

Gebiedsontwikkeling Middenbeemster (voorheen schoolcampus)

Beeldvormende bespreking in de Raadscommissie

16 oktober 2018

Petra Hania



Inhoud

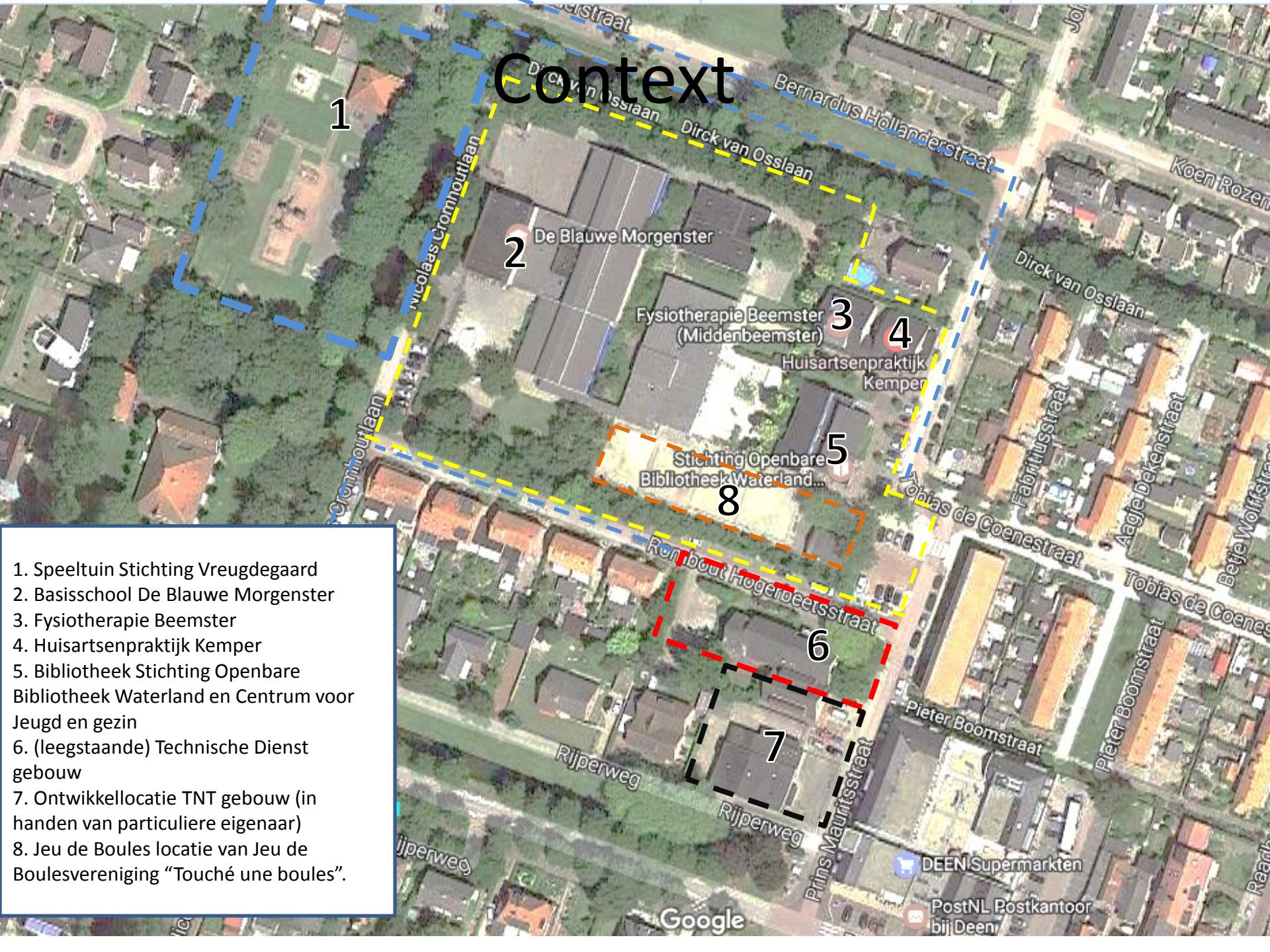
- Context
- Opdracht, project en doel
- Proces
- Scenario's
- Richting en advies
- Vervolg

Context



Context

1. Speeltuin Stichting Vreugdegaard
2. Basisschool De Blauwe Morgenster
3. Fysiotherapie Beemster
4. Huisartsenpraktijk Kemper
5. Bibliotheek Stichting Openbare Bibliotheek Waterland en Centrum voor Jeugd en gezin
6. (leegstaande) Technische Dienst gebouw
7. Ontwikkellocatie TNT gebouw (in handen van particuliere eigenaar)
8. Jeu de Boules locatie van Jeu de Boulesvereniging "Touché une boules".



Opdracht / project

- Voortgekomen uit vervangen 'semi permanente' lokalen bij de basisschool DBM en gesprekken over de Campusvorming
- Andere ontwikkelingen/ problemen rondom DBM, o.a. op verkeer, leegstaande TD en mogelijke ontwikkelingen
- Opdracht d.m.v. projectmatige aanpak te definiëren **wat** we gaan doen.

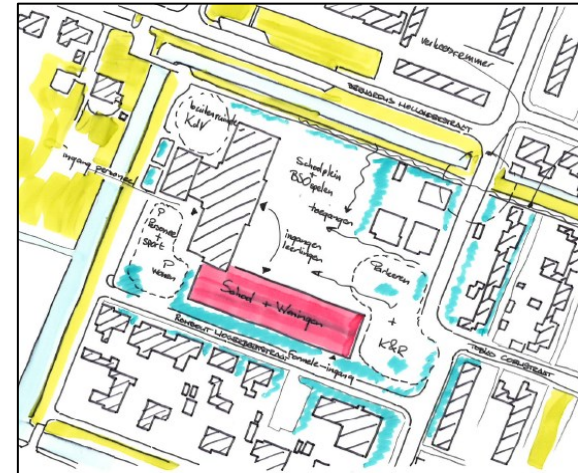
Doel

- 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 de Middenbeemster optimaal te kunnen faciliteren. Daarbij de geconstateerde problemen rondom de omgeving van de school en voorzieningen mee te nemen en op te lossen.

Proces

- Opdracht definitiefase: maart 2017
- Community planning deels doorlopen
- Parkeeronderzoek
- Verkeerskundige maatregelen
- Stedenbouwkundige analyse
- Afspraken met belanghebbenden, ambities geformuleerd
- Raadsbesluit (Quickscan oktober 2017) school behouden op deze plek

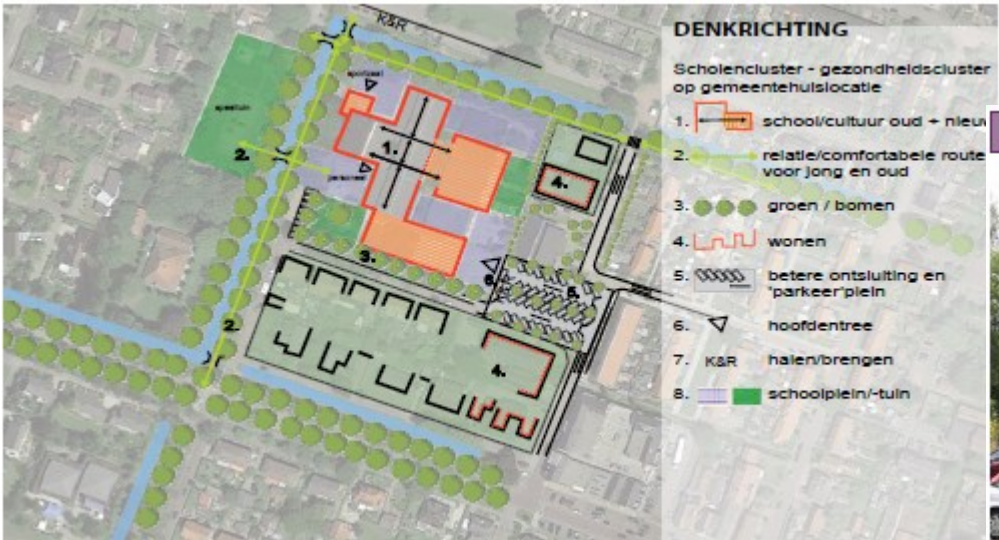




Afbeeld



Nieuwe entree



Parkeerplein



Scenario's

- Verschillende scenario's opgesteld en beoordeeld:
 - A. minimaal; alleen lokalen vervangen
 - B. Maximaal: educatieve oplossing**
 - variant 1: inzet TD gebouw voor huisarts en Apotheek*
 - Variant 2: toevoegen van aantal woningen*
 - C. Educatieve oplossing en zorgvoorzieningencluster
 - D. Verplaatsen school. Dan op huidige zorgcluster en woningbouw op huidige locatie.

Scenario's

- Afgewogen d.m.v. een beoordelingsoverzicht
- Belanghebbenden gevraagd naar reactie, voorgestelde PvE's en ambities
- Verplaatsen Jeu de Boules
- Risico's geformuleerd
- Financiële consequenties in kaart gebracht

Scenario's

- De financiële consequenties kunnen min of meer worden samengevat in 3 oplossingsrichtingen met 3 verschillende bijbehorende investeringsniveaus:
 - Vervangen van de huidige lokalen vraagt om de minste investering.
 - Het maken van een educatieve oplossing op de locatie met mogelijke varianten; dit vraagt om een behoorlijke investering.
 - Het verplaatsen van de educatieve oplossing en huidige locatie omzetten naar woningbouw met mogelijke zorgfunctie.

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

Richting en advies

- Gevraagd om richting te bepalen voor verdere uitwerking
- Integrale oplossing voor alle functies, met de gestelde ambities, niet passend is op deze locatie
 - Te hoge gebruiksdruk/ parkeerdruk
 - Niet gewenste kwalitatieve verbetering
- Voorkeursscenario: maximale educatieve oplossing

Richting en advies

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 & 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 te verplaatsen. Deze locatie in te zetten voor de benodigde nieuwbouw voor de school en mogelijk een aantal woningen.*
- De wenselijkheid, het ruimtegebruik en de financiële consequenties van dit aantal woningen nog nader uit te zoeken.*
- Het TD gebouw een andere invulling te geven. Voorlopig wordt dit tijdelijk verhuurd aan de zorgfunctie.*
- De huidige locatie van Ootje Tontel te verkopen.*

Vervolg

- Relatie met dorpsontwikkelingsplan.
- Met belanghebbenden plan van aanpak opstellen (incl. kredietaanvraag).
- Inloopbijeenkomst organiseren als afronding van de Community Planning.