet in de begroting, voor de verdere uitwerking van de vernieuwde Parkboerderij Kiboe-Hoeve

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Afgelopen maanden is er hard gewerkt aan de (ver)nieuwbouwplannen voor de Kiboe-hoeve. De projectgroep - bestaande uit leden van het bestuur van stichting Vrienden van de Kiboe-hoeve, de beheerder van de Kiboe-hoeve en diverse collega's van de gemeente Zwijndrecht - heeft een schetsontwerp uitgewerkt waar alle betrokkenen enthousiast van worden. Hierbij zijn ze begeleid door een projectleider en een architect van het bureau RoosRos.

De basis voor deze plannen ligt in hetgeen wat in juni 2021 is opgehaald in uw raad en is herbevestigd tijdens de voortgangspresentatie op 5 oktober 2021. Namelijk (ver)nieuwbouw op de huidige locatie, het behoud van waardevolle elementen, vergroten van de verblijfsduur en het toepassen van duurzaamheid als uitgangspunt.

Dit plan onderstreept het belang van de Kiboe-hoeve als voorziening van Zwijndrecht. Een unieke, onvoorwaardelijke voorziening waar jong en oud gebruik van kunnen maken. Hiermee sluiten we aan op het hetgeen in het raadsprogramma is opgenomen over het creëren van kwalitatief goede voorzieningen, die laagdrempelig en voor iedereen toegankelijk zijn.

In dit raadsvoorstel wordt het plan op hoofdlijnen toegelicht. Het volledige programma van eisen (PvE) en de ruimtelijke vertaling in het schetsontwerp (SO) zijn in de bijlage opgenomen. Direct voorafgaand aan de raadscarrousel is er de gelegenheid om de stukken in te zien op groot formaat tekeningen in een zogenaamde "tafeltjes sessie". Bij deze sessie zullen vertegenwoordigers van de Kiboe-hoeve, de architect en de projectleider aanwezig zijn om toelichting te geven of vragen te beantwoorden.

Eerdere besluitvorming

Op 15 juni jl. is door uw gemeenteraad besloten om variant 2 (nieuwbouw huidige locatie) uit te werken.

Eerdere besluitvorming

Voorstel Kiboe-hoeve - Raadsvoorstel

Beoogd effect

Door het toekennen van het voorbereidingskrediet kan het SO uitgewerkt worden in een DO. Aansluitend zal een definitief plan met een kredietvoorstel aan uw raad worden aangeboden.

Argumenten

1.1. Het programma van eisen komt tegemoet aan de vooraf gestelde kaders.

In de bijlage is het PvE opgenomen. In het PvE komen de door uw raad, de beheerder, de stichting en de gemeente genoemde punten terug. In het PVE staat onder andere hoe er wordt omgegaan of hoe we willen omgaan met ruimte voor dieren en dierenwelzijn, het behoud van bomen, hergebruik van materialen, het puntdak etc. In nagenoeg alle gevallen is er een oplossing gevonden tussen eisen en praktische overwegingen. In enkele gevallen is het niet gelukt om een oplossing te vinden die binnen de kaders paste. Deze afwijkingen zijn benoemd bij de kanttekeningen. Het totaal overziend zijn de projectgroep en het college van mening dat dit ontwerp in hoge mate tegemoet komt aan het beeld zoals dat in diverse bijeenkomsten is geschetst: een groene, toegankelijke en onvoorwaardelijke plek waar natuur en mensen samenkomen.

2.1. Het schetsontwerp geeft een compleet beeld van de opgave.

De afgelopen periode is in de projectgroep Kiboe-hoeve het plan voor de nieuwe kinderboerderij uitgewerkt conform de uitgangspunten die op 15 juni en 5 oktober jl. zijn meegegeven door uw gemeenteraad. Vooraf was al duidelijk dat niet alle eisen even makkelijk te combineren zijn, denk bijvoorbeeld aan het behouden van de parkstructuur en het toevoegen van extra weide. Na goede en

open gesprekken in de projectgroep ondersteund door voorbeelden, externe expertise en een werkbezoek is het voorliggende SO unaniem door de projectgroep vastgesteld. Het ontwerp gaat uit van een open strook met weides langs de oever waarbij het kenmerkende oranje puntdak een centrale rol speelt. Langs deze strook loopt de bestaande padenstructuur. De paden volgen de oorspronkelijke route, daarnaast worden er "ontdekkingspaden" toegevoegd waardoor bezoekers bijvoorbeeld ook naar de noordelijke punt van het terrein kunnen lopen. In het midden van de Kiboe-hoeve blijft de parkachtige structuur behouden en worden er 'natuurlijke' speelelementen aangebracht. De dierenverblijven die hier stonden worden grotendeels verplaatst naar de rand van de bosschage. Haaks op de strook met weides komt de centrale nieuwe verbinding van de kinderboerderij. Deze nieuwe verbinding wordt uitgevoerd in de bekende roodbruine waalformaat klinkers die zo veel als mogelijk worden hergebruikt. In de "meanderende" bestrating komen plantvakken met daarin de (bestaande) bomen. De strook is breed genoeg om ook kleine evenementen zoals een schaapscheerdersfeest te kunnen faciliteren. Aan de zuidzijde van deze strook verharding komt het nieuwe hoofdgebouw met zonnepanelen en groene dakvlakken. Dit hoofdgebouw bevat de multifunctionele ruimte, de faciliteiten voor de beheerders, toiletruimtes, opslag en 2 stallen. Aan het einde van de strook verharding, op de locatie waar nu nog het zwembad staat, komt de bezoekers entree. Deze entree komt uit op de nieuwe centrale ruimte waar nu het oude zwembad ligt. Via deze entree kunnen mensen gebruik maken van dezelfde fietsenstalling als het nieuwe zwembad. De huidige entree langs het fietspad wordt afgesloten voor het publiek. Deze zal dienst blijven doen als calamiteiten- en service entree voor bijvoorbeeld de mest- en hooiwagen die hierdoor niet meer langs het publiek hoeven te rijden.

3.1. Met dit collegevoorstel wordt uw raad verzocht akkoord te gaan met een voorbereidingskrediet van € 200.000,-. Het voorbereidingskrediet is er voor het voorbereiden en uitwerken van het ontwerp tot een definitief ontwerp en het doen van nader onderzoek e.d. In de begroting 2022 is reeds voorzien in de dekking van dit voorbereidingskrediet.

Kantttekeningen

1.1 Het assortiment dieren van de Kiboe-hoeve past qua ruimte en opzet niet geheel in het voorliggende plan en PvE.

Dit heeft 2 hoofdredenen. De 1e is dat er in de vernieuwde Kiboe-hoeve gekozen wordt voor (Nederlandse) boerderijdieren. De basis voor deze keus komt voort uit de educatieve uitgangspunten die voor de Kiboe-hoeve zijn gekozen, namelijk educatie over de herkomst van ons voedsel. De 2^e reden is de beschikbare ruimte. De Kiboe-hoeve is namelijk relatief dicht begroeid ten opzichte van kinderboerderijen met een vergelijkbare omvang. Deze begroeiing heeft gevolgen voor de beschikbare ruimte, met name voor de beschikbare hoeveelheid weide. Door de beperkte ruimte is er geen plek voor het hele assortiment van de huidige Kiboe-hoeve als er rekening wordt gehouden met de gewenste leefomstandigheden van het landelijk informatiecentrum voor gezelschapsdieren (LICG). Dit heeft tot gevolgen dat er diersoorten zullen verdwijnen, maar dat de resterende dieren wel meer leefruimte krijgen. Zo zal de nieuwe Kiboe-hoeve nog 3 kippenrassen tellen i.p.v. de huidige 5 en zullen de kleine knaagdieren (hamsters en ratten) en de tropische vogels niet meer terug keren. De herten moeten ook verdwijnen, omdat ze niet passen in het PvE. Dit betreft zowel het ruimtelijk PvE als het gegeven dat herten geen boerderijdieren zijn. Maar omdat deze diersoort al zolang deel uitmaakt van het assortiment is voor de herten een maatwerkoplossing gezocht. In het plan is, in overleg met de betrokken partijen rond het zwembad, een deel van de nieuwe groenstrook voor het nieuwe zwembad als hertenweide ingetekend. Hierdoor neemt de oppervlakte van de Kiboe-hoeve toe met ca. 1.000 m² en kunnen deze dieren behouden blijven. Tevens brengt deze keus levendigheid in de nieuwe groenstrook voor het zwembad.

Extern draagvlak

Tijdens de planvorming is niet alleen gewerkt aan de inhoudelijke onderdelen van het plan, er is ook gezocht naar de gemene deler tussen de betrokken partijen. Dit heeft geleid tot draagvlak binnen de

projectgroep en bij andere direct betrokkenen. Op basis van de inschatting van de verschillende betrokken partijen denkt de projectgroep dat de plannen voor de vernieuwde Kiboe-hoeve goed aansluiten op de behoefte om het Develpark te vernieuwen. Daarnaast zal de opzet van de nieuwe Kiboe-hoeve aansluiten bij de verwachtingen van bezoekers die op zoek zijn naar dieren of naar een mooie plek om te verblijven of beiden. Om dit laatste te benadrukken is er gekozen voor een andere werktitel dan kinderboerderij, namelijk parkboerderij. De term parkboerderij Kiboe-hoeve sluit vanwege het groene karakter en de educatieve gedachte beter aan op algehele uitstraling van de plek.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een leidende gedachte bij de plannen voor de parkboerderij. Niet alleen zal dit thema terugkomen als thema in het educatief programma ook zal duurzaamheid terugkomen in diverse aspecten van het gebouw en het terrein:

- Het gebouw zal losgekoppeld worden van het gas en verwarmd worden middels een elektrische warmtepomp. Door de aanwezige zonnepanelen zal dit per saldo leiden tot een zeer laag energie verbruik. We streven naar een energie neutraal gebouw en terrein. Om dit te realiseren zal in de uitwerking van de plannen geprobeerd worden om zoveel als mogelijk dakoppervlak te gebruiken voor de opwekking van energie.
- Gebruik duurzame materialen. In de volgende fase zal het (her)gebruik van materialen verder uitgewerkt worden. Hierbij is het uitgangspunt om materialen opnieuw te gebruiken waarbij er rekening gehouden wordt met de functionaliteit. In het verleden is namelijk gebleken dat volledig houten dierenverblijven een kortere levensduur hebben dan gewenst. Onderdeel van de duurzame gedacht is ook het oogsten van materialen uit de bestaande gebouwen. Andere aspecten waarin sprake is van hergebruik zijn de nieuwe bestemming van het gebouw met het oranje puntdak en de toepassing van de bestaande klinkers in de buitenruimte. Onder andere de waalformaat klinkers zullen terugkomen in de centrale strook verharding.
- Een ander aspect waarin duurzaamheid terugkomt is het zoveel als mogelijk behouden van het groene karakter van het terrein. Op diverse onderdelen willen we het groene karakter bevorderen en versterken zoals met groene daken en waterdoorlatende bestrating. Ook met het toevoegen van andere, meer diverse, beplanting willen we de biodiversiteit versterken.
- Sociale duurzaamheid. Een plek waar kinderen kunnen ontdekken waar ons voedsel vandaan komt. Een ontmoetingsplek voor jong en oud met bijbehorende voorzieningen zoals een mindervalidentoilet en een speeltuin die ook geschikt is voor kinderen in een rolstoel.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

In juni 2021 heeft uw gemeenteraad met de verantwoordelijk portefeuillehouder overleg gevoerd over de nieuwe Kiboe-hoeve. In die vergadering is afgesproken om de variant (ver)nieuwbouw op de huidige locatie als uitgangspunt te gebruiken voor de verdere planvorming. Op 5 oktober jl. heeft u een voortgangspresentatie gehad waarin naast de uitgangspunten ook het verdere proces is besproken. Een van de eerste processtappen bestond uit het uitwerken van de uitgangspunten in een programma van eisen (PvE) en een schetsontwerp (SO). Beiden zijn de afgelopen maanden uitgewerkt en als bijlage opgenomen bij dit voorstel. Een volgende stap, na uw besluit, is het uitwerking via het SO naar een DO. De beoogde werkwijze is om dit te doen middels een bouwteam model. In het bouwteam zullen naast de aannemer en technische adviseurs ook een deel van de projectgroep leden zitting hebben om de continuïteit in het project te borgen. Bij de keuze voor de leveranciers en de bouwer zal lokaal ingekocht worden waar dat kan. Samen met de stichting zal bekeken worden hoe sponsoring kan bijdragen aan een "plus" op de plannen.

Ten aanzien van de situatie tijdens de verbouwing hebben we een eerste verkenning uitgevoerd. Daarbij hebben we geconcludeerd dat het niet verstandig is te verbouwen terwijl de boerderij open is. Dit komt door (de route van) het bouwverkeer, de bezoekersstromen en het welzijn van de dieren. Deze drie elementen zitten elkaar danig in de weg waardoor het niet wenselijk is om de Kiboe-hoeve open te houden tijdens de verbouwing. In de volgende fase zal ook uitgewerkt moeten worden waar er

Vaststellen Programma van Eisen Parkboerderij Kiboe-hoeve

tijdelijke onderdak gevonden kan worden voor de dieren. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van het opgebouwde netwerk in de brede regio.

Onderdeel van de uitwerking is ook het bepalen van het multifunctioneel karakter van het gebouw. Binnen het ontwerp bestaat de mogelijkheid om het gebouw groter of kleiner uit te voeren al naar gelang de wens van samenwerkingspartners. Er is bij enkele partijen gepolst of deze interesse hebben. Dit zal de komende maanden verder worden uitgewerkt.

Afhankelijk van de besluitvorming, de aanbesteding en het proces binnen het bouwteam zal het definitieve plan en het bijbehorende investeringskrediet net voor of net na het zomerreces aan uw raad worden aangeboden. De start van de bouwwerkzaamheden worden nog steeds voorzien op eind 2022. Dit laatste sluit aan op de planning van de sloop van het zwembad.

Communicatie/publicatie/participatie

De Kiboe-hoeve, wie is er niet groot mee geworden? Bijna iedereen in Zwijndrecht kent de Kiboe-hoeve. Je bent er zelf als klein kind geweest of je hebt het met je eigen kind bezocht. En laten we ook de opa's en oma's niet vergeten. In de communicatie nemen we de inwoners mee met de ontwikkelingen van de verbouwing van de Kiboe-hoeve. Van het moment dat de tekeningen openbaar worden tot aan het moment van de opening van de vernieuwde Kiboe-hoeve. Dit doen we via verschillende uitingen (tekst, foto, video, nieuwsbrief, etc.) op de kanalen van de gemeente.

Er wordt een communicatie kalender gemaakt die aansluit op de belangrijke fases in het bouwproces. De communicatie zal in samenwerking met de stichting Vrienden van de Kiboe-hoeve plaatsvinden.

Personeel/organisatie/SCD

De Kiboe-hoeve is door de aard van haar werkzaamheden bij uitstek geschikt om de sociale doelstellingen van de gemeente mede vorm te geven. Zo zullen er naast de huidige mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt meer mogelijkheden komen voor stageplaatsen en opleidingsplekken.

Voordat de vernieuwde Kiboe-hoeve is gerealiseerd zullen er nieuwe afspraken gemaakt moeten worden over het beheer en het onderhoud. Zodat beter omschreven wordt wie verantwoordelijk is voor welke taak. Hierin wordt ook het takenpakket van de beheerder meegenomen.

Financiën

Met dit raadsvoorstel verzoeken we uw raad om € 200.000,- als voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om te komen tot een verdere uitwerking voor de vernieuwde Parkboerderij Kiboe-hoeve. In de begroting 2022 is reeds voorzien in de dekking van dit voorbereidingskrediet. Afhankelijk van uw besluitvorming, de aanbesteding en het proces binnen het bouwteam zal het definitieve plan met het bijbehorende investeringskrediet (en exploitatiekosten) medio 2022 aan uw raad worden aangeboden.