



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1497143

Datum voorstel: 21 januari 2020

Portefeuillehouder: Butter

Commissie: 11 februari 2020

Gemeenteraad: 11 februari 2020

Onderwerp:

Vernieuwen gevel MFC De Boomgaard

Samenvatting:

Aan het Middenpad 1-3 in Zuidoostbeemster staat het Multifunctioneel centrum de Boomgaard. Dit pand is in 2009 in opdracht van de gemeente Beemster gerealiseerd en na afronding gedeeltelijk in eigendom overgedragen aan Stichting Opspoor (basisschool de Bloeiende Perelaar) en Buurthuis Zuidoostbeemster. Het resterende deel is nog altijd in eigendom van de gemeente Beemster.

Bij de bouw van het pand zijn er diverse keuzes gemaakt, één van die keuzes was het in klamp metselen van de bakstenen gevel. Bij het in klamp metselen van een gevel worden de bakstenen op hun zij gemetseld, hierbij moet voldoende verankering in de binnenmuur worden toegepast om te voorkomen dat de muur onvoldoende sterk is. De bakstenen in de gevel zijn los komen te zitten waardoor nu op verschillende plaatsen rond het pand de bakstenen muur heen en weer bewogen kan worden en er op zekere plaatsen zelfs bakstenen uit de muur vandaan gepakt kunnen worden. Dit alles is ontstaan doordat de bakstenen op hun kant gemetseld zijn en niet voldoende in de binnenmuur verankerd zijn. Om dit gebrek op te lossen is het nodig om de huidige muur af te breken en opnieuw op te bouwen met bakstenen die op de reguliere manier in een muur worden opgebouwd. Hiervoor is een krediet nodig van € 140.000 exclusief btw.

Wanneer dit krediet verstrekt wordt dan zullen vanuit dit krediet alle beschadigde muren vervangen worden. Het doel is om medio februari/maart te beginnen met de aanbestedingsprocedure met als doel de werkzaamheden gedurende de zomervakantie voor zover mogelijk uit te laten voeren.



Registratienummer: 1497143

Onderwerp: Vernieuwen gevel MFC De Boomgaard

Middenbeemster, 21 januari 2020

Aan de gemeenteraad van Beemster,

Inleiding en probleemstelling:

Bij de bouw van het Multifunctioneel centrum De Boomgaard (MFC) zijn er vanuit besparings-oogpunten verschillende maatregelen genomen. Eén hiervan is de keuze om de bakstenen buitengevel (niet dragend) in "klamp" te metselen. Dit houdt in dat de bakstenen op hun zij zijn gelegd (door een muur in klamp te metselen worden bij de opbouw van de muur minder bakstenen gebruikt) waardoor er minder hechtmiddel tussen de stenen zit en dit zorgt voor een vergrootte en vervroegde kans op instabiliteit in de constructie van de muur. Deze instabiliteit kan opgevangen worden met verankering van de bakstenenmuur in de binnengevel en dit lijkt rondom niet voldoende te zijn toegepast. Het gevolg hiervan is dat de gevel op verschillende plaatsen heen en weer bewogen kan worden en er zelfs op sommige plaatsen stenen uit de muur gehaald kunnen worden. Wat bijdraagt aan het instabiel raken van de gevel is het hier tegenaan voetballen van kinderen op het schoolplein. Dit verklaart het verschijnen van instabiliteit in de gevel op juist de plaatsen rond het schoolplein en niet op andere plaatsen in de gevel waar dezelfde metselmethode is toegepast.

Om de veiligheid van de op het schoolplein spelende kinderen te waarborgen staan er bouwhekken om de meest kwetsbare delen van de muur af te zetten.

Bovenstaande situatie heeft geen gevolgen voor de algehele constructie van het MFC daar de gevel niet dragend is. Wel ontstaat er in de toekomst, wanneer de instabiliteit verder toeneemt, een kans op het omvallen van een muur waardoor letsel zou kunnen ontstaan. Dit risico op een schoolplein is onacceptabel. Om te voorkomen dat de muren omvallen en letsel veroorzaken staan er nu een drietal bouwhekken op het plein aan de zuidzijde waar de conditie van de gevel nu het meest kritiek is.

Oplossingsrichtingen:

Om deze situatie te verhelpen is het nodig om de reeds aanwezige gevel op de zwakke punten af te breken en opnieuw op te bouwen waarbij een reguliere metselmethode wordt toegepast. Dit houdt in dat de bakstenen liggend gemetseld zullen worden, hierdoor komt de gevel meer naar buiten en zal de houten constructie onder de glazenpanelen in de gevel ook aangepast moeten worden om ruimte te maken voor de nieuwe bakstenenmuur. Om deze werkzaamheden te laten verrichten is een bedrag nodig van € 140.000.

Er is voor gekozen om slechts de zwakke delen aan te pakken omdat het niet in de lijn der verwachting ligt dat de goede delen zullen bezwijken. Hier wordt en kan immers niet tegenaan worden gevoetbald en gedacht wordt dat de gevolgen door het voetballen kunnen worden veroorzaakt.



Registratienummer: 1497143

Onderwerp: Vernieuwen gevel MFC De Boomgaard

Er is beoordeeld of de mogelijkheid bestaat om de kosten op andere manieren te dekken. De Vereniging van Eigenaren (VvE) is op basis van de verdeling van verantwoordelijkheden (demarcatielijst) verantwoordelijk voor de schil van het pand. Dit houdt in dat Opspoor, Buurthuis Zuidoostbeemster en de gemeente Beemster tezamen zorg dienen te dragen voor de kosten voor het herstellen van de gevel. Echter geldt dat voor het gedeelte van de school de gemeente door de school verantwoordelijk kan worden gesteld voor het betalen van het herstel van constructiefouten. Dit op basis van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs artikel 2, lid b en lid c. Dan blijft er slechts het Buurthuis Zuidoostbeemster over, die de financiële middelen niet heeft om mee te betalen. De ruimte hebben zij net als de school overgedragen gekregen om niet.

Onderzocht is of de aannemer aansprakelijk gesteld zou kunnen worden voor deze constructiefout. Dit zou het geval geweest kunnen zijn ware het niet dat de aannemer failliet is verklaard. Tevens kan een architect niet aansprakelijk worden gesteld voor constructiefouten.

Bij deze wordt op basis van bovenstaande voorgesteld om opdracht te geven voor vervanging van de gevel van het MFC door de gemeente Beemster waarbij vervolgens de onderhoudsverplichting bij de VvE wordt gelegd zoals dat is afgesproken in de demarcatielijst.

Meetbare doelstellingen:

Door het aanpakken van de gevel zullen de bouwhekken weer weggehaald kunnen worden en de verwachting is dat de aanwezige overlast van ongedierte ook (gedeeltelijk) verminderd wordt. Het aanzicht van het pand zal zoveel mogelijk gelijk worden gehouden aan de situatie zoals die nu is.

Financiële consequenties/risico's:

In de begroting is geen budget gereserveerd voor vervanging van de gevel. De kosten hiervan zijn € 140.000 (exclusief btw). De kapitaallasten in het eerste jaar bedragen € 9.100 en dienen gedekt te worden uit het begrotingsresultaat. De investering wordt afgeschreven en de kapitaallasten komen ten laste van het saldo van de begroting. Het saldo van de begroting wordt altijd gesaldeerd via de algemene reserve.

Communicatie:

De schooldirectrice van De Bloeiende Perelaar zal gevraagd worden om in overleg met de gemeente Beemster communicatie te voeren naar de ouders over de herstelwerkzaamheden. Sluiting van het gebouw is in deze periode niet nodig. Mogelijk zal er tijdens openingstijden van de school wel wat overlast zijn.

Relatie met fusie:

n.v.t.



Registratienummer: 1497143

Onderwerp: Vernieuwen gevel MFC De Boomgaard

Monitoring/evaluatie:

n.v.t.

Voorstel:

- Een krediet van € 140.000 (exclusief btw) beschikbaar stellen om een deel van de bakstenen muur van het MFC te vervangen voor een muur die op de reguliere wijze is gemetseld.
- De kapitaallasten dekken uit het begrotingsresultaat (algemene reserve) door vaststelling van bijgevoegde begrotingswijziging.

burgemeester en wethouders van Beemster,

A.J.M. van Beek
burgemeester

H.J.C. Welage
secretaris

Bijlagen:

- raadsbesluit
- begrotingswijziging



Registratienummer: 1497143

Onderwerp: Vernieuwen gevel MFC De Boomgaard

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 januari 2020,

B E S L U I T:

- Een krediet van € 140.000 (exclusief btw) beschikbaar te stellen om een deel van de bakstenen muur van het MFC te vervangen voor een muur die op de reguliere wijze is gemetseld.
- De kapitaallasten te dekken uit het begrotingsresultaat (algemene reserve) door vaststelling van de bij dit voorstel behorende begrotingswijziging.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad d.d. 11 februari 2020

A.J.M. van Beek
voorzitter

M. Timmerman
griffier