



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1544419

Datum voorstel: 30 maart 2021

Portefeuillehouder: Butter

Commissie: 20 april 2021

Gemeenteraad: 20 april 2021

Onderwerp:

Gevel Multifunctioneel Centrum de Boomgaard (MFC)

Samenvatting:

In 2020 (nog vóór de problemen met de glasplaten aan de orde kwamen) is de architect van het MFC (niet de constructeur) gevraagd een nieuw ontwerp te maken voor de gevel van het gebouw. Deze vraag is gesteld n.a.v. de gebreken aan de bakstenenplint en het splijten van een van de balken wat toen nog leek op een calamiteit, maar dat niet bleek te zijn.

Precies in die fase bleek de constructie van de gevel en de opbouw van de balken onveilig te zijn en was er direct actie vereist. De gevel is aangepakt en geheel veilig gesteld. Dit werd gevolgd door een periode van nazorg. Nu zijn we weer zover dat we aan de slag kunnen met het werken naar een oplossing. Belangrijkste uitgangspunten voor het nieuwe ontwerp zijn:

- veiligheid van de constructie;
- onderhoudsarm;
- goede prijs-kwaliteit verhouding;
- aandacht voor geluidswerkaatsing;
- waken voor een te dominante uitstraling.

De originele architect van het pand heeft op verzoek een nieuw schetsontwerp gemaakt voor het pand. In dat ontwerp zullen er vezelcementplaten enigszins overlappend worden geplaatst tussen de verticale houten balken langs de gevel van het pand. De bevestiging van deze platen gebeurt op een houtenframe dat daarachter gebouwd zal worden en verschilt dus van de bevestiging zoals die was met de glazen panelen. Het betreft een constructieve wijziging die de veiligheid ten goede komt. Later in dit stuk is een grove impressie terug te vinden.

De kosten voor deze aanpassing bedragen inclusief architect kosten en BTW in totaliteit € 725.000. In deze raming is vervanging van de bakstenen plint en plaatsing van de vezelcementplaat gevel meegenomen. In het eerste kwartaal van 2020 heeft de raad reeds een bedrag van € 140.000,- beschikbaar gesteld voor vervanging van de bakstenenplint. Een deel hiervan is gebruikt voor de verwijdering van de glazen panelen en het nemen van de maatregelen die nodig waren om de veiligheid te waarborgen. Er resteert een bedrag van € 90.000,-. Per saldo is een aanvullend krediet van € 635.000 nodig. De raad wordt gevraagd hiermee in te stemmen.



Registratienummer: 1544419

Onderwerp: Gevel Multifunctioneel Centrum de Boomgaard (MFC)

Op grond van de verslaggevingsregels is het echter wel nodig de kosten van de oude glasplaatgevel en een deel van de baksteengevel in de huidige boekwaarde af te boeken. Er kan alleen worden afgeschreven op activa die in gebruik zijn. De afwaardering bedraagt afgerond € 258.000. U wordt voorgesteld deze afwaardering ten laste van de algemene reserve te brengen.



Registratienummer: 1544419

Onderwerp: Gevel Multifunctioneel Centrum de Boomgaard (MFC)

Middenbeemster, 30 maart 2021

Aan de gemeenteraad van Beemster,

Inleiding en probleemstelling:

In het Multifunctioneel Centrum de Boomgaard (hierna: MFC) kampen we sinds jaar en dag met allerlei mankementen aan het pand. Zo is over de jaren heen het hoofd geboden aan vele verschillende problemen. Hieronder zal in vogelvlucht een omschrijving worden gegeven van de situaties die zich rond het MFC hebben voorgedaan sinds de beschikbaar stellen van het krediet voor bakstenen gevel tot nu, waarbij elk kopje een specifieke fase kenmerkt. Tevens zal worden ingezoomd op de situatie waar we nu mee te maken hebben en de toekomstplannen voor het MFC.

Situatie februari 2020-juli 2020

Na verkrijging van het krediet is gestart met de voorbereidende werkzaamheden ter vervanging van de bakstenen gevel zoals aangegeven in het raadsvoorstel d.d. 21 januari 2020 met registratienummer 1497143. Deze voorbereidingen vorderden goed tot er op 18 maart 2020 een nieuw gebrek aan de gevel werd geconstateerd door een door ons aangesteld onafhankelijk adviesbureau. Tijdens de inspectie constateerde zij dat een van de verticale houten balken die de ophanging van de glazen panelen bevatte uit elkaar was gespleten. Deze balk is direct gefixeerd om verdere schade te voorkomen. Op dit exacte moment was de omvang van het probleem ons nog niet helemaal duidelijk, wel bestond direct de behoefte om dit voorval te onderzoeken en alvast gesprekken te starten met de architect om eventuele oplossingen te bespreken. Een consequentie van dit voorval is dat vervanging van de bakstenen plint van de gevel van het MFC moest worden opgeschort om ruimte te houden voor eventuele oplossingen voor het probleem. De reden hiervoor is dat er mogelijk ruimte moest worden gehouden voor een nieuwe constructie voor de bevestiging van de glazen panelen of zoals nu een ander materiaal. De keuze om de herbouw van de bakstenen gevel op te schorten kon gemaakt worden omdat dit niet de veiligheid in het geding bracht.

Op 14 april 2020 is een eerste verkennend gesprek gevoerd met de architect van het pand en zijn mogelijke oplossingen besproken waaronder ook een geheel nieuwe gevel. Tevens heeft het college op 14 april de opdracht gegeven om de gehele staat van het MFC in beeld te brengen en naar aanleiding daarvan actie te ondernemen. Op 5 juni 2020 is de onafhankelijke rapportage ontvangen waarmee de staat van het gehele pand inzichtelijk werd gemaakt. Uit deze rapportage blijkt dat er tijdens de inspectie van het pand geen andere zaken aan het licht zijn gekomen dan het gebrek aan de Iroko houten delen van het pand. Tijdens deze inspectie is het gehele pand op de gevel na dus positief beoordeeld. Het is dus van belang dat alle Iroko houten delen aandacht krijgen en waar nodig geschilderd worden zoals bijvoorbeeld de kozijnen die nu ook een beetje water door laten komen.



Registratienummer: 1544419

Onderwerp: Gevel Multifunctioneel Centrum de Boomgaard (MFC)

Na ontvangst van deze rapportage zagen wij twee mogelijke oplossingen voor de problemen bij het MFC:

Optie 1. Bij optie 1 is sprake van vervanging van de bakstenen gevel en schilderen van alle houten delen van het pand. Om dit te kunnen doen zouden alle glazen panelen verwijderd moeten worden zodat alle delen goed geschilderd konden worden. Het vermoeden was dat dit de constructie enigszins zou verbeteren maar hierop was geen enkele garantie. De kosten voor optie 1 zouden €290.000,- (exclusief BTW) bedragen waarbij er regelmatig opnieuw geschilderd zou moeten worden voor een bedrag van ongeveer €175.000,- (exclusief BTW) per keer. Dit hoge bedrag komt doordat de glazen panelen bij elke schilderbeurt verwijderd hadden moeten worden.

Optie 2. Vervanging van de bakstenen gevel en een nieuw ontwerp voor de rest van de gevel waarbij de Iroko delen niet langer dragend zijn. In het kader van deze optie is originele ontwerper van het MFC, Bastiaan Jongerius architecten, in juli 2020 gevraagd een schetsontwerp te maken voor een nieuwe gevel. Als architect van het originele gebouw heeft de heer Jongerius een intellectueel eigendom en persoonlijkheidsrechten waardoor het verstandig is om de originele architect eerst de mogelijkheid te geven een nieuw ontwerp te maken. Dit ontwerp zal onder het kopje oplossingsrichtingen worden toegelicht. Bij deze optie was er zekerheid dat de ontstane problemen opgelost zouden worden. De kosten voor deze optie waren ten tijden van de overweging nog niet duidelijk, EWP is gevraagd om naar aanleiding van het schetsontwerp een kostenraming te maken. De totale kosten voor optie 2 zijn hiermee geraamd op €540.000,- (exclusief BTW).

Situatie augustus 2020-heden

Op 18 augustus 2020 hebben wij het schetsontwerp ontvangen. Vervolgens hebben wij het ontwerp, samen met alle bestaande tekeningen en details, gestuurd naar het bouwkundig engineersbureau EWP gestuurd voor engineering en een bouwkostenberekening. Naast deze vraag is EWP ook gevraagd om na te denken over een alternatief in plaats van het ontwerp van de architect. Tijdens een bezoek aan het pand constateerde de ingenieur van EWP dat de situatie bij het MFC door de bouwkundige van de aannemer zo slecht uitgedacht was dat er een concreet veiligheidsrisico bestond waar direct actie op vereist was, dit bericht kwam op 17 september en na het weekend op 22 september 2020 is dit door experts van team Vastgoed getoetst. Gezien de situaties die zich al eerder hebben voorgedaan aan de gevel heeft team Vastgoed na het kritisch beoordelen van de situatie en de opmerking van de ingenieur direct actie ondernomen en het plein afgesloten ter waarborging van de veiligheid. Op 25 september hebben alle gebruikers van het MFC na het ontvangen bericht van de dag daarvoor hun deuren gesloten gehouden en op zaterdag 26 september zijn bouwhekken geplaatst en doorloopcontainers geplaatst om veilige toegang tot het pand mogelijk te maken. Op zaterdag 26 september zijn drie verschillende aannemers langs geweest om een offerte uit te kunnen brengen voor verwijdering van de panelen en op 12 oktober 2020 is gestart met verwijdering van de panelen door W. Tijnstra Bouw B.V wat gevolgd werd door een periode van nazorg.



Registratienummer: 1544419

Onderwerp: Gevel Multifunctioneel Centrum de Boomgaard (MFC)

Door het verwijderen van de glazen panelen van de gevel van het MFC is het directe gevaar weggenomen en het plein weer veilig gesteld. Derhalve zijn na verwijdering van de panelen de doorloopcontainers en de bouwhekken van het plein verwijderd om het gebouw en het plein weer volledig vrij te geven. Alhoewel het uiterlijk van het pand wellicht een ander gevoel doet opwekken heeft verwijdering van de panelen geen consequenties voor de constructie en waterkerende eigenschappen van het gebouw. Zo bestaat de buitenste schil van het pand op dit moment uit houten beplating met daaroverheen een waterkerende folie die nu zichtbaar is als buitenste schil van het pand. Achter deze twee componenten vindt men pas het isolatiemateriaal dat afgeschermd dient te worden van weersinvloeden als regen, sneeuw en wind. Ondanks dit gegeven is het niet raadzaam de gevel van het pand voor langere tijd zoals het nu is te behouden, kinderen en anderen kunnen de folie aan de gevel lostrekken en daarmee de waterdichtheid ruïneren. daarom dient er een nieuwe gevel ontwikkeld te worden.

Lekkage

Recent zijn lekkages bij de kozijnen aan het licht gekomen. De oorzaak hiervan ligt in het gebruik van het onbehandelde Iroko hout en doet zich vooral voor bij extreem natte situaties. In dat geval lekt er een klein beetje water langs de kozijnen. Dit knelpunt kan opgelost worden door de kozijnen te schilderen. Deze werkzaamheden zullen tegelijkertijd met de renovatie van de gevel uitgevoerd worden zodat we het schilderwerk overeen kunnen laten komen met het ontwerp van de gevel.

Toekomst MFC

Alle voorgaande beschreven mankementen in ogenschouw genomen is het college de vraag gesteld welke toekomst zij zien voor het MFC. Aan het college zijn verschillende scenario's voorgelegd welke gaan van behoud voor de lange termijn zonder specifieke einddatum tot op zeer korte termijn ontmantelen en het vervangen van het gehele gebouw. Het college heeft op 2 februari aangegeven toekomst te zien in het gebouw en dus een oplossing te wensen voor de lange termijn, dit vereist een duurzame goede gevel en als zodanig onderstaand oplossingsvoorstel tot stand gekomen.

Oplossingsrichtingen:

De oplossing voor het gebrek aan de schil waar we op dit moment mee te maken hebben bij het MFC is een nieuwe gevel. Zowel de bakstenen plint als de verwijderde glazen panelen zullen hiermee vervangen worden. Gezien het besluit van het college om het pand voor langere tijd in stand te houden dient er een oplossing te komen van dergelijke kwaliteit dat dit voor jaren kan blijven staan zonder dat wij opnieuw met problemen aan de gevel van het pand te maken zullen krijgen. De belangrijkste uitgangspunten voor het nieuwe ontwerp zijn:

- veiligheid van de constructie;
- onderhoudsarm;
- goede prijs-kwaliteit verhouding;
- aandacht voor verminderde geluidswaerkaatsing;
- waken voor een te dominante uitstraling (onderhevig aan smaak).



Registratienummer: 1544419

Onderwerp: Gevel Multifunctioneel Centrum de Boomgaard (MFC)

Ontwerp architect

Het ontwerp bestaat uit een gevel van gedeeltelijk over elkaar heen geplaatste (gepotdekseld) platen van eternit tectiva (vezelcementplaat) welke tussen de bestaande verticale houten liggers geplaatst worden op een daarachter gebouwd houten frame. De verticale houten liggers blijven het beeld bepalen maar zullen niet langer dragend zijn (esthetisch). Onder deze gevel wordt een nieuwe bakstenenplint gebouwd met voldoende verankering in de binnenmuur en niet langer met de bakstenen op hun kant. De kleur van de platen, de kozijnen en de stenen worden op elkaar afgestemd. De bedoeling hiervan is dat het pand een prettige uitstraling heeft met daarbij behorende functionaliteit.

Het voorstel voorziet in een veilige en onderhoudsarme gevelbekleding. De gevelbekleding bestaat uit een poreuzer materiaal dan het glas dat voorheen aan de gevel bevestigd zat. In principe zou dit tot minder geluidsweerkaatsing moeten leiden en dus minder geluidsoverlast voor de wijk. Ten slotte blijft dit ontwerp redelijk dicht bij het originele ontwerp. Hierdoor verandert het beeld niet al te drastisch, en is de verandering voor de buurt en de welstand niet al te groot.





Registratienummer: 1544419

Onderwerp: Gevel Multifunctioneel Centrum de Boomgaard (MFC)

Bovenstaande afbeelding betreft een Photoshop van de te creëren situatie. Hierin kan nog gevarieerd worden in tint en net als bij de glazen panelen zullen de afmetingen van de panelen naar willekeur verschillen. De uiteindelijke tint van de panelen kan nog donkerder en lichter worden, wat het uiteindelijk wordt is afhankelijk van de architect, de welstandscommissie en input van de wijk.

Proces

Om tot een gedragen ontwerp te komen door zowel de VvE als de bewoners van de wijk is het van belang dat zij betrokken worden bij het nieuwe ontwerp. Hiervoor moeten/zijn de volgende stappen worden doorlopen:

1. Het schetsontwerp bespreken met de leden van de VvE in aanwezigheid van de architect;
2. Informeren van de buurt over de mogelijkheden die voorliggen met betrekking tot kleurstelling;
3. Welstand informeren en voorbereiden op aanstaande wijziging van het pand.

Ad 1. Met de VvE is reeds een overleg gevoerd in aanwezigheid van de architect. Tijdens dit overleg hebben de leden aangegeven in te stemmen met het ontwerp op hoofdlijnen om op een later moment in samenspraak met de architect tot een definitieve uitwerking in detail te komen

Ad 2. Parallel aan dit voorstel wordt de buurt geïnformeerd over de keuzes die voorliggen qua kleurstelling van de gevel. Er zal zorg voor worden gedragen dat er stalen in verschillende tinten aanwezig zijn in het MFC zodat de buurt een idee kan krijgen van de mogelijkheden en daar haar mening over kan geven of vragen over kan stellen.

Ad 3. Welstand is reeds op de hoogte gesteld van het voornemen. Na behandeling van dit voorstel door de raad zal het ontwerp door de architect aan hen gepresenteerd worden en zal de uitwerking naar aanleiding van het preadvies worden aangepast.

Meetbare doelstellingen:

Er wordt beoogd met dit voorstel krediet te verkrijgen voor een noodzakelijke aanpassing aan de gevel van het MFC. De meetbare doelstellingen die met deze gevel behaald dienen te worden zijn:

- het realiseren van een gevel die veilig is;
- het realiseren van een gevel die onderhoudsarm is;
- het realiseren van een gevel die past in de wijk;
- het realiseren van een gevel die de geluidsweerkaatsing voor zover mogelijk wegneemt;
- het realiseren van een gevel die een einde maakt aan de problematiek die door de jaren heen is ervaren met de oude gevel.

Tenslotte wordt er qua uitvoering van de werkzaamheden gericht op de zomervakantie zodat de werkzaamheden voor het grootste gedeelte worden uitgevoerd zonder dat het gebouw door de school gebruikt wordt.



Registratienummer: 1544419

Onderwerp: Gevel Multifunctioneel Centrum de Boomgaard (MFC)

Tevens kunnen de werkzaamheden dan tezamen met het plaatsen van de tijdelijke gebouwen worden gezien. Hiermee wordt de duur van overlast door werkzaamheden in de buurt tot een minimum beperkt.

Financiële consequenties/risico's:

De kosten voor deze aanpassing bedragen inclusief architect kosten en BTW in totaliteit € 725.000. In deze raming is vervanging van de bakstenen plint en plaatsing van de vezelcementplaat gevel meegenomen. In het eerste kwartaal van 2020 heeft de raad reeds een bedrag van € 140.000 beschikbaar gesteld voor vervanging van de bakstenenplint. Een deel hiervan is gebruikt voor de verwijdering van de glazen panelen en het nemen van de maatregelen die nodig waren om de veiligheid te waarborgen. Er resteert een bedrag van € 90.000. Per saldo is een aanvullend krediet van € 635.000 nodig. De raad wordt gevraagd hiermee in te stemmen.

Op grond van de verslaggevingsregels is het echter wel nodig de kosten van de oude glasplaatgevel en een deel van de baksteengevel in de huidige boekwaarde af te boeken. Er kan alleen worden afgeschreven op activa die in gebruik zijn. De afwaardering bedraagt afgerond € 258.000. U wordt voorgesteld deze afwaardering ten laste van de algemene reserve te brengen.

De gemeente Beemster zal kosten voor herstel volledig op zich nemen en de VvE draagt niet bij. De school mag geen gelden uitgeven aan herstel van constructiefouten op grond van artikel 2, lid b en lid c van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs en het buurthuis heeft de middelen niet. Eisen dat zij meebetalen zal resulteren in het einde van het buurthuis en een juridisch geschil.

De totale lasten zijn samengevat:

	2021	2022	2023	2024
Afboeken oude gevel	-258.000			
Onttrekking algemene reserve	258.000			
Kapitaallasten vervanging gevel		-50.375	-50.956	-51.538
Kapitaallasten vrijval oude gevel		12.767	12.633	12.500
Reeds geraamd baksteen gevel	9.100	8.995	8.890	8.785
Beslag op begrotingssaldo	9.100	-28.613	-29.433	-30.253

U wordt verzocht de hierbij behorende begrotingswijziging te accorderen.

Communicatie:

De stakeholders bij dit project worden intensief betrokken bij de voorbereidingen en de uiteindelijke uitvoering van de werkzaamheden.



Registratienummer: 1544419

Onderwerp: Gevel Multifunctioneel Centrum de Boomgaard (MFC)

Zo vindt er regelmatig overleg plaats met de VvE en zullen de wijkbewoners per brief geïnformeerd worden, tevens krijgen zij zoals eerder beschreven de gelegenheid om verschillende samples van de gevel te bekijken en daar hun mening over te geven of vragen over te stellen.

Relatie met fusie:

Het voorstel behoeft goedkeuring van de provincie. Er zijn geen bezwaren van de gemeente Purmerend. Dit betreft een onvermijdelijke uitgave.

Monitoring/evaluatie:

n.v.t.

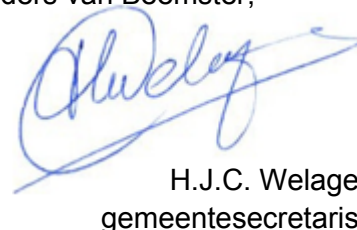
Voorstel:

1. In te stemmen met een op besluit 1497143 aanvullend krediet van € 635.000 inclusief BTW voor de toekomstbestendige vervanging van de gevelbeplating van Multifunctioneel centrum De Boomgaard;
2. In te stemmen met het afboeken van de kosten van de gevelbeplating uit de oorspronkelijk investering ter grootte van € 258.000 ten laste van de algemene reserve.
3. De extra kapitaallasten van de vervanging te dekken uit het begrotingssaldo door vaststelling van bijgaande begrotingswijziging.

burgemeester en wethouders van Beemster,



H.C. Heerschop
burgemeester



H.J.C. Welage
gemeentesecretaris

Bijlagen:

- raadsbesluit,
- begrotingswijziging
- planning



Registratienummer: 1544419

Onderwerp: Gevel Multifunctioneel Centrum de Boomgaard (MFC)

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 maart 2021,

B E S L U I T :

1. In te stemmen met een op besluit 1497143 aanvullend krediet van € 635.000 inclusief BTW voor de toekomstbestendige vervanging van de gevelbeplating van Multifunctioneel centrum De Boomgaard.
2. In te stemmen met het afboeken van de kosten van de gevelbeplating uit de oorspronkelijk investering ter grootte van € 258.000 ten laste van de algemene reserve.
3. De extra kapitaallasten van de vervanging te dekken uit het begrotingsaldo door vaststelling van bijgaande begrotingswijziging.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad d.d. 20 april 2021

H.C. Heerschop
voorzitter

M. Timmerman
griffier