

Brede school Broek in Waterland (BSB) Startnotitie



Startnotitie Brede School Broek in Waterland

Fase: start

T.b.v. Project Start Up (PSU) en collegebehandeling

Versie september 2013

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Initiële vraag en partners.....	2
3. Opdracht en scope.....	3
4. Plankaarten.....	4
5. Proces.....	6
6. Planning.....	7
7. Financien	7
8. Risico's	8
9. Stakeholders	8
10. Organisatie en informatie	8

1. Inleiding

In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Scholenbouw staat voor 2015 nieuwbouw van de school De Havenridders in Broek in Waterland op het programma. De ontwikkeling van de brede school Broek in Waterland vindt plaats volgend op de ontwikkeling van de brede school in Monnickendam, volgens de volgorde in het door de raad vastgestelde Integraal Huisvestingsplan onderwijs. Hoewel door de vertraging van de ontwikkeling van de Brede School Scholeneiland in Monnickendam de start en oplevering van dit project ook naar achteren geschoven is, kan nu wel begonnen worden met de voorbereidingen. Deze startnotitie is bedoeld als eerste aanzet van een projectplan en dient ter ondersteuning van de Project StartUp (PSU) (intern gemeente en met stakeholders).

2. Initiële vraag en partners

Initieel is de vraag om vervangende nieuwbouw te realiseren voor huisvesting van de Openbare basisschool (OBS) De Havenridders. Er is een aantal mogelijke scenario's voor de vernieuwing van deze school:

1. renovatie/uitbreiding van de huidige school op de huidige locatie;
2. sloop van de huidige school en nieuwbouw op de huidige locatie;
3. sloop van de huidige school en nieuwbouw op een locatie in de directe nabijheid van de huidige school.

Een vierde scenario, waarbij de brede school op een geheel andere locatie buiten het plangebied gebouwd zou kunnen worden is al in een eerder stadium onderzocht en afgewezen.

Bij de eerste twee scenario's is het noodzakelijk gedurende de bouwactiviteiten tijdelijke huisvesting te realiseren. Bij de derde optie is dat niet nodig.

De gemeente Waterland heeft al in 2004 aangegeven de ontwikkeling van de brede scholen in Waterland in gang te willen zetten, in ieder geval in de kernen Monnickendam, Ilpendam, Marken en Broek in Waterland. In 2011 heeft het college van B&W de Startnotitie Brede School in Waterland vastgesteld en als informatie naar de gemeenteraad gezonden.

In dat kader zijn bij de uitwerking van de initiële vraag zowel de brede school als samenwerkingsverband als daadwerkelijke bouw van de toekomstige accommodatie van de brede school van belang.

Omdat het beoogde project in ieder geval de huisvesting van de school betreft, zijn de gemeente en SPOOR (kern)partners in de ontwikkeling. Op dit moment is het nog onduidelijk wie als bouwheer in dit project gaat optreden. Indien er sprake is van de bouw van een school, is het waarschijnlijk dat SPOOR bouwheer is. Indien er functies worden toegevoegd en er sprake is van een brede school, ligt dat minder voor de hand en is de gemeente naar alle waarschijnlijkheid bouwheer. De twee kernpartners willen op basis van gelijkwaardigheid met elkaar optrekken in het project. In een overleg tussen de kernpartners worden de exacte rolverdeling en verantwoordelijkheden nader bepaald.

3. Opdracht en scope

Het realiseren van een brede school brengt meer met zich mee dan alleen het bouwen van een schoolgebouw. Belangrijk is dat SPOOR vooraf een visie ontwikkelt op de toekomstige samenwerking tussen de school en externe partners zoals kinderopvangorganisaties, peuterspeelzaal, bibliotheek, muziekschool, etc. We noemen dit het samenwerkingsverband voor de brede school.

Voor de gemeente is het van belang dat zij vragen en ideeën uit de ‘markt’ toetst en – in overleg met de andere kernpartner SPOOR – meeneemt in de ontwikkeling van de accommodatie voor de brede school. De aanvullende ideeën en vragen die nu bekend zijn, staan hieronder opgenomen (in willekeurige volgorde). Deze vragen worden bij de start van het project kort verkend op mogelijkheid en wenselijkheid.

1. Herhuisvesting van de bibliotheek, mogelijk dubbelgebruik met mediatheek van de school, in overleg met Karmac Bibliotheek Services;
2. Stichting Muziekschool Waterland wil meer groepslessen aanbieden, o.a. in scholen;
3. Wens voor een (theater/toneel)podium, in combinatie met een eventuele nieuwe gymzaal of het speellokaal;
4. Kindercentrum (kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal) is nu gehuisvest aan het Nieuwland tegenover de school en heeft te kennen gegeven zich (al dan niet gedeeltelijk) in de brede school te willen vestigen;
5. Welke invloed hebben de bezuinigingen op de peuterspeelzaal en op de wensen en ruimtebehoefte van het kindercentrum Broek in Waterland?;
6. Hoe wordt omgegaan met de tijdelijke behoefte aan schoollokalen? Door multifunctionele bouw kunnen deze ruimten eventueel later worden omgezet naar woningen, kantoor- en/of maatschappelijke doeleinden en detailhandel;
7. Is er behoefte om voor de nieuwbouw van de school de combinatie te zoeken met andere kostendragers zoals appartementen (zoals bij de Gouwzeeschool in Monnickendam), en/of kantoor-, maatschappelijke- en detailhandeldoeleinden en daarmee ook afspraken te maken over beheer en eigendom van het gebouw?;
8. Mogelijke opname van Cafeteria De Rob in de nieuwe brede school

De bebouwing van de huidige school is niet efficiënt ingedeeld op de locatie (veel lokalen achter en naast elkaar). De mogelijkheid bestaat om compacter te bouwen (bijv. twee bouwlagen), waardoor ruimte ontstaat voor toevoeging van andere functies. Als dat het geval blijkt, dan maakt de ontwikkeling daarvan op dit moment geen onderdeel uit van dit project. De projectgroep Visie op Broek heeft in haar in 2012 verschenen Bidbook al duidelijk aangegeven dat zij kansen ziet voor bv. seniorenwoningen en -appartementen en een zorgcomplex voor dementerenden op of om het Nieuwland. Als dat kansen biedt, dan loopt dat, zoals dat door het college is vastgesteld, een eigen traject, inclusief stedenbouwkundige invulling. De definitieve locatie van de school is daarbij leidend. De mogelijkheden van die locatie bepalen mede de mogelijkheden van de accommodatie en functies.

Samengevat zijn de belangrijkste vragen ten aanzien van de opdracht en scope:

- Wat is de visie op samenwerking in de Brede School Broek in Waterland? – te bepalen door de kernpartners;
- Welke vragen/ideeën/partners (zie boven) willen we betrekken bij de ontwikkeling van de accommodatie? – te bepalen in overleg met de kernpartner en eventuele andere partners;

- Wat zijn de bouwkundige mogelijkheden en hun kosten en baten: renovatie/uitbreiding op huidige locatie, nieuwbouw op huidige locatie, nieuwbouw op andere locatie? – te onderzoeken door de gemeente in overleg met de kernpartner;
- Wat zijn de stedenbouwkundige mogelijkheden als gekozen wordt voor nieuwbouw van de school? – te bepalen door de gemeente, ondersteund door een stedenbouwkundig bureau en in overleg met stakeholders (zie hoofdstuk 9). NB: onderzoekslocatie is dan de huidige locatie van de school, het parkeerterrein/verblijfsgebied Nieuwland en mogelijk de huidige locatie van het kindercentrum.

4. Plankaarten

Kaart 1 – Huidige functies in breed gebied:



- A. OBS De Havenridders – *kadastraal eigendom van SPOOR*
- B. Gymzaal – *gemeentelijk eigendom*
- C. Kindercentrum Broek in Waterland (kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang) – *eigendom van Stichting Kinderopvang Waterland*
- D. Parkeerplaats/verblijfsgebied Nieuwland – *gemeentelijk eigendom*
- E. Cafetaria De Rob – *particulier eigendom*
- F. Huisartsenpraktijk en Fysiotherapie + gemengd detailhandel/wonen – *particulier eigendom*

Kaart 2 – Initieel projectgebied:



In geel:

Boven: parkeerplaats/verblijfsgebied, maakt deel uit van de zoeklocatie als wordt gekozen voor nieuwbouw van de school.

Onder: locatie school De Havenrakers, is van belang als wordt gekozen voor renovatie/uitbreiding op de huidige locatie en maakt deel uit van de zoeklocatie als wordt gekozen voor nieuwbouw van de school.

Kaart 3 – Te onderzoeken locaties / functies in relatie tot initieel projectgebied:



In groen:

- Links boven: locatie Kindercentrum Broek in Waterland
- Rechts boven: locatie Cafeteria De Rob

5. Proces

Het proces van de ontwikkeling van een brede school in Broek in Waterland volgt de stappen zoals deze gedefinieerd zijn in de 'Startnotitie Brede Schoolontwikkeling Waterland': start, initiatief, voorbereiding. Daarna volgen de fasen: ontwerp, realisatie en nazorg. Onderstaand worden deze beknopt uitgewerkt, met nadruk op de eerste drie fasen. De getallen tussen haakjes verwijzen naar beleidsstukken en -documenten die invloed hebben op het project.

0. Start (kaders op orde)
 - a. IHP scholenbouw – aanwezig, 30 oktober 2008 vastgesteld in de raad (nr. 2008-058A/B)
 - b. Startnotitie brede schoolontwikkeling Waterland – aanwezig, januari 2011 vastgesteld in het college en op 4 januari 2011 ter kennisgeving aan de raad gezonden (informatiedocument nr. 226-1);
 - c. Collegestandpunt op Visie op Broek – aanwezig, als raadinformatie aan de gemeenteraad toegezonden in juni 2012 (informatiedocument nr. 170-14)
 - d. Startnotitie BSB (rekening houdend met het IHP scholenbouw en Brede School beleid) – voorliggende notitie
 - e. begroting

Fase einde: collegebesluit en raadsinformatiedocument start onderzoekstraject met bijbehorend budget

1. Initiatief (ideevorming)
 - a. (Hoofd)gebruikers/partners – PSU/welk beleid en wetgeving is van toepassing?/wie zijn de gebruikers?/samenwerking en intenties hoofdpartners vastleggen
 - b. Demografische ontwikkeling – herijking van de leerling-prognoses voor de school
 - c. Samenwerkingsverband – op hoofdlijnen vastleggen hoe het samenwerkingsverband van alle toekomstige partners in de BSB er uit ziet
 - d. Functies en locatie – op hoofdlijnen vastleggen welke functies gehuisvest gaan worden in de BSB en financieel/technisch onderzoek naar de volgende opties:
 - renovatie/uitbreiding op huidige locatie
 - renovatie/uitbreiding tot brede school op huidige locatie
 - nieuwbouw school op huidige locatie
 - nieuwbouw verbrede school op huidige locatie
 - nieuwbouw school op andere locatie binnen initieel projectgebied
 - nieuwbouw verbrede school op andere locatie binnen initieel projectgebied
 - e. Ontwikkelmethode, financiering en exploitatie – op hoofdlijnen vastleggen
 - f. Participatie omwonenden en belanghebbenden
 - g. Projectplan (incl. begroting) en besluitvorming

Fase einde en go/no-go: opleveren projectplan BSB en college- en raadsbesluit m.b.t. hoofdpzets BSB, vastleggen afspraken met alle toekomstige partners van de BSB

2. Voorbereiding (wat, met wie en hoe?)
 - a. Inventariseren eisen en wensen – input van gebruikers en beleid/wetgeving en deze specificeren afhankelijk van keuzes in initiatieffase
 - b. Visie op de samenwerking – op te stellen door gebruikers onderling
 - c. Opstellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor het gebied (SPvE)
 - d. Opstellen Functioneel Ruimtelijk Programma van Eisen voor de accommodatie (FPvE)
 - e. Opstellen diverse producten – afhankelijk van ontwikkelmethode o.a. op de gebieden: fiscaal, juridisch, aanbestedingen, exploitatie, risicoverdeling, etc.

- f. Participatie omwonenden en belanghebbenden
- g. Projectplan en besluitvorming – update

Fase einde en go/no-go: opleveren FPvE en SPvE (en andere producten afhankelijk van keuzes voor ontwikkelmethode, zie onder e.), collegebesluit en raadsinformatie over functioneel PvE, definitieve opzet en samenwerking, afsluiten samenwerkingsovereenkomst

- 3. Ontwerp (*uitwerking afhankelijk van keuzes in initiatief- en voorbereidingsfase*)
- 4. Realisatie (*uitwerking afhankelijk van keuzes in initiatief- en voorbereidingsfase*)
- 5. Nazorg

Afhankelijk van de wijze van aanbesteding is het mogelijk dat een aantal van bovenstaande stappen gecombineerd wordt. Het is bijvoorbeeld mogelijk om het FPvE te laten omvormen in een schetsontwerp, dat vervolgens als basis kan dienen voor een construct en design aanbesteding.

6. Planning

Onderstaand is de initiële planning opgenomen. In de eerste versie van het projectplan (op te stellen aan het begin van de initiatieffase) wordt een uitgebreide planning opgenomen. Het project start officieel na vaststelling van het projectplan en eindigt na oplevering van de onderwijs-huisvesting van de basisschool. Globaal is de planning per fase als volgt:

- 0. Start: oktober 2013 – februari 2014
- 1. Initiatief: maart 2014 – oktober 2014
- 2. Voorbereiding: november 2014 – juli 2015
- 3. Ontwerp en aanbesteding: juli 2015- 2016
- 4. Realisatie: 2016/2017
- 5. Nazorg: 2016/2017 e.v.

7. Financiën

Voor de bouw van de (brede) school Broek in Waterland is in de begroting een reservering opgenomen van € 4.000.000. Deze reservering is gebaseerd op een kostenraming van de bouw van een school en gymzaal van € 3.600.000 en voorbereidingskosten van € 400.000. Tijdelijke huisvesting zit hier niet bij. Omdat de bouw van scholen niet valt onder het btw compensatiefonds, zijn deze bedragen inclusief 21% btw.

Van de voorbereidingskosten is € 200.000 als eerste voorbereidingskrediet in de begroting opgenomen. Het gaat hier vooral om kosten voor onderzoek, advies en begeleiding. Dit bedrag is dus ook beschikbaar inclusief 21% btw.

De rijksoverheid stelt normbedragen vast voor de bouw van scholen. Voor dit normbedrag acht zij het mogelijk een school te realiseren, inclusief voorbereidingskosten. Vooral nog is het uitgangspunt dat de school conform de normbedragen gebouwd wordt. De kosten om bouwrijpe grond te leveren voor de bouw van de brede school zitten niet in de normbedragen. Hierbij gaat het vooral om sloopkosten, sanering en inrichting van het openbaar gebied. Bij de kosten van het toevoegen van andere functies hanteren wij voornamelijk het uitgangspunt dat dit budgetneutraal gebeurt.

In het projectplan tijdens de initiatieffase stellen wij een gedetailleerde begroting op waaruit de besteding van de gelden duidelijk wordt.

8. Risico's

Aan dit project zijn risico's verbonden, die van directe invloed kunnen zijn op de voortgang en resultaten van het project. Deze worden in het projectplan nader omschreven. Door mogelijke risico's vroegtijdig in beeld te brengen kan het project daarop gestuurd worden. De volgende risico's kunnen nu al worden benoemd:

- a. Leegstand door het niet uitkomen van leerling-prognoses.
- b. Te kleine school door het niet uitkomen van leerling-prognoses.
- c. Slecht aanbestedingsresultaat in relatie tot de normbedragen door aantrekken van de markt voor aannemers en daardoor hogere kosten.
- d. Lastig traject om te komen tot een programma van eisen door vele wensen van gebruikers en daardoor vertraging.
- e. Mogelijke bezwaren van omwonenden bij nieuwbouw van de school.

9. Stakeholders

- Kernpartners (waarvan rollen en verantwoordelijkheden nader te bepalen):
 - o Gemeente:
 - College
 - Raad
 - o SPOOR:
 - Openbare basisschool De Havenridders
 - College van bestuur SPOOR
- Mogelijk te betrekken bij ontwikkeling op basis van initiële wensen/ideeën:
 - o Karmac Bibliotheek Services (bibliotheek)
 - o Stichting Muziekschool Waterland
 - o Theater/toneel/podium
 - o Nabijgelegen kindercentrum van Stichting Kinderopvang Waterland
 - o Cafeteria De Rob
 - o Stichting Het Broeker Huis
 - o Werkgroep Visie op Broek
- Extra te betrekken bij stedenbouwkundige visie:
 - o Dorpsraad Broek in Waterland
 - o Omwonenden
 - o Winkeliers
 - o Huisarts/fysiotherapie
 - o Werkgroep Visie op Broek

10. Organisatie en informatie

In eerste instantie vinden er concreet enkele overleggen plaats:

- Gemeente en College van Bestuur SPOOR (bestuurlijk overleg, later in het projectplan te definiëren als stuurgroep en eventueel aan te vullen met relevante derden);
- Gemeente en schooldirectie (later in het projectplan te definiëren als projectgroep en eventueel aan te vullen met relevante derden);
- Gemeente en mogelijke partners n.a.v. marktconsultatie -> inventarisatie van vragen en ideeën. Daarbij komen vooral drie vragen aan de orde: 1) wil de partij iets, 2) willen de kernpartners dit ook en 3) is de wens financieerbaar;
- Gemeente informeert omwonenden/winkeliers/geïnteresseerden over het proces.

Op basis van de bovenstaande gesprekken en eventuele terugkoppeling vanuit de informatie aan omwonenden/winkeliers/geïnteresseerden, wordt een verdere strategie uitgewerkt voor de ontwikkeling van de brede school in drie modellen:

1. Basisschool: huisvesting van de basisschool op de huidige locatie of op nieuwe locatie binnen initieel projectgebied.
2. Brede School: huisvesting van de basisschool inclusief beperkte extra voorzieningen, op huidige locatie of op nieuwe locatie binnen initieel projectgebied.

3. Brede School plus: huisvesting van de basisschool inclusief substantiële extra voorzieningen en/of aanvullende ontwikkelingen op huidige locatie en in de omgeving van het initieel projectgebied.

Partijen die wel geïnteresseerd zijn maar de financiering niet op voorhand rond hebben, worden wel op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen in het project. Waar mogelijk wordt van hun expertise gebruik gemaakt zodat ze later in het proces alsnog kunnen aanhaken.

De strategie op basis van de gekozen variant wordt uitgewerkt in een projectplan.

Ten aanzien van de ambtelijke en bestuurlijke inzet wordt in de startfase ook een capaciteitsraming en planning per fase opgesteld.