



RAADSVORSTEL	Aan de raad van de gemeente Wormerland
Datum aanmaak	25 november 2009
Onderwerp	Ontwikkel- en aanbestedingsbesluit IHP Wijdewormer, bouw MFA in en ontwikkeling van de dorpskern Neck
Programma en portefeuillehouder	Programma 8 Onderwijs (P.C. Tange) Programma 3 Maatschappelijke participatie (F. Saelman / sport en P. Roos / welzijn)
Raadsvergadering	Voorronde 15 december 2009 / besluitvorming 19 januari 2010

Onderwerp	Ontwikkel- en aanbestedingsbesluit IHP Wijdewormer, bouw MFA in en ontwikkeling van de dorpskern Neck.
Gevraagde beslissing	<ol style="list-style-type: none"> 1 In te stemmen, onder intrekking van het ontwikkelbesluit IHP Wijdewormer van 25 mei 2004 en onder de voorwaarde dat het eigendom van de MFA bij de gemeente komt te liggen, met de ontwikkeling van de MFA van ca. 2400m², waarin zijn ondergebracht OBS Wijdewormer, peuterspeelzaal, dorps huis met toneelzaal, sportzaal en kinderopvang. 2 In te stemmen met het woningbouwprogramma in het plangebied van ca. 40 woningen, waarvan 30% sociale woningbouw. 3 In te stemmen met een extra investering om het ontwikkelplan te kunnen realiseren en het investeringskrediet met € 175.000 te verhogen. De structurele kapitaal- en eigenaarslast bedraagt ca. € 10.000. Voor deze extra investering moet in de kadernota 2011 dekking worden gezocht. 4 In te stemmen met de aankoop van de grond van de Stichting Wijdewormer Gemeenschap en het investeringskrediet te verhogen met € 190.000. Deze verhoging leidt niet tot een kapitaallast. Voorgesteld wordt om de investering te dekken uit de algemene reserve. 5 In te stemmen met de sportzaal van 535m² en het investeringskrediet te verhogen met € 120.000. De structurele kapitaal- en eigenaarslast bedraagt ca. € 7.000. 6 In te stemmen met het behoud van de voorgevel van de stolp, deze te integreren in de MFA en het investeringskrediet te verhogen met € 140.000. De structurele kapitaal- en eigenaarslast bedraagt ca. € 8.000. Voor deze extra investering moet in de kadernota 2011 dekking worden gezocht. 7 In te stemmen met het starten van de Europese aanbesteding voor een marktpartij die de MFA, de woningbouw en de infrastructuur ontwikkelt, ontwerpt en realiseert.
Bevoegdheid	Op 25 mei 2004 heeft de raad het "Ontwikkelingsplan Basisscholen" vastgesteld. Bij de vaststelling van dit plan heeft de raad ook ingestemd met de besluitvormingsprocedure voor de vervangende nieuwbouw van OBS Wijdewormer en peuterspeelzaal Woelwaters. Doordat de IHP opgave voor Wijdewormer afwijkt van hetgeen op 25 mei 2004 is besloten is het noodzakelijk dat de raad een nieuw ontwikkelbesluit neemt. Tegelijkertijd wordt aan de raad gevraagd het aanbestedingsbesluit te nemen. Voordat de aanbesteding wordt gestart dient de raad over onderdelen van de zogenaamde 'aanbestedingsdoos' te besluiten. Het gaat om het woningbouwprogramma en het programma van de MFA.

Voor de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plangebied is in het "Ontwikkelingsplan Basisscholen" gesteld dat deze door de raad in het aanbestedingsbesluit worden vastgesteld. In tegenstelling tot de voorgaande IHP trajecten dient echter voor deze procedure het bestemmingsplan partiel te wijzigen. De bevoegdheid hiervoor ligt bij de raad. De geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten (bijlage 6) gelden als kader voor de wijziging van het bestemmingsplan. Deze uitgangspunten worden vertaald in het beeldkwaliteitplan die bij de vaststelling van het bestemmingsplan eind 2010 aan u ter besluitvorming wordt voorgelegd. Om een zorgvuldige inspraakprocedure te kunnen volgen wordt geadviseerd de stedenbouwkundige uitgangspunten niet vast te stellen met het onderhavige aanbestedingsbesluit IHP Wijdewormer.

De bevoegdheid voor wat betreft het toekomstige eigendom van de MFA ligt in principe bij het college (uitvoering), waarbij het de bevoegdheid van de raad is om de hoogte van het aankoopbedrag voor de grond te bepalen en budget hiervoor beschikbaar te stellen. Gezien het zwaarwegende karakter van de beslissing over het toekomstig eigendom en de nauwe verwevenheid met het hele plan wordt evenwel aan de raad om instemming gevraagd.

Voor de volledigheid wordt onderstaand de belangrijkste besluitvormingsmomenten aangegeven.

Omschrijving	Bevoegdheid	Wanneer
Ontwikkelbesluit (kaderstellend)	Raad	25-5-2004 / 19-1-2010
Aanbestedings-besluit (kaderstellend)	Raad	19-1-2010
Gunningsbesluit (uitvoerend)	B&W	najaar 2010
Besluit wijziging bestemmingsplan / (beeldkwaliteitplan - stedenbouwkundige uitgangspunten) (kaderstellend)	Raad	eind 2010
Investeringsbesluit (uitvoerend)	B&W	December 2010 – Februari 2011

Inleiding en
probleem-
stelling

In 2003 heeft de gemeenteraad het Uitvoeringsplan Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) vastgesteld. Op basis van dit plan is het ontwikkelingsplan 'Ontwikkeling basisscholen Wormerland' opgesteld en in 2004 vastgesteld door de raad. Het ontwikkelplan Wijdewormer beschrijft de ontwikkeling en realisatie van OBS Wijdewormer en peuterspeelzaal Woelwaters, gecombineerd met woningbouw. Voor deze ontwikkeling is een aantal haalbaarheidsstudies uitgevoerd. De laatste haalbaarheidsstudie biedt goede mogelijkheden en betreft vervangende nieuwbouw voor OBS Wijdewormer, de peuterspeelzaal, het dorps huis en de sportzaal (vanaf nu aangehaald als de 'MFA' (Multifunctionele Accommodatie)) en appartementen op de locatie van het dorpsplein en woningen op de locaties van de OBS Wijdewormer, gecombineerd met een integrale gebiedsontwikkeling met het naastliggende terrein dat in eigendom is van Witkamp.

Uit de verkennende financiële doorrekening van deze haalbaarheidsstudie bleek dat voor voorstaande ontwikkeling een extra investering noodzakelijk was. In januari 2009 is aan de raad gevraagd om aan te geven of deze investering c.q. ontwikkeling wenselijk is in de dorpskern van Neck. De raad heeft op basis van de onderzoeksresultaten vervolgens de wens uitgesproken om de laatste haalbaarheidsstudie verder uit te werken.

Een van de eerste acties in de verdere uitwerking betrof de Samenwerkings-

	<p>overeenkomst tussen Witkamp (eigenaar stolpboerderij), de Stichting Wijdewormer Gemeenschap (WG) (eigenaar dorpshuis/sportzaal) en de gemeente. In mei 2009 hebben de partijen de overeenkomst getekend. In de overeenkomst wordt de voorgenomen grondruil beschreven en op welke wijze de partijen afzonderlijk maar in onderlinge afstemming hun ontwikkelingen gaan realiseren. In de overeenkomst is aangegeven dat een aantal onderzoeken nog verricht moeten worden, waaronder een onderzoek naar de toekomstige eigendomspositie van de MFA. Ook is afgesproken dat partijen eind 2009 beslissen op de integrale ontwikkeling van de dorpskern Neck, het z.g. go – no go moment. Dit moment is nu aangebroken. Voor de gemeente is dit het moment dat de raad wordt voorgesteld om een nieuw (IHP) ontwikkel- en een aanbestedingsbesluit te nemen voor de MFA.</p> <p>Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is het noodzakelijk voor het plangebied (bijlage 4) het bestemmingsplan "Oost-Knollendam, Jisp en Neck" partieel te wijzigen. Het plangebied wordt globaal begrensd door woonpercelen van de Tjadenweg (aan de westzijde), de Ringdijk van de Wijdewormer (noordzijde) en de Noorderweg (zuidzijde) en kan in de toekomst compacter worden ingericht, waardoor naast de nieuwe MFA ruimte ontstaat om op deze locatie circa 40 woningen (incl. de vrijkomende schoollocaties) te bouwen.</p> <p>De voorbereidingen voor de wijziging van het bestemmingsplan zijn in februari 2009 gestart. Eind december 2009 wordt het voorontwerp bestemmingsplan inclusief het beeldkwaliteitplan ter besluitvorming aan het college voorgelegd en na positieve besluitvorming vervolgens ter informatie naar de raad verstuurd. Vervolgens zal een 2^e informatieavond voor omwonenden plaatsvinden, wat tevens de start is van de inspraakprocedure voor de wijziging van het bestemmingsplan. Het is uiteindelijk de bevoegdheid van de raad om het bestemmingsplan (naar verwachting eind 2010) vast te stellen.</p>
Oplossing	<p>Nadat de raad in januari 2009 de wens heeft geuit om de voorgestelde ontwikkeling verder uit te werken zijn voor de ontwikkeling van het plangebied en de MFA (en de wijziging van het bestemmingsplan) verschillende onderzoeken en voorbereidende werkzaamheden verricht.</p> <p>Ontwikkeling MFA</p> <p>De deelnemende organisaties aan de MFA hebben in de afgelopen periode in nauw overleg verdere invulling gegeven aan het programma van eisen van de MFA. Uitgangspunt hierbij is dat de MFA toekomst bestendig is (er wordt gebouwd voor een lange periode) en dat zo optimaal mogelijk gezamenlijk gebruik wordt gemaakt van de functies en/of ruimten van de MFA.</p> <p><u>Basisschool, peuterspeelzaal en kinderopvang</u></p> <p>Tijdens het formuleren van de uitgangspunten voor de verschillende functies van de MFA is geconstateerd dat het voor de basisschool wenselijk zou zijn om een beperkte toename van leerlingen in de toekomst op te kunnen vangen. De meerjaren prognose waarin de ruimtebehoefte in groepen wordt aangegeven (bijlage 1) laat zien dat de eerste jaren na oplevering van de basisschool een 6-klassige basisschool nodig is. Dit is ook de omvang van de huidige bouwopgave van de basisschool. Gezien de mogelijke planvorming voor woningbouw in de toekomst in Neck is het niet onwaarschijnlijk dat er een grotere behoefte aan onderwijsruimte zal zijn dan nu is geprognosticeerd. Ook zal waarschijnlijk de MFA zelf een aantrekkende werking hebben in de omgeving met als mogelijk gevolg een toename van leerlingen. Gezien de zeer beperkte ruimte rond de nieuwe MFA in het plangebied is het niet mogelijk om in een later stadium alsnog een extra (7^e) lokaal toe te voegen als blijkt dat dit noodzakelijk is. Om toch een (beperkte) toename van leerlingen te kunnen opvangen is gezocht naar een oplossing. Deze is gevonden in het toevoegen van een ruimte die multifunctioneel wordt ingezet door de basisschool, peuterspeelzaal en buitenschoolse kinderopvang. Deze ruimte kan eventueel worden ingezet als 7^e lokaal indien daar recht op ontstaat.</p>

In vervolg op voorstaande is tevens gesteld dat, naast de peuterspeelzaal functie, het onderbrengen van een buitenschoolse kinderopvang functie (inclusief kinderopvang van 0-4 jaar) in de MFA een waardevolle toevoeging zou zijn aan het voorzieningenniveau in Neck omdat op dit moment hierin niet wordt voorzien. Deze functie sluit niet alleen aan op de brede school gedachte, ook wordt hiermee de mogelijkheid van arbeidsparticipatie voor ouders vergroot. De extra investeringskosten die gepaard gaan met voorstaande uitbreiding van de MFA worden gedekt uit de huurinkomsten van kindervang. Baloe betaalt hiervoor een marktconforme huurprijs.

Sportzaal

In het programma van eisen voor de MFA is een gymzaal opgenomen van in totaal 456 m2 bruto oppervlakte. Er zijn verschillende instanties die adviseren over de bouw van sportzalen (bijlage 2). Het NOC*NSF adviseert om een iets grotere sportzaal te bouwen met een totaal bruto vloeroppervlakte van 535 m2. De Koninklijke vereniging van leraren lichamelijke Opvoeding adviseert een sportzaal te bouwen met een totaal bruto vloeroppervlakte van 582 m2. Deze omvang vergroot de mogelijkheden van het medegebruik van de sportaccommodatie, waardoor een breder gebruik voor verenigingen mogelijk is. Zowel SPOOR als de Stichting WG hebben de wens geuit een sportzaal te bouwen met een bruto vloeroppervlakte van 582 m2.

De extra investeringskosten, ten opzichte van de in het programma van eisen opgenomen sportzaal, liggen voor een sportzaal van 582 m2 ongeveer € 200.000 *1 hoger. Voor een sportzaal van 535 m2 is dat ongeveer € 120.000. Hiertegenover staat dat er mogelijk extra inkomsten worden gegenereerd doordat de sportzaal breder kan worden ingezet. Op dit moment bestaat er echter nog onduidelijkheid of een grotere sportzaal ook daadwerkelijk leidt tot een toename in het gebruik. Verwacht wordt dat deze inkomsten weinig extra financiële dekking bieden in de exploitatie omdat de huur voornamelijk wordt opgebracht door verenigingen. Gezien voorstaande wordt geadviseerd een sportzaal conform de NOC*NSF norm van 535 m2 te realiseren. Uitbreiding van mogelijkheden is dan mogelijk maar in iets beperktere mate ten opzichte.

**1 De bedragen in bijlage 2, memo Sportaccommodatie DHV, liggen iets hoger omdat in deze berekening kengetallen zijn gebruikt voor een vrijstaande gymzaal. De bedragen in dit raadsadvies vallen iets lager uit omdat in werkelijkheid de sportzaal een onderdeel is van de MFA en gekoppeld wordt aan de school en het dorpshuis. Hetgeen iets voordeel oplevert in de (bouw)kosten.*

Toekomstig eigendomspositie MFA

In de afgelopen periode is nagedacht over de mogelijkheden van het toekomstig eigendom van de MFA. De Stichting WG en de gemeente onderschrijven beiden het belang om de welzijnsvoorzieningen in de dorpskern van Neck te behouden. Op dit moment ligt het eigendom van het dorpshuis en de sportzaal bij de Stichting WG. Het eigendom van het gebouw waarin de basisschool en peuterspeelzaal is gehuisvest, ligt bij de gemeente.

Aan de gemeente wordt gevraagd aanzienlijk te investeren in de dorpskern van Neck. De raad heeft eerder aangegeven bereid te zijn tot deze investering. Uiteraard moet deze investering toekomst bestendig zijn.

Uitgangspunt

Uitgangspunt bij de bepaling van het toekomstig eigendom is de verantwoordelijkheid van de gemeente in het scheppen van mogelijkheden, het stellen van voorwaarden en eventueel het ontwikkelen en investeren in maatschappelijk vastgoed. De verantwoordelijkheid van de Stichting WG ligt primair bij het beheren en exploiteren van een gedeelte van de MFA (dorpshuis/sportzaal).

Huurovereenkomsten

In de situatie waarbij de gemeente eigenaar is van de hele MFA, gaat de gemeente met de deelnemende partijen (gebruikers van de MFA) een langjarige huurovereenkomst aan. Gedacht wordt aan een periode van 15 jaar, met een verlenging van nogmaals 15 jaar onder gelijkwaardige condities. Uiteraard wordt de periode bepaald in overleg met iedere individuele gebruiker. Hiermee wordt voor een lange periode zekerheid geboden aan de gebruikers en wordt gegarandeerd dat het gebouw goed wordt onderhouden. De verantwoordelijkheid voor het (groot) onderhoud ligt dan immers bij de gemeente. Om inzicht te krijgen in de huurprijs per m² is een berekening gemaakt (bijlage 11). De huur dient in ieder geval dekkend te zijn voor de kapitaal- en eigendomslast (zoals OZB, verzekeringen, onderhoud etc.). De gemeente zal met alle deelnemende partijen van de MFA nadere afspraken moeten maken over de huur, het klein onderhoud etc.

Standpunt gemeente eigendomspositie

Het college is van mening dat op basis van de gemeentelijke verantwoordelijkheid het toekomstig eigendom van de MFA in zijn geheel bij de gemeente moet komen te liggen. De gemeente is immers verantwoordelijk voor een goed welzijns- en sportvoorzieningen niveau in de kern van Neck. De gemeente ziet mogelijkheden om op termijn het eigendom van de hele MFA onder te brengen bij bijvoorbeeld een woningbouwcorporatie die mede verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van het maatschappelijk voorzieningenniveau in de gemeente. Indien de eigendomspositie van de MFA is verdeeld over verschillende partijen dan bemoeilijkt dit deze mogelijkheid.

Naast voorstaande is het verder van belang dat de Stichting WG niet beschikt over de financiële middelen of – reserves om het achterstallig onderhoud uit te voeren bij het bestaande pand, deze te renoveren of nieuw te bouwen. Uit onderzoek blijkt (bijlage 3) dat de technische en functionele staat van het dorps huis en de gymzaal sterk te wensen overlaat. De investering voor een renovatie van het dorps huis en de gymzaal in de huidige situatie en als zelfstandig gebouw is geraamd op ca. 1,1 miljoen euro. De vervangingswaarde wordt op eenzelfde bedrag geraamd. De waarde van het pand is hierdoor nihil. Uit de "Quick Scan Exploitatie Dorps huis Neck blijkt daarnaast dat het voor de Stichting WG niet waarschijnlijk is dat de noodzakelijke reserves in de toekomst kunnen worden opgebouwd. Dit betekent dat in de toekomst de Stichting WG voor het (groot) onderhoud opnieuw een beroep zal moeten doen op de gemeente.

Het college is dan ook van mening, op basis van de uitgangspunten en de financiële positie van de Stichting WG, dat het eigendom van de MFA bij de gemeente dient te liggen. Hiervoor is het noodzakelijk dat de grond en het pand wordt aangekocht van de Stichting WG. De waarde van de grond is getaxeerd op € 190.000. Zoals eerder aangegeven is de waarde van het pand nihil.

Standpunt Stichting WG eigendomspositie

De Stichting WG heeft aangegeven (bijlage 9) dat zij niet afwijzend staan tegenover de overdracht van het eigendom. Wel vindt zij het nog te vroeg om hiermee akkoord te gaan en wenst zij nog haar financiële toekomst nog nader in beeld te brengen.

Subsidie Stichting WG

De Stichting WG is niet in staat om zonder gemeentelijke subsidie de exploitatie sluitend te maken. Dit wordt veroorzaakt doordat in hoofdzaak verenigingen en andere sociale instellingen gebruik maken van het dorps huis en de gymzaal. De huurtarieven voor sociaal gebruik liggen lager dan bij commercieel gebruik. Het is niet de intentie dat de verenigingen of andere sociale instellingen worden geconfronteerd met een forse huurverhoging als gevolg van de overgang van het eigendom. Uitgangspunt voor de bepaling van de huur voor het sociaal gebruik is de reguliere stijging van kosten.

Om meer inzicht te krijgen in de huidige exploitatie van het dorps huis/sportzaal is een Quick Scan gemaakt (bijlage 10). De geconsolideerde rekening geeft aan dat op basis van de huidige situatie, bij een huur van ca. € 125.000 op jaarbasis en een ondernemersloon voor de pachters van ca. € 65.000 een tekort in de exploitatie ontstaat

van ca. € 100.000. Als richtlijn voor de subsidie kan dit bedrag worden aangehouden. Voor de onderbouwing en de bepaling van de daadwerkelijke hoogte van de subsidie aan de Stichting WG is het noodzakelijk dat de Stichting WG, in samenspraak met de huidige pachter, een bedrijfsplan opstelt (onderdeel hiervan is een exploitatieberekening voor de toekomst).

Ontwikkeling plangebied en stedenbouwkundige randvoorwaarden

Samenwerking en grondposities Stichting WG, Witkamp en gemeente

In de samenwerkingsovereenkomst wordt de voorgenomen grondtransactie(s) beschreven en op welke wijze de partijen afzonderlijk maar in onderlinge afstemming hun ontwikkelingen gaan realiseren. Afgesproken is dat de gemeente verantwoordelijk is voor de realisatie van de infrastructuur (bouw- en woonrijp maken) in het plangebied en dat Witkamp bijdraagt aan de kosten hiervoor. Verder is afgesproken dat Witkamp en de gemeente de eigen opstallen verwijderen en de grond schoon opleveren ten tijde van de overdracht. Iedere partij is zelf verantwoordelijk voor de kosten die dit met zich meebrengt. Na positieve besluitvorming op dit advies zal de grondtransactie tussen Witkamp, de Stichting WG en de gemeente geëffectueerd worden via overeenkomsten, zodat de gemeente de beschikking heeft over de grond om de MFA en de infrastructuur te realiseren.

Zowel Witkamp als de Stichting WG hebben aangegeven dat zij positief staan tegen over de voorgenomen ontwikkeling en willen de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst graag continueren en realiseren.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De stedenbouwkundige uitgangspunten (bijlage 6) voor het hele plangebied zijn door de vakafdelingen van de gemeente op hoofdlijnen geformuleerd. Op basis hiervan is, in overleg met de direct betrokken partijen, een aantal verschillende ruimtelijke schetsen gemaakt. Deze schetsen zijn tijdens een speciale informatieavond op 11 mei 2009 voorgelegd aan de bewoners van Wijdewormer en andere betrokkenen, met het verzoek hierop te reageren. Alle reacties zijn vervolgens geïnventariseerd, besproken en beoordeeld door de gemeente (bijlage 5). Mede op basis hiervan zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plangebied op onderdelen aangepast.

Beoordeling ruimtelijke kwaliteit en effecten

Het plan is beoordeeld door diverse deskundigen op financieel economisch gebied, ruimtelijke invulling en kwaliteit en de effecten van het plan op de omgeving (mens, plant en dier). De beoordeling is positief. Er worden geen beletselen gezien voor de ontwikkeling van het plan. Bij de besluitvorming over het voorontwerp bestemmingsplan worden de bijbehorende rapporten overlegd.

Parkeernorm en trapveldje

Als gevolg van de vaststelling van het GVVP eind 2008 is het noodzakelijk gebleken dat de parkeernorm aangepast diende te worden, waardoor het aantal parkeerplaatsen in het plangebied is toegenomen ten opzichte van hetgeen eerder (in 2004) was bepaald. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is de parkeernorm opgenomen evenals het trap- en speelveldje.

Het totale ruimtebeslag aan openbare ruimte is ten opzichte van het eerste ontwerp toegenomen, met als gevolg dat de mogelijkheden voor woningbouw zijn afgenomen. Hierdoor is de grondopbrengst voor de woningbouw gedaald. Om de mogelijkheden voor woningbouw (grondopbrengst) te vergroten is voor het trapveldje onderzocht of deze in de voet van de dijk naast het plangebied kon worden gelokaliseerd.

Hiervoor is overleg geweest met het HHNK. Het HHNK ziet hiervoor mogelijkheden maar stelt als eis dat op deze locatie eerst de dijk moet worden versterkt en pas daarna het trapveldje (onder bepaalde voorwaarden) kan worden aangelegd. Het HHNK heeft verder

aangegeven dat zij de dijk waarschijnlijk tussen 2010 en 2015 gaan versterken. Men wil hiermee voorkomen dat het trapveldje snel na de aanleg weer moet worden verwijderd. De gemeente heeft aangegeven dat zij graag gebruik wil maken van deze mogelijkheid, nadat de dijk is versterkt. Voorwaarde hierbij is dat de dijkversterking voor 2015 plaatsvindt omdat er anders een te lange tijd geen trapveldje is voor de jeugd. Het is namelijk niet mogelijk om tijdens de bouwfase (2011 t/m ± 2013) het huidige trap- en speelveldje in stand te houden.

Het HHNK heeft nog geen uitspraak gedaan of de dijk daadwerkelijk voor 2015 wordt versterkt, reden waarom het trapveldje vooralsnog in het plangebied is gelokaliseerd. Indien blijkt dat het trapveldje verplaatst kan worden naar de onderkant van de dijk dan wordt van deze gelegenheid gebruik gemaakt en is het mogelijk voor de gemeente om op de vrijgekomen grond woningen te bouwen, waarmee de grondopbrengst voor de gemeente toeneemt met ongeveer € 150.000.

Stolpboerderij

Zoals bekend is voor de stolpboerderij door de gemeente in juni 2004 een sloopvergunning afgegeven. Hier is echter nog geen uitvoering aan gegeven door Witkamp die de stolpboerderij in eigendom heeft. Vanuit verschillende organisaties en inwoners van Wijdewormer is meerdere malen met klem aangegeven dat zij veel waarde hechten aan het behoud en/of het beeldpalende karakter van de stolp. Witkamp en de gemeente hebben reeds aangegeven geen mogelijkheden te zien voor het behoud of renovatie van de stolp. Wel ziet de gemeente mogelijkheden om in bepaalde mate het beeldbepalende karakter van de stolp te behouden. Aan de ontwikkelaar wordt in ieder geval meegegeven dat de wens van de inwoners van Wijdewormer hiertoe bestaat. Om dit kracht bij te zetten wordt daarnaast in de selectieleidraad voor de MFA opgenomen dat er extra punten worden toegekend indien het beeldbepalende karakter in het ontwerp van de MFA terugkomt.

Gezien het feit dat veel waarde aan de stolp wordt gehecht is onderzoek verricht naar mogelijkheden om de karakteristieke delen van de stolp te behouden (bijlage 7). Uit dit onderzoek blijkt dat met name het zogenaamde vierkant en de voorgevel karakteristieke waarde hebben. Zoals eerder aangegeven is het niet mogelijk om de gehele stolp, inclusief het vierkant te behouden. Wel blijkt uit het onderzoek dat het mogelijk is om de voorgevel, en dus het beeldbepalende karakter, te behouden en te integreren in de MFA. De verwachting is dat dit de investeringskosten verhoogt met ca. € 141.000, waarmee tevens de structurele kapitaallasten worden verhoogd. Hiertegenover staat geen structurele dekking. Witkamp heeft aangegeven geen mogelijkheden te zien voor een bijdrage in de investeringskosten. Indien de raad hiertoe besluit dan wordt het behoud van de voorgevel als eis opgenomen in het programma van eisen voor de MFA.

Indien de voorgevel van de stolp in het ontwerp van de MFA wordt geïntegreerd dan is het de verwachting dat hierdoor het draagvlak voor de ontwikkeling van de MFA en het plangebied aanzienlijk wordt vergroot bij de inwoners van Wijdewormer.

De integratie van de voorgevel in de MFA heeft nadelige gevolgen voor de ontwerprijheid van de ontwikkelaar. Het beperkt het ontwerp en de plaats van de MFA in het plangebied in belangrijke mate.

Samenvatting

De stedenbouwkundige uitgangspunten en het programma van eisen voor de MFA zijn in de afgelopen periode doorontwikkeld en geoptimaliseerd. Met direct betrokken partijen, inwoners van Wijdewormer en andere betrokkenen is overleg gevoerd, zijn wensen geïnventariseerd etc. Door de uitbreiding van de ontwikkelopgave met het dorps huis (inclusief toneelzaal), de gymzaal en buitenschoolse kinderopvang wordt het niveau van de huidige welzijns- en sportvoorzieningen in de dorpskern van Neck niet alleen geborgd maar ook uitgebreid. Het geheel van de ontwikkeling draagt positief bij aan de sociale cohesie binnen de gemeenschap en aan een bloeiend verenigingsleven. De bouw van woningen draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Neck als vitale dorpskern en het

	<p>bevordert de noodzakelijke doorstroming binnen de gemeente.</p> <p>Extra draagvlak kan worden verkregen indien wordt besloten om een sportzaal te bouwen van 535m² en de voorgevel te behouden en te integreren in de MFA.</p> <p>Vervolgproces Na positieve besluitvorming wordt zo spoedig mogelijk (februari 2010) een 2^e informatieavond voor omwonenden georganiseerd en wordt gestart met de voorbereiding voor de Europese aanbesteding. Tijdens de informatieavond wordt het beeldkwaliteitplan gepresenteerd, waarna de inspraakprocedure start voor de wijziging van het bestemmingsplan.</p> <p>De aanbesteding start met een openbare oproep voor een marktpartij die de MFA, de woningbouw (gemeentelijk deel) en de infrastructuur ontwikkelt, ontwerpt en realiseert. Na de wettelijke termijn voor de aanmelding worden drie marktpartijen geselecteerd die kunnen aantonen dat zij geschikt zijn voor de onderhoudige opgave. Deze marktpartijen krijgen de aanbestedingsdocumenten toegezonden met het verzoek een ontwerp en een aanbieder op te stellen. Bij de uiteindelijke keuze voor een ontwerp en een marktpartij worden niet alleen financiële criteria meegewogen maar ook kwalitatieve. De omwonenden participeren in het wegingsproces. Het gekozen ontwerp en marktpartij wordt met een gunningbesluit in het najaar van 2010 voorgelegd aan het college. Voorafgaand aan het besluit van het college wordt de gemeenteraad geconsulteerd.</p> <p>Daarnaast wordt na positieve besluitvorming met de deelnemende partijen aan de MFA gestart met het maken en vastleggen van afspraken waaronder de huurovereenkomsten, beheer, onderhoud en samenwerking tussen partijen.</p>
Meetbare doelstelling en/output	<ol style="list-style-type: none"> 1. Door het nieuwe ontwikkelbesluit kan de gemeente haar primaire ontwikkelopgave voor OBS Wijdewormer en peuterspeelzaal Woelwaters realiseren. 2. Het niveau welzijns- en sportvoorzieningen in de dorpskern van Neck wordt uitgebreid met kinderopvangmogelijkheden, geborgd en is toekomstbestendig. 3. De samenwerking maakt een integrale en hoogwaardige stedenbouwkundige ontwikkeling van het plangebied mogelijk waarbij de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden bepaald voor het hele ontwikkelgebied.
Beslag op middelen	<p>Voor de integrale gebiedsontwikkeling van de kern van Neck en de MFA is een investering noodzakelijk van in totaal € 5.865.000 (<u>exclusief</u> vergrootte sportzaal en behoud gevel-stolp en het aankoopbedrag van de grond van de Stichting WG). Deze investering valt uiteen in de investering gebouwen en overige kosten, waaronder de locatie gebonden kosten en de kosten voor het bouwprojectmanagement. In verband met de nog te starten aanbesteding is een aparte, vertrouwelijke en gedetailleerde financiële bijlage opgenomen.</p> <p>Door de optimalisaties binnen het plangebied met name wat betreft de parkeernorm zijn de grondopbrengsten minder dan eerder werd verwacht en zijn tegelijkertijd de kosten voor de openbare ruimte toegenomen. Daar staat tegenover dat de baten door de (nog toe te kennen) subsidies ook zijn gestegen, helaas staat dit niet in verhouding tot elkaar waardoor er een investeringstekort is van € 175.000. Indien blijkt dat het trapveldje alsnog in de locatie van de voet van de dijk kan worden aangelegd dan stijgt de grondopbrengst met € 150.000.</p> <p>Opgemerkt dient te worden dat de werkelijke kosten ten opzichte van de raming kunnen afwijken. E.a. is afhankelijk van de bieding en prijsonderhandeling met de toekomstige ontwikkelaar en de marktwerking op het moment van de aanbesteding.</p>

Investering

Locatiegebonden kosten: €1.504.000 (prijspeil 2009, inclusief voorbereidingskosten, onvoorzien, exclusief Btw)

Bouwkosten : € 4.361.000 (prijspeil 2009, inclusief voorbereidingskosten, onvoorzien, Btw)

Totaal investeringskosten: € 5.865.000

Er is in het investeringsbedrag geen rekening gehouden met de boekwaarden van de te verwerven/slopen opstallen (basisschool, peuterspeelzaal en dorps huis/gymzaal). Deze kosten zijn gedekt binnen de grondexploitatie van de gebouwen die binnen het IHP vallen (bijlage 12). Het overschot op de frictiekosten zal benut worden ter dekking van de indexeringskosten tot 2013.

Baten

Totaal beschikbaar budget / baten: € 5.690.500

Kosten / baten verschil 2003 - 2009

2003

€ 1.254.000 6-klassige basisschool + peuterspeelzaal (prijspeil 2003)

€ 73.000 kapitaallast

€ nihil; (grond)opbrengst

2009

€ 5.865.000 6-klassige basisschool, en een extra multifunctionele ruimte die ook als 7^e lokaal kan worden ingezet, peuterspeelzaal, kinderopvang, dorps huis, sportzaal en infrastructuur (prijspeil 2009)

€ 340.000 kapitaallast

€ 3.153.000 (grond)opbrengst

Noodzakelijke extra investering

In totaliteit (verschil investering – baten) wordt een tekort voorzien van € 175.000. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is deze investering evenwel noodzakelijk. Voorgesteld wordt het investeringskrediet met dit bedrag te verhogen. De structurele kapitaal- en eigenaarslast bedraagt ca. € 10.000. Voor deze extra investering moet in de kadernota 2011 dekking worden gezocht.

Voor het aankopen van de grond van de Stichting Wijdewormer Gemeenschap stellen wij voor het investeringskrediet te verhogen met € 190.000. Deze verhoging leidt niet tot een kapitaallast. Voorgesteld wordt om deze investering te dekken uit de algemene reserve.

Mogelijke extra investeringen

Voor wat betreft de grotere sportzaal van 535m² en het behoud van de gevel van de stolp geldt dat dit geen noodzakelijke investeringen zijn. De raad kan namelijk voor deze opties kiezen. Voor de sportzaal geldt dat hiervoor een extra investering wordt gevraagd van € 120.000. De structurele kapitaal- en eigenaarslast bedraagt ca. € 7.000 en wordt gedekt door de extra huurinkomsten van de sportzaal.

Indien de voorgevel van de stolp behouden en geïntegreerd dient te worden in het ontwerp van de MFA dan is de inschatting dat de investering hiervoor ongeveer met € 140.000 toeneemt. De structurele kapitaal- en eigenaarslast bedraagt ca. € 8.000. Hiervoor geldt dat dekking moet worden gezocht in de kadernota 2011.

	<p>Subsidie Stichting Wijdewormer Gemeenschap</p> <p>De Quick Scan voor de exploitatie van het dorps huis/sportzaal geeft inzicht in de huidige exploitatie. De geconsolideerde rekening geeft aan dat op basis van de huidige situatie, bij een huur van ca. € 125.000 op jaarbasis en een ondernemersloon voor de pachters van ca. € 65.000 een tekort in de exploitatie ontstaat van ca. € 100.000. Als richtlijn voor de subsidie kan dit bedrag worden aangehouden.</p> <p>Financiële projectrisico's:</p> <p><u>Subsidies</u></p> <p>Voor de bouw van de MFA zijn verschillende subsidie aangevraagd, waaronder bij het Oranje Fonds en de provincie Noord-Holland. Beide organisaties hebben aangegeven dat zij zeker mogelijkheden zien maar de subsidie pas kunnen toekennen na definitieve besluitvorming, bij de start van de voorbereidingen van de aanbesteding / uitvoering.</p> <p><u>Ambitie duurzaam bouwen</u></p> <p>Bij de planvorming en kostenraming zijn wij uitgegaan van een Multifunctionele accommodatie die voldoet aan de hedendaagse eisen, inclusief een hedendaags pakket duurzaamheidseisen. Dit is vergelijkbaar met een GPR 6. Indien de gemeente een hogere duurzaamheidsambitie nastreeft (hetgeen concreet in het concept milieubeleidsplan wordt aangegeven) en ervoor kiest om voor investeringsprojecten een GPR van circa 8 toe te passen, zullen de investeringskosten indicatief met circa € 250-300 per m2 stijgen. Maximaal 30% van de investeringen verdienen de gebruikers in een redelijke termijn (circa 10 jaar) terug.</p> <p>Dit betekent voor de MFA een toename van de investeringskosten van circa € 700.000,- (incl. btw). Deze meerkosten kunnen gedekt worden uit de beschikbaar gekomen Nuongelden. Overigens stelt zo'n hoge duurzaamheidsambitie niet alleen eisen aan het gebouw, het legt ook voorwaarden en beperkingen op in het gebruik. De gebruikers van de MFA moeten zich willen conformeren aan een dergelijke hoge ambitie.</p>												
Evaluatie	De afspraken tussen Witkamp, de Stichting WG en de gemeente zijn reeds vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst. Nadat een akkoord wordt bereikt over het toekomstig eigendom van de MFA, worden huurcontracten opgesteld en afspraken vastgelegd ten aanzien van (klein) onderhoud met alle gebruikers van de MFA.												
Planning	<p>De planning op hoofdlijnen is als volgt:</p> <table border="0"> <tr> <td>Informatieavond omwonenden</td> <td>februari 2010</td> </tr> <tr> <td>Start Europese aanbesteding</td> <td>februari 2010</td> </tr> <tr> <td>Keuze plan en marktpartij</td> <td>eind 2010</td> </tr> <tr> <td>Bouw woningen Witkamp</td> <td>najaar 2011-eind 2012</td> </tr> <tr> <td>Bouw MFA</td> <td>2012-begin 2013</td> </tr> <tr> <td>Woningen locatie huidige school</td> <td>medio 2013-begin 2014</td> </tr> </table> <p>Voor nadere detaillering is de projectplanning c.q -fasering bijgevoegd (bijlage 8)</p>	Informatieavond omwonenden	februari 2010	Start Europese aanbesteding	februari 2010	Keuze plan en marktpartij	eind 2010	Bouw woningen Witkamp	najaar 2011-eind 2012	Bouw MFA	2012-begin 2013	Woningen locatie huidige school	medio 2013-begin 2014
Informatieavond omwonenden	februari 2010												
Start Europese aanbesteding	februari 2010												
Keuze plan en marktpartij	eind 2010												
Bouw woningen Witkamp	najaar 2011-eind 2012												
Bouw MFA	2012-begin 2013												
Woningen locatie huidige school	medio 2013-begin 2014												
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ruimtebehoefte in groepen 2. Memo sportaccommodatie DHV 3. Onderzoek naar technische staat van het dorps huis 4. Schets plangebied 5. Inventarisatie reacties 11 mei 2009 6. Stedenbouwkundig programma van eisen 7. Onderzoek stolpboerderij d.d. november 2009 8. Planning 9. Memo Stichting Wijdewormer Gemeenschap tav eigendomspositie 10. Quick Scan exploitatie dorps huis/sportzaal 11. Berekening gemiddelde huurbedragen 12. Memo raad, financieel overzicht IHP-project november 2009 												

Bijlagen (vertrouwelijk)	A. Memo financiële toelichting, inclusief: - overzicht structurele en incidentele kosten en baten - raming investeringskosten - berekening annuïteit MFA
-----------------------------	---

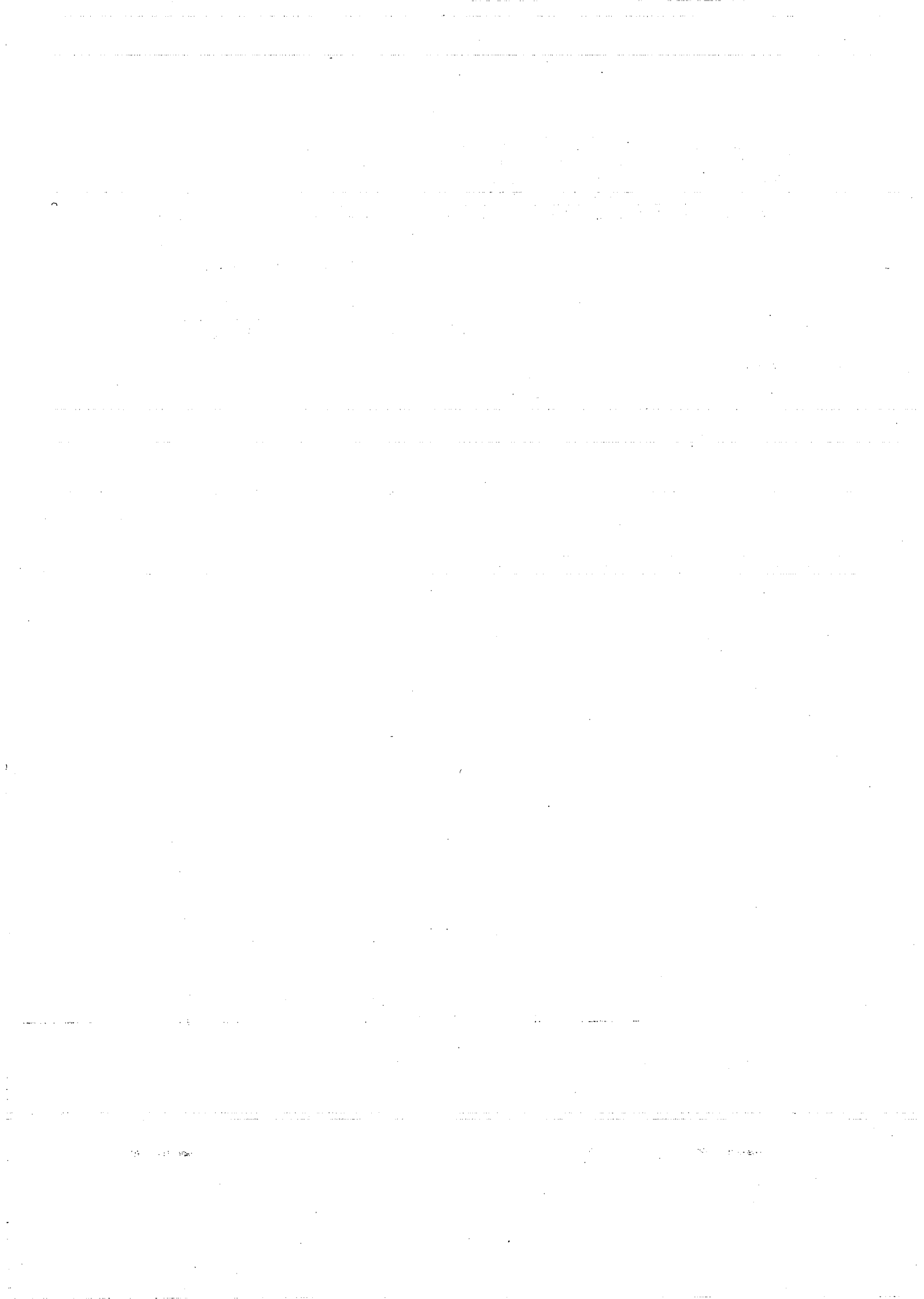
Alle op deze zaak betrekking hebbende stukken liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Wormerland,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

M. van der Hende

P. C. Tange

Bijlage: besluit





De raad van de gemeente Wormerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 december 2009;

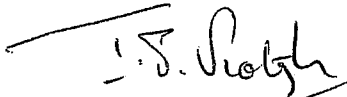
'Ontwikkel- en aanbestedingsbesluit IHP Wijdewormer, bouw MFA in en ontwikkeling van de dorpskern Neck'

besluit:

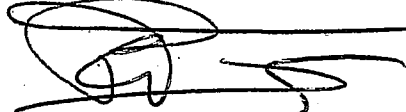
- 1 In te stemmen, onder intrekking van het ontwikkelbesluit IHP Wijdewormer van 25 mei 2004, met de ontwikkeling van de MFA van ca. 2400m², waarin zijn ondergebracht OBS Wijdewormer, peuterspeelzaal, dorps huis met toneelzaal, sportzaal en kinderopvang.
- 2 In te stemmen met het woningbouwprogramma in het plangebied van ca. 40 woningen, waarvan 30% sociale woningbouw.
- 3 In te stemmen met een extra investering om het ontwikkelplan te kunnen realiseren en het investeringskrediet met € 175.000 te verhogen. De structurele kapitaal- en eigenaarslast bedraagt ca. € 10.000. Voor deze extra investering moet in de kadernota 2011 dekking worden gezocht.
- 4 In te stemmen met de sportzaal van 547m² en het investeringskrediet zover nodig te verhogen.
- 5 In te stemmen met het starten van de Europese aanbesteding voor een marktpartij die de MFA, de woningbouw en de infrastructuur ontwikkelt, ontwerpt en realiseert.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de Raad van de gemeente Wormerland,
gehouden op 19 januari 2010

de griffier,


I.P. Vrolijk

de voorzitter,


P.C. Tange

<IHP/DH>

