



## Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1449256

Datum voorstel: 25 september 2018 Portefeuillehouder: Butter

Commissie: *nader te bepalen* Gemeenteraad: *nader te bepalen*

### Onderwerp:

Gebiedsontwikkeling Middenbeemster (voorheen schoolcampus)

### Samenvatting:

Rondom de basisschool De Blauwe Morgenster in Middenbeemster is een Gebiedsontwikkeling opgestart met de volgende doelstelling:

*Met de aanpak van de vernieuwing van de school de mogelijkheid bekijken een integrale gebouw(en) en samenwerking te verkrijgen en daarmee de functies toekomst gericht te maken en zo de bewoners van Middenbeemster optimaal te kunnen faciliteren. Daarbij de geconstateerde problemen rondom de omgeving van de school en voorzieningen mee te nemen en op te lossen.*

Om tot een oplossing te komen zijn meerdere mogelijke scenario's uitgewerkt om deze doelstelling in te vullen. Het ene scenario past beter bij de doelstelling dan het andere. De scenario's zijn ook op andere punten afgewogen en de financiële consequenties zijn hiervan in kaart gebracht.

Op basis van de afwegingen en financiële consequenties wordt het volgende voorstel gedaan:

*Op de huidige locatie te gaan voor een maximale educatieve oplossing wat betekent dat:*

- *De semipermanente en tijdelijke lokalen worden vervangen voor nieuwbouw.*
- *De andere educatieve functies te integreren in de school: kinderdagverblijf, bibliotheek en Centrum Jeugd en Gezin.*
- *Bibliotheekgebouw te slopen om het gebied een duidelijke entree te geven en ruimte te creëren voor verkeer en parkeren.*
- *De Jeu de Boules banen uit te plaatsen naar elders, deze locatie in te zetten voor de benodigde nieuwbouw voor de school en mogelijk een aantal woningen. De wenselijkheid, ruimtegebruik en financiële consequenties van deze aantal woningen nog nader uit te zoeken.*
- *Het gebouw van de voormalige Technische dienst Beemster en Zeevang een andere invulling te geven ter zijner tijd, voorlopig wordt deze tijdelijk verhuurd aan de zorgfunctie.*
- *De huidige locatie van Ootje Tontel te verkopen.*



Registratienummer: 1449256

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Middenbeemster (voorheen schoolcampus)

Na besluitvorming kan de definitiefase voor de Gebiedsontwikkeling worden afgesloten met een plan van aanpak voor de volgende fases en de daarbij horende krediet aanvraag.

Tegelijk met de besluitvorming voor de richting van deze ontwikkeling wordt een dorpsontwikkelingsplan opgesteld. Het vestigen van een maximale educatieve functie en de gevolgen van deze keuze worden na eventuele besluitvorming als input meegenomen voor dit dorpsontwikkelingsplan.

ontwerp voor beeldvormende bespreking



Registratienummer: 1449256

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Middenbeemster (voorheen schoolcampus)

Middenbeemster, 25 september 2018

Aan de gemeenteraad van Beemster,

### **Inleiding en probleemstelling:**

De basisschool De Blauwe Morgenster in Middenbeemster is zich aan het oriënteren welke mogelijkheden er zijn voor het vervangen van de semi permanente lokalen die technisch minder worden en bijna zijn afgeschreven.

De afgelopen jaren zijn er gesprekken gevoerd over de zogenaamde 'campusvorming' in de Beemster. Dit was onder andere voortgekomen uit het knooppunt Onderwijs en Ontwikkelingen, één van de onderwerpen uit het Maatschappelijke Beleidskader en het Vastgoed- en Accommodatiebeleid. Dit is vervolgens omgedoopt in een campusvorming: een samenvoeging van onderwijs en andere gerelateerde activiteiten als kinderopvang, peuterspeelzaal, jeugdzorg en bibliotheek. Ook het vormen van een gezondheidscluster maakt onderdeel uit van een van de mogelijkheden op de locatie. Dit alles speelt rondom de locatie van de basisschool De Blauwe Morgenster.

Er ligt een veelheid aan ambities en daarbij behorende onderzoeken in en rondom de basisschool De Blauwe Morgenster die met elkaar in verband kunnen worden gebracht ten einde een gewenste oplossing te realiseren. Eerder werd dit de schoolcampus genoemd, nu spreken we over de Gebiedsontwikkeling Middenbeemster.

Om te komen tot een integrale oplossing voor alle belanghebbenden in dit gebied, met alle ambities die deze belanghebbenden hebben, kunnen we concluderen dat het primaire plangebied niet geschikt is. Door de beperkte ruimte op de locatie is het niet wenselijk alle functies op deze locatie te vestigen. Alle functies hierbinnen oplossen zorgt voor een (te) grote gebruiksdruk op de locatie en zal niet de gewenste kwalitatieve oplossing opleveren. Er zal een hogere verkeers- en parkeerdruk op de locatie ontstaan dan met de huidige situatie al het geval is. Dit levert niet de gewenste kwaliteit op en dit is een belangrijk pijnpunt bij de omwonenden.

### **Oplossingsrichtingen:**

Om te komen tot een integrale aanpak van het gebied is er voor een projectmatige benadering gekozen, waarbij we met alle belanghebbenden komen tot een integraal plan voor het gebied. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van het proces community planning, zijn er diverse gesprekken gevoerd met de belanghebbenden, heeft er een parkeeronderzoek plaats gevonden en is er een stedenbouwkundige analyse gemaakt.

Om tot een oplossing te komen zijn meerdere mogelijke scenario's uitgewerkt om deze doelstelling in te vullen. Het ene scenario past beter bij de doelstelling dan het andere. De scenario's zijn ook op andere punten afgewogen en de financiële consequenties zijn hiervan in kaart gebracht.



Registratienummer: 1449256

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Middenbeemster (voorheen schoolcampus)

Uiteindelijk heeft dit geleid tot een voorkeursscenario dat in het voorstel wordt omschreven.

Deze definitiefase wordt grotendeels afgerond bij akkoord op het voorstel. Na de besluitvorming hierover wordt een plan van aanpak opgesteld ten behoeve van de afronding van de definitiefase en aanpak voorbereidings- en uitvoeringsfase.

### Meetbare doelstellingen:

In april 2017 heeft de Raad ingestemd met de projectopdracht definitiefase 'De Schoolcampus'. De doelstelling van deze projectopdracht is:

*Met de aanpak van de vernieuwing van de school de mogelijkheid bekijken een integrale gebouw(en) en samenwerking te verkrijgen en daarmee de functies toekomst gericht te maken en zo de bewoners van Middenbeemster optimaal te kunnen faciliteren. Daarbij de geconstateerde problemen rondom de omgeving van de school en voorzieningen mee te nemen en op te lossen.*

### Financiële consequenties/risico's:

1. Het vervangen van de tijdelijke lokalen voor permanente lokalen;
2. Het maken van een educatieve oplossing (school met kinderdagverblijf, Centrum Jeugd en Gezin en Bibliotheek) met verkoop van het gebouw van de voormalige Technische Dienst Beemster & Zeevang aan een marktpartij of zorgpartij. In de extra gecreëerde ruimte onderzoek doen naar de mogelijkheden voor woningbouw
3. Het bouwen van een nieuwe school op een andere locatie om zo op de huidige locatie woningbouw en een zorgfunctie te realiseren;

	Kosten				Opbrengsten			Saldo per jaar
	Investering	Afschrijving Per jaar	Rente per jaar	Totaal per jaar	Huur KO per jaar	Huur B+CJG per jaar	Totaal per jaar	
1	<b>1.000.000</b>	25.000	25.000	<b>50.000</b>				<b>50.000</b>
2	<b>4.900.000</b>	<b>122.500</b>	<b>122.500</b>	<b>245.000</b>	41.850	27.000	<b>68.850</b>	<b>176.150</b>
3	<b>8.700.000</b>	<b>192.500</b>	<b>217.500</b>	<b>410.000</b>	41.850	27.000	<b>68.850</b>	<b>341.150</b>

Bij alle drie oplossingen zal fors geïnvesteerd moeten worden. Bij het vervangen van alleen de lokalen is de verwachting dat binnen de 40 jaar nog de nodige investeringen gedaan moeten worden aan de school.



Registratienummer: 1449256

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Middenbeemster (voorheen schoolcampus)

Het verplaatsen van de school is eerder al onderzocht en mede door de financiële kant een niet aantrekkelijk geacht oplossing. Daarbij ligt de school dichtbij andere voorzieningen waar gebruik van gemaakt wordt.

Met de financiële onderbouwing wordt nogmaals bevestigd dat het verplaatsen van de school financieel niet aantrekkelijk is en er de nodige kapitaalvernietiging plaatsvindt.

In dit voorstel wordt gevraagd om de richting te bepalen voor verdere uitwerking van de Gebiedsontwikkeling Middenbeemster. De gekozen richting zal financiële consequenties hebben, deze zal bij het plan van aanpak als afronding definitiefase als kredietaanvraag worden voorgesteld aan de gemeenteraad.

Het slopen van de gehele school brengt kapitaalvernietiging met zich mee. Als we kijken naar de huidige boekwaarde van de school, dan kan deze terugverdiend worden met de grondwaarde van de locatie, maar kan niet alle nieuw te verwerven grond en de extra investering in de school terugverdiend worden.

Het blijkt zeer gewenst vanuit de belanghebbenden van het educatieve cluster en vanuit de veranderingen in onderwijs, dat zij de gewenste samenwerking op één locatie kunnen uitvoeren. Dat zal dus ofwel op de huidige locatie ofwel op een nieuwe locatie moeten plaatsvinden. Als we kijken naar de doelstelling, dan zijn de volgende scenario's mogelijke oplossingen die draagvlak hebben bij de belanghebbenden:

- Maximale educatieve oplossing
  - o verkoop gebouw voormalige technische dienst aan een marktpartij of aan een zorgpartij
- School verplaatsen naar het plan De Keyser, zorgcluster en woningen op dit gebied, aansluitend op huidige zorgfuncties.

Deze twee scenario's komen tegemoet aan de ambitieuze plannen. Maar deze oplossingen vragen ook om de nodige investeringen waaraan dan de nodige eisen gesteld mogen worden met betrekking tot de educatieve functies. Voorbeelden hiervan zijn:

- Dubbelgebruik van functionele ruimte in het gebouw en gronden
- Samenwerking voor ontwikkeling, met voorstellen voor samenwerking tijdens beheerfase
- Functie naar het dorp, conform ambities die de partijen hebben opgegeven
- Meerjarige huurcontracten om opbrengst risico's te beperken

Met betrekking tot de samenwerking kunnen de belanghebbenden nu al beginnen, voor zover dat nog niet is gedaan, om met elkaar afspraken te maken met betrekking tot het gebruik van gedeelde ruimtes en daaraan verbonden verantwoordelijkheden.

Uit de reacties van de belanghebbenden van het educatieve cluster blijkt dat zij openstaan voor een eventuele verhuizing naar een nieuwe locatie binnen Middenbeemster.

Recent is het schoolbestuur akkoord gegaan met het voorstel om de school op de huidige locatie te houden en uit te breiden met de andere functies zoals die voorgesteld zijn in het scenario Maximale educatieve oplossing.



Registratienummer: 1449256

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Middenbeemster (voorheen schoolcampus)

### **Communicatie:**

Met de belanghebbenden rondom de Gebiedsontwikkeling is uitvoerig gesproken. Eerst in één op één gesprekken, later in workshopachtige setting als onderdeel van de community planning en daarna in reguliere overleggen.

De belanghebbenden zijn geïnformeerd over de mogelijke scenario's en op de hoogte gesteld dat deze gezamenlijk met een advies naar het college zouden gaan. Er is niet één voorkeursscenario die de voorkeur heeft van alle partijen. Bij de scenario's is de draagvlakscore weergegeven.

De belanghebbenden inclusief de omwonenden zijn door middel van een nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de stand van zaken, dit willen we graag doorzetten na keuze voor de richting voor verdere uitwerking.

Na keuze van het voorstel wordt voorgesteld dit te delen met de belanghebbenden van het dorp doormiddel van een inloopbijeenkomst.

De belanghebbenden kunnen dan aangeven welke oplossingsrichtingen zij bij het scenario zien maar ook welke knelpunten zij hier mogelijk bij in gedachten hebben.

Deze punten kunnen dan meegenomen worden bij de vervolg aanpak en de eerste ontwerpessies. Uiteraard adviseren we hierin ook om de belanghebbenden mee te nemen.

### **Monitoring/evaluatie:**

-

### **Voorstel:**

Er moet een keuze gemaakt worden welke functies op de huidige locatie kunnen blijven en welke functies een andere plek moeten krijgen. De keuze is dan hoofdzakelijk tussen ofwel het educatieve cluster ofwel het zorgcluster op de locatie te laten blijven en te laten groeien.

Gezien de kapitaalvernietiging die zal plaatsvinden als de school verplaatst wordt naar een andere locatie, lijkt het voor de hand te liggen om te kiezen voor de Maximale educatieve oplossing. Dit mede ingegeven met de argumenten dat met de voorzieningen rondom de school waar gebruik van gemaakt wordt en dat een deel van het schoolgebouw technisch nog in heel goede staat verkeren.

Het gebouw van de voormalige technische dienst wordt nu nog niet verkocht, maar verhuurt aan (een van) de zorgpartijen. Ook kan worden voorgesteld om de bestemmingen van de huidige gebouwen van nu de fysiotherapeut en de huisarts te zijner tijd om te zetten naar wonen. Daarnaast kan (een gedeelte van) het gemeentehuis of andere gebruikt worden voor het huisvesten van het gezondheidscluster. Op die manier komen er meer opties voor de belanghebbenden van het zorgcluster waar zij zich kunnen vestigen en wat er met hun panden mogelijk is.



Registratienummer: 1449256

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Middenbeemster (voorheen schoolcampus)

Deze richting is niet een definitief besluit en kan aangepast worden naar gelang de uitkomsten van het Dorpontwikkelingsplan.

#### Dorpsontwikkelingsplan

In juli 2018 heeft de Raad opdracht gegevens om een Dorpsontwikkelingsplan op te stellen. De ontwikkeling van de schoolcampus is één van de gebieden die invloed heeft op het Dorpsontwikkelingsplan en deze wordt daarom ook genoemd in de opdracht.

Het doel is te komen tot een gedragen ontwikkelingsplan voor het dorp Middenbeemster, dat als basis dient voor de volgende afwegingen:

1. In hoeverre de zich aandienende (gebieds)ontwikkelingen in de ruimtelijke en maatschappelijke opgave voor het dorp voorzien
2. Passend bij de identiteit van het dorp
3. Gericht op toekomstige ontwikkelingen en wensen van het dorp
4. Aansluitend bij de lokale behoefte.

Het hierboven genoemde voorstel wordt na eventuele besluitvorming als input meegenomen voor dit dorpsontwikkelingsplan.

burgemeester en wethouders van Beemster,

A.J.M. van Beek  
burgemeester

H.C.P. van Duivenvoorde  
secretaris

Bijlage:

- raadsbesluit





Registratienummer: 1449256

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Middenbeemster (voorheen schoolcampus)

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 september 2018,

B E S L U I T:

- Instemmen met het voorstel om zo de richting te bepalen voor de Gebiedsontwikkeling Middenbeemster.
- Kennis te nemen van de bijbehorende indicatieve investeringen en deze later door middel van een investeringsbesluit definitief vast te stellen.
- Na de besluitvorming, de samenwerking met de belanghebbende door te zetten en tot een plan van aanpak te komen en bijbehorende investeringsbesluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad d.d. ....

A.J.M. van Beek  
voorzitter

M. Timmerman  
griffier

ontwerp voor beeldvormende bespreking