

Raadsvoorstel

Onderwerp: Startdocument Heirweg tbv Brede School in Velsen-Noord

Datum raadsvergadering		Portefeuillehouder(s)	R.G. te Beest A.V. Baerveldt A. Verkaik
Registratienummer	Rs12.00711	Ambtenaar	MO/A. Mannsur
Datum carrousel		Telefoon	0255 567448
Raadsbesluit nr.		E-mailadres	AMannsur@Velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- Het startdocument Heirweg – Brede School te Velsen Noord inclusief de inspraakreacties vast te stellen.



Samenvatting

Voor de locatie De Heirweg te Velsen Noord is ten behoeve van de toekomstige Brede School een startdocument opgesteld. Dit startdocument biedt het ruimtelijk kader waarbinnen de ontwikkeling van de Brede School in Velsen-Noord kan worden gerealiseerd. Er is een startdocument opgesteld, omdat op basis van het huidige bestemmingsplan een ontwikkeling met deze maatschappelijke functie niet mogelijk is op deze locatie. Het college van B&W heeft op 26 juni 2012 het concept-startdocument goedgekeurd en vrijgegeven voor inspraak. Het startdocument lag vanaf 28 juni 2012 tot en met 23 augustus 2012 ter inzage. Er zijn twee inspraakreacties ingediend op het concept startdocument. Beide reacties hebben niet geleid tot wijzigingen in het startdocument.

Aanleiding

De ontwikkeling van een Brede School in Velsen-Noord is een project om een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering in het onderwijs, de sport en de maatschappelijke functies in de wijk.

Momenteel is de basisschool de Triangel in Velsen-Noord gehuisvest in twee gebouwen en maakt men, na de brand in het Wijkmeercentrum, gebruik van een gymzaal in Beverwijk voor de gymlessen. De realisatie van de Brede School betekent huisvesting op één locatie en is een logistieke en kwaliteitsverbetering van het onderwijs. Door het vrijkomen van de huidige schoollocaties is het bovendien mogelijk invulling te geven aan de doelstelling meer woningbouw te realiseren in Velsen-Noord en een impuls te geven aan de stedelijke vernieuwingsopgave in dit gebied, centraal in de IJmond/ Zuid-Kennemerland.

Door de brand in het Wijkmeercentrum zijn de maatschappelijke activiteiten van Stichting Welzijn Velsen tijdelijk gehuisvest op verschillende locaties in Velsen-Noord.

De realisatie van een Brede School aan de Heirweg centraliseert de welzijnswerkzaamheden op één herkenbare plaats in de wijk.

Concept startdocument (oktober 2011):

Naar aanleiding van het document 'Op naar een Brede School' in Velsen-Noord, heeft de gemeenteraad op 16 juni 2011 (R11.036) de visie, het programma, de locatiekeuze en het beschikbare gemeentelijke budget voor een Brede School in Velsen-Noord vastgesteld.

De visie voor de Brede School in Velsen-Noord aan de Heirweg is vervolgens uitgewerkt in een concept-startdocument. Deze heeft het college in oktober 2011 goedgekeurd. Op 16 november 2011 is een informatieavond georganiseerd in De Mel om de ruimtelijke uitgangspunten toe te lichten voor de toekomstige Brede School.

Bij het concept-startdocument (oktober 2011) van de Brede School Velsen-Noord is rekening gehouden met het programma van een Brede School ten behoeve van basisschool de Triangel en een beperkt aantal welzijnsfuncties van Stichting Welzijn. Daarnaast zijn ruimtes opgenomen ten behoeve van verloskunde, een consultatiebureau en inlooppunt Centrum Jeugd en Gezin. De locatie voor de Brede School was deels ter plaatse van de westelijk deel van het Wijkmeercentrum. De huidige gymzaal en de oostelijk deel van het Wijkmeercentrum zouden gehandhaafd blijven ten behoeve van sport en spel en welzijnsactiviteiten voor jeugd, volwassenen en ouderen.

De inspraakperiode duurde zes weken vanaf 31 oktober 2011 t/m 9 december 2011. Totaal zijn er 13 reacties binnengekomen op het concept-startdocument Heirweg- Brede School Velsen Noord versie oktober 2011. De meeste reacties hadden betrekking op parkeren en de hoogte van het gebouw (bezonning huidige woningen langs Heirweg).

Brand Wijkmeercentrum de Mel:

In de nacht van 31 december 2011 op 1 januari 2012 is het westelijk centrale deel van het Wijkmeercentrum De Mel afgebrand. De was- en kleedvoorzieningen, kleine sportzaal, stook-/ installatieruimte van het centrale deel zijn eveneens verwoest. De vloeren, de plafonds en de akoestische wandschermen van de gymzaal waren vervuild als gevolg van rook, roet en bluswater. Na de brand zijn de welzijnsactiviteiten van Stichting Welzijn Velsen ondergebracht in Watervliet en de Schulpen. De dieren van de kinderboerderij zijn verhuisd naar andere kinderboerderijen. Sinds 1 januari 2012 is het gehele pand van het Wijkmeercentrum buiten gebruik. De huurders zijn verzocht tijdelijk ergens anders hun activiteiten voort te zetten, totdat er meer duidelijkheid komt over het oostelijk deel van het Wijkmeercentrum.

Doorstart planontwikkeling Brede School:

Er is na de brand gekeken naar mogelijkheden om de ruimtes van het Wijkmeercentrum voor een deel en/of geheel op te nemen in de plannen van de Brede School. De mogelijkheid om het afgebrande deel van het Wijkmeercentrum geheel of gedeeltelijk te herbouwen is financieel doorgerekend. Daarbij is naast ruimtelijke consequenties, ook globaal gekeken naar exploitatielasten.

Op basis van dit onderzoek heeft B&W op 22 mei besloten de voorkeur uit te spreken om het nieuwe concept startdocument voor de nieuwbouw voor de Brede School met daarbij een gymzaal en de welzijnsfuncties van Stichting Welzijn die voorheen in het Wijkmeercentrum zaten, verder uit te werken. Dat betekent dat alle functies in één nieuw gebouw aan de Heirweg geconcentreerd zullen worden. Tevens heeft het college besloten het in inspraak gebrachte startdocument van oktober 2011 uit procedure te halen.

Concept startdocument (juni 2012):

Het college van B&W heeft op 26 juni 2012 het nieuwe concept startdocument voor een Brede School aan de Heirweg vrijgegeven voor inspraak. In dit concept startdocument zijn de ruimtelijke kaders beschreven waaraan de ontwikkeling van de Brede School moet voldoen. Bij de ruimtelijke kaders is er rekening gehouden met programma voor een basisschool, verloskundige praktijk, een consultatiebureau en een inlooppunt Centrum Jeugd en Gezin (CJG). Daarnaast is er ruimte opgenomen voor de welzijnsactiviteiten die voorheen waren gehuisvest in het Wijkmeercentrum De Mel en de activiteiten voor ouderen die momenteel gehuisvest zijn in Watervliet.

Op 3 juli 2012 is er een informatiebijeenkomst georganiseerd die zeer druk bezocht was door belanghebbenden en omwonenden. Tijdens de bijeenkomst zijn er twee inspraakreacties ingediend. Vanaf 28 juni 2012 tot en met 23 augustus 2012 (verlengde inspraak) heeft het concept startdocument ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen inspraakreacties ontvangen.

Uitkering brandverzekering:

Op 24 juli 2012 is het eindrapport van de brandverzekering ontvangen.

Na de brand op 1 januari 2012 is circa 40% van de gehele opstal verwoest. De verzekering heeft de herbouwwaarde van het verwoeste deel berekend en daarnaast de gemaakte kosten in verband met bereddering, opruiming- en sloopkosten, voor een beperkt aantal maanden huurdering en bijkomende kosten op een rij gezet.



Totaal keert de verzekering als gevolg van de brand op 1 januari 2012 een bedrag uit van € 1.683.588,05. De eerste uitkering bedraagt € 980.252,20 hiervan kunnen de gemaakte kosten worden gedekt, de boekwaarde van de opstal en de ontwikkelkosten voor de nieuwbouw. Bij start van de bouw van de brede school wordt het restant bedrag overgemaakt.

Programma

Programma 4 Jeugd en educatie

Kader

- Projectbesluit Frisse Wind in Velsen-Noord (2008).
- Intentieovereenkomst Wonen & Werken in de IJmond (Waterlandakkoord).
- Projectopdracht en voorbereidingskrediet van € 60.000,- Brede School Velsen-Noord, raadsbesluit R10.085 van 9 september 2010.
- Coalitieakkoord en collegeprogramma 2010-2014 "Vertrouwen in de kracht van Velsen".
- Raadsbesluit 16 juni 2011(R11.036), vaststelling rapportage "Op naar een Brede School in Velsen-Noord" en het beschikbaar stellen van de bestemmingsreserve van € 1.000.000,- voor "Multifunctionele Accommodaties" uit de Meerjarenbegroting 2009-2012 ten behoeve van een Brede School in Velsen-Noord.
- Notitie het ruimtelijk functioneel kader en de nieuwe WRO, raad 17 december 2009/ aangepast raad 21 april 2011.
- Collegebesluit 18-10-2011 (B11.0456), startdocument Heirweg ten behoeve van een Brede School in Velsen-Noord. (reeds uit de procedure gehaald in verband met de brand op 1 januari 2012).
- Collegebesluit 22-05-2012 (B12.0258), ontwikkeling Brede School Velsen-Noord na brand Mel.
- Collegebesluit 26-06-2012 (B12.0334), concept startdocument Heirweg tbv Brede School in Velsen-Noord.



Beoogd doel en effect van het besluit

Het vaststellen van de ruimtelijke kaders ten behoeve van de ontwikkeling van de Brede School in Velsen-Noord. Na dit besluit wordt er gestart met de ontwerp van het gebouw, het opstellen van een inrichtingsplan voor de nabije omgeving van de Brede School en afspraken worden gemaakt met de toekomstige gebruikers van het gebouw (aantal m2 en exploitatielasten). De maximale ruimtelijke kaders, omvang van het toekomstige gebouw, ligt hiermee vast.

Directe maatschappelijke consequenties

De ontwikkeling van een Brede School in Velsen-Noord heeft tot doel een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering in het onderwijs, de sport en de maatschappelijke functies in de wijk. Het biedt de mogelijkheid om de sociale en emotionele ontwikkeling van kinderen en jongeren in de wijk te versterken. Bovendien zorgt het voor een verbetering van de leefkwaliteit en samenhang in de wijk, die wordt versterkt door de integratie (zowel fysiek als functioneel) van de welzijnsvoorzieningen voor tieners, volwassenen en ouderen op één locatie in Velsen-Noord.

Argumenten

Nieuw startdocument:

Op 22 mei jl. heeft het college van B&W besloten het in inspraak gebrachte startdocument 'Concept startdocument Brede School Heirweg oktober 2011' uit procedure te halen. Dit omdat het concept startdocument van oktober 2011 vanwege de brand, in de nacht van 31 december 2011-1 januari 2012, niet meer van toepassing is.

Dit nieuwe startdocument is noodzakelijk ten behoeve van de toekomstige realisatie van een Brede School inclusief gymzaal, welzijnsfuncties van Stichting Welzijn Velsen, verloskundige praktijk, consultatiebureau en inlooppunt CJG in één nieuw gebouw aan de Heirweg in Velsen-Noord. Dit startdocument is opgesteld, omdat op basis van het huidige bestemmingsplan een uitbreiding van deze maatschappelijke functie niet mogelijk is op de Heirweg.

Sloop oostelijk deel van De Mel:

Het oostelijke deel van het Wijkmeercentrum is na de brand niet meer in gebruik. Dit omdat de installatieruimte volledig is afgebrand. De huurders zijn tijdelijk elders gehuisvest en er wordt geen huur meer geïnd. Na de brand is er veel vandalisme aan het pand. Voorgesteld wordt zo snel mogelijk na vaststelling van het startdocument het oostelijke deel van het Wijkmeercentrum te slopen.

Ruimtelijke consequenties Heirweg:

De toekomstige Brede School is voorzien op de huidige locatie van het deels afgebrande Wijkmeercentrum. Dat houdt in dat de restanten van het Wijkmeercentrum worden verwijderd ten behoeve van de bouw van De Brede School.

De Brede School krijgt meerdere ingangen. Ten behoeve van de welzijnsfuncties is de ingang aan de zijde Heirweg-Wijkerstraatweg. De onderwijsfuncties worden gesitueerd aan de zijde van het schoolplein, waarbij gebruik wordt gemaakt van een decentrale ontsluiting. Dat betekent meerdere kleinere toegangen voor de leerlingen. Een decentrale ontsluiting heeft als voordeel dat de kinderen een eigen ingang hebben per cluster, waardoor de "massaliteit" minder wordt ervaren. Daarnaast heeft het als voordeel dat de verkeersstromen van in- en uitgaande kinderen tijdens start- & eind-schooltijd en pauzes minder geconcentreerd is waardoor er efficiënter met de ruimte in en buiten de school kan worden omgegaan. Hierdoor worden de verkeersstromen in de openbare ruimte niet gemengd en is het mogelijk een deel van het gebouw ten behoeve van specifiek gebruik af te sluiten, zonder dat de toegang onduidelijk wordt voor de gebruikers.

Om de ruimtelijke contour te bepalen van de nieuwbouw is rekening gehouden met een concept programma voor de Brede School van circa 3440 m². Over het definitieve programma en de verdeling van de m² per functie vindt in de volgende fase (ontwerpfase) besluitvorming plaats. Momenteel is er rekening gehouden met onder andere: 16 klaslokalen tbv de school functie, docentenkamer, speellokaal, spreekkamers, gymzaal met kleed-, wasruimtes en toiletten. 2 grote ruimtes ten behoeve van welzijnsactiviteiten, artsen/verpleegkundige spreekkamers, boxenruimte, 2 ruimtes voor peuterspeelzaal, tienerruimte, vergaderruimte, bergingen, toiletten en een leskeuken.

Hierbij wordt een aantal ruimtes dubbel gebruikt door zowel de school als welzijn. Het dubbelgebruik van ruimtes is een belangrijke meerwaarde van de Brede School.

Stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Brede School aan de Heirweg zijn dat de bebouwingsmassa bestaat uit een centraal 2-laags volume, met aan de zijde van de Heirweg en Wijkmeerweg de gymzaal. Hierdoor sluit de bebouwingshoogte van de nieuwbouw aan bij de omringende woonbebouwing. Het oostelijk deel sluit aan op het schoolplein, daar is de school gehuisvest. Op de hoek van de Wijkmeerweg en Heirweg vindt de ontsluiting van de centrale ontvangsthal plaats. Aan de zijde van de Wijkmeerweg zijn welzijnsfuncties zoals de peuterspeelzaal opgenomen.

Het uitgangspunt is om de verkeersstructuur rondom locatie de Brede School en de Mel, aan de zijde van de Heirweg en Wijkmeerweg niet te wijzigen. De hoofdtoegang Brede School wordt ontsloten vanaf de hoek Heirweg/ Wijkstraatweg. Ten behoeve van de Brede School dienen mogelijk aanvullende parkeerplaatsen, volgens de norm, te worden gerealiseerd.

Er zal apart worden gekeken naar het inpassen van de parkeerbehoefte voor halen en brengen, waarbij eventueel het gebruik van het schoolplein kan worden onderzocht.

Na afronding van de ontwerpfase zal op basis van het definitieve programma van de Brede School, de functies in de Mel en de dan geldende parkeersituatie in de Heirweg, integraal worden gekeken naar de benodigd aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de Brede School en de Mel.

Inspraak, participatie etc.

Op basis van de voorkeursuitwerking is een nieuw startdocument voor de nieuwbouw opgesteld. Op 3 juli 2012 is informatieavond georganiseerd. Het concept startdocument lag vanaf 28 juni 2012 acht weken ter inzage (dit is twee weken langer dan de gebruikelijke termijn van 6 weken in verband met de zomervakantie).

De inspraakreacties worden met het startdocument aan de raad aangeboden ter vaststelling. Na deze vaststelling wordt gestart met de uitwerking van het voorlopig ontwerp van de nieuwbouw.



De ontvangen inspraakreacties hebben geen betrekking op het ruimtelijke volume van de nieuwbouw. Het zijn met name opmerkingen over inrichting van de omgeving van de Brede School.

Het schoolbestuur, Stichting Welzijn Velsen en andere toekomstige gebruikers zijn betrokken bij het opstellen van het startdocument, het globale programma van eisen om maximaal de koppeling van functies in de toekomstige Brede School vorm te geven.

De bewoners van Velsen-Noord en andere belanghebbenden kunnen door middel van inspraak een reactie geven op het startdocument.

Bij de uitwerking van het concept inrichtingsplan zullen het Wijkplatform en belanghebbenden worden betrokken. Bij de vaststelling van het voorlopig ontwerp van het gebouw zal ook het inrichtingsplan worden vastgesteld door de raad (begin 2013).

Alternatieven

n.v.t.

Risico's

Vanwege subsidietoekenning van de provincie is besluitvorming van de raad op korte termijn gewenst. Dit in verband met de termijn-rapportages over de 'subsidie Velsen-Noord fase 1 en 2' aan de provincie. Indien de raad besluit niet in te stemmen met het startdocument Heirweg ten behoeve van de nieuwbouw van de Brede School wegens inhoudelijke en/of financiële redenen zal er opnieuw gestart moeten worden met het opstellen van een startdocument voor de ontwikkeling van een Brede School in Velsen-Noord.

Financiële consequenties

Bekende financiële kaders:

Reserve brede school:	€ 1.000.000,- (besluit 16 juni 2011; int11.0653)
Waterland subsidie:	€ 1.820.000,- (provincie)
Dekking ISV 2:	€ 455.981,-
Dekking ISV 3:	€ 210.414,-
Verzekering:	€ 1.556.385,- (incl. btw)
Dekking Masterplan:	€ 650.000,-
Dekking financiën	€ 265.000,- (vrijval huidig kapitaallasten Wijkmeercentrum)
Totaal	€ 5.957.780,- (incl. btw)

Kosten:

Geschatte stichtingskosten circa 3440 m2	€ 4.537.000,-
Btw 21%	€ 952.770,-
boekwaarde Wijkmeercentrum	€ 466.445,-,-
Totaal	€ 5.956.215,- (incl. btw)

Kosten realisatie Brede School

Op basis van een schetsontwerp is een omvang van 3440 m2 financieel doorgerekend op stichtingskosten. Daarbij is rekening gehouden met een bedrag van circa € 1.320,-/ m2 totaal circa € 4.537.000,- (exl. BTW).

Vanuit de huidige exploitatie van het Wijkmeercentrum, is er een bedrag van circa € 88.000,-/jaar beschikbaar voor de kapitaallasten van het huidige Wijkmeercentrum. Deze kapitaallasten kunnen als dekking gebruikt worden voor de kapitaallasten van de nog benodigde € 265.000,-. Het definitieve benodigde bedrag wordt op basis van het voorlopig ontwerp aangevraagd.

Kosten herbouw gymzaal:

De gymzaal in het Wijkmeercentrum is gedeeltelijk afgekeurd (44%) en daardoor wordt er slechts 44% voor herbouw uitgekeerd door de verzekering. Het verzekeringsbedrag voor herbouw van de gymzaal is € 158.167,- (excl. BTW). Bij nieuwbouw/ herbouw van de gymzaal dient men te voldoen aan de huidige normen (afmeting). De berekening van de schadebedrag is gebaseerd op de oude gymzaal; een kleinere omvang (afmeting).



Vanuit de eerste kostenraming wordt de nieuwbouw van een gymzaal in de Brede School geraamd op € 800.000,- (stichtingskosten incl. BTW). Om een nieuwe gymzaal te realiseren bij de Brede School is er aanvullend budget nodig. Dit wordt verkregen vanuit de financiële paragraaf van het Masterplan Huisvesting Onderwijs 2010-2017.

Boekwaarde:

De boekwaarde van de Wijkermeercentrum is per 31-12-2012 € 466.445,-. Gelet op het feit dat als gevolg van de brand sprake is van de kwalificatie immateriële activa dient de boekwaarde uit de administratie te verdwijnen. Deze boekwaarde wordt gecompenseerd met de eerste schade uitkering van de brandverzekering.

De boekwaarde van de huidige opstallen van de Triangel bedragen per 31-12-2013:

Stratingsplantsoen 5 : € 163.855,18

Van Diepenstraat 5: € 288.274,74

In de subsidieaanvraag van het Waterlandakkoord is aangegeven dat de huidige locaties van de Triangel op termijn worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. De basisschool blijft gebruik maken van beide locaties tot aan de verhuizing naar de Brede School. Een besluit volgt wanneer de beide opstallen worden gesloopt ten behoeve van woningbouw en /of tijdelijk worden verhuurd voor ander gebruik. Bij de ontwikkeling van deze locaties wordt rekening gehouden met de afschrijving van de huidige boekwaarde van de Triangel.

Exploitatie kosten Brede School:

Om te voorkomen dat na oplevering van de Brede School de gemeente en de toekomstige huurders voor verrassingen komen te staan voor wat betreft de beheer- en exploitatiekosten van het pand, is besloten om als onderdeel van het programma van eisen (voordat er wordt gestart met het voorlopig ontwerp) grip te krijgen op het beheer- en exploitatievraagstuk. Daarnaast moet helder zijn wie verantwoordelijk wordt voor welke beheertaak en op welke wijze de exploitatielasten worden bekostigd. Hiermee moet worden voorkomen dat een slecht exploitabel gebouw ontstaat.

Uitgangspunt voor de exploitatie van het toekomstig gebouw is:

- Dat de dagelijkse beheer en onderhoudskosten wordt verdeeld overeenkomend met het aantal m2 van de drie gebruikers van het gebouw (school, welzijn en sport). Voor de gezamenlijke ruimtes wordt eveneens een verdeelsleutel afgesproken.
- Voor het onderhoud van de buitenkant van het gebouw blijft de gemeente, als eigenaar van het pand verantwoordelijk. Er zal een meerjarenonderhoudsplan worden opgesteld en daarbij zit een begroting voor het uit te voeren onderhoud. De kosten van dit onderhoud zullen worden gedekt uit de inkomsten van de kostendekkende huren van Welzijn en Sport en het budget voor onderhoud schoolgebouw.

Uitvoering van besluit

Na vaststelling van het startdocument door de raad wordt er gestart met het opstellen van het voorlopig ontwerp voor de Brede School.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

- startdocument Heirweg tbv Brede School Velsen-Noord
- inspraakreacties op concept startdocument Heirweg tbv Brede School Velsen-Noord (juni 2012)

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

D. Emmer F.M. Weerwind

