Collegebesluit

Collegevergadering: 26 mei 2020

Zaaknummer	:	602770
Afdeling	:	Welzijnszaken
Portefeuillehouder	:	J.F. Struijf
Openbaarheid	:	Na informeren betrokkenen

ONDERWERP
Inzet terrein SEIN voor uitvoering IHP

SAMENVATTING
Voor de uitvoering van het Integraal Huisvestingsplan basisscholen is een alternatieve optie in beeld gekomen die kansen biedt. Voor de Nicolaas Beetsschool, de tijdelijke huisvesting van alle Heemsteedse basisscholen én de toekomstige functie van het Lorentz De Haas Laboratorium. Het voorstel is deze optie, de verhuizing van de Nicolaas Beetsschool naar het Lorentz De Haas Laboratorium de komende periode nader uit te werken.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER
In december 2019 is het Integraal Huisvestingsplan 2019-2039 (IHP) door de gemeenteraad vastgesteld. Dit voorstel heeft betrekking op de uitvoering van het plan.

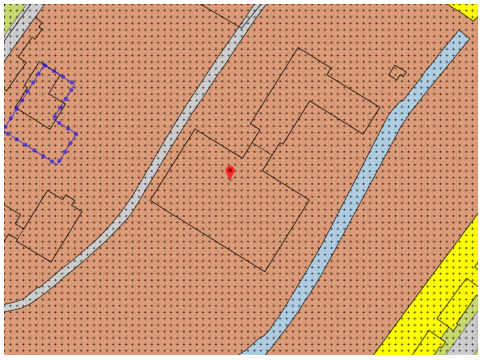
BESLUIT B&W
1. In te stemmen met een nadere uitwerking van de optie waarin de Nicolaas Beetsschool verhuist naar het Lorentz De Haas Laboratorium (optie 3).
2. Het voorgenomen besluit voor te leggen aan de commissie Samenleving om haar zienswijzen kenbaar te maken (B-stuk).

AANLEIDING
Vooruitlopend op de vaststelling van het IHP is met de aankoop in 2018 van Kerklaan 61 een start gemaakt met de voorbereidingen voor de uitvoering. Omdat Kerklaan 61 onvoldoende ruimte biedt voor het onderbrengen van alle 17 groepen van de Nicolaas Beetsschool, de school met de hoogste prioriteit, is vorig jaar de zoektocht gestart naar een 2^{e} tijdelijke locatie. Dit leidde tot een gesprek met vertegenwoordigers van SEIN. En perspectief op meerdere huisvestingsopties voor zowel de tijdelijke als de permanente situatie.

MOTIVERING
Na oriënterende gesprekken met SEIN zijn ambtelijk de mogelijkheden voor het IHP geïnventariseerd. Vervolgens is opdracht gegeven aan HEVO het Lorentz De Haas Laboratorium en de aangrenzende polikliniek op onderwijsfunctionaliteit te beoordelen. Op basis van de conclusies van het onderzoek zijn ambtelijk meerdere opties in beeld gebracht. Deze zijn met SEIN gedeeld en nader verkend.

Alvorens deze opties hieronder toe te lichten volgt eerst een korte ruimtelijke beschrijving (bestemmingsplan en vlekkenplan) en daarna een beschrijving van de twee gebouwen die voor onderwijsgebruik in beeld zijn.

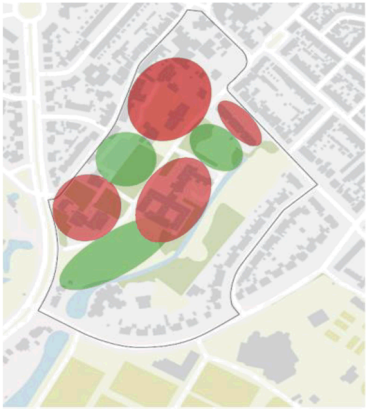
Bestemmingsplan
Het bestemmingsplan *Zuidoost* biedt op de plek van het Lorentz De Haas Laboratorium ruimte voor een maximale bouwhoogte van 14 meter en goothoogte van 8 meter binnen het aangegeven bouwvlak. Voor de polikliniek is de bouw- en nokhoogte maximaal 5 meter binnen het bouwvlak. Beide gebouwen hebben de enkelbestemming Maatschappelijk (aangegeven met de kleur bruin op de bestemmingsplankaart) zoals ook de directe omgeving dat heeft.

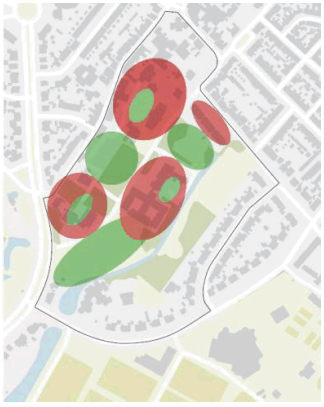

Bestemmingsplankaart

Luchtfoto

Vlekkenplan
In maart 2008 is door SEIN, de Vereniging van omwonenden van Meer en Bosch en de gemeente een “Globale visie Meer en Bosch” opgesteld. In deze visie is de ruimtelijke structuur van het terrein vastgelegd. De basis van de visie is de afwisseling van bebouwde (rode) en onbebouwde (groene) zones. Door eventuele nieuwbouw in de rode zones te plaatsen, blijft het groene karakter behouden.

In 2018 is opnieuw naar het gebied gekeken. Het resultaat van deze beoordeling is een nadere uitwerking van de visie van 2008. Het terrein van Meer en Bosch kan zich op deze manier verder ontwikkelen tot een gebied met groen en bebouwing.





visie 2008 visie 2018

In de afbeelding hieronder staan de gebouwen op het terrein ingetekend met binnen de zwarte omlijning de gebouwen die voor onderwijsgebruik in beeld zijn.

Lorentz De Haas Laboratorium

Het gebouw stamt uit 1934 en telt vier verdiepingen met in totaal 3.000 m2 bruto vloeroppervlak. Het gebouw is ontworpen als ziekenpaviljoen en later aangepast als laboratorium. De structuur van het gebouw is voor onderwijs niet optimaal. Met een creatieve benadering en afhankelijk van de onderwijsvisie zijn er mogelijkheden om het gebouw geschikt te maken. Ook op het gebied van de technische eisen (BENG en Frisse Scholen) zijn er uitdagingen. Het gebouw is sinds 2010 een gemeentelijk monument. Het gebouw staat al geruime tijd leeg. In 2015 heeft er een asbestsanering plaatsgevonden en zijn o.a. alle kozijnen verwijderd. Het gebouw oogt anno 2020 verwaarloosd. Op onderstaande foto is het gebouw in betere staat zichtbaar en is de stijl van de Amsterdamse School goed herkenbaar.

Polikliniek

Dit is een semipermanent gebouw dat tot eind van dit jaar in gebruik is voor onderzoek en dagbesteding. Het totale bruto vloeroppervlak bedraagt 2.342 m2. Het gebouw is met een gang verbonden met het Lorentz De Haas Laboratorium. Door de afmeting van de ruimten is het gebouw minder geschikt voor onderwijs. Om te voldoen aan Frisse Scholen klasse B en BENG moeten er grote aanpassingen aan het gebouw plaatsvinden. Hierdoor is de gebruiksduur van het gebouw beperkt tot ca. 5 jaar. Het pand is nu nog in gebruik maar er is elders op het terrein een nieuwe polikliniek gebouwd. In de afgegeven vergunning voor de nieuwbouw is bepaald dat SEIN het oude gebouw sloopt na verhuizing naar de nieuwbouw.

De vier opties

Optie 1 Nieuwbouw Nicolaas Beetsschool op de locatie van de huidige polikliniek
In dit scenario wordt op de plek van de gesloopte polikliniek een nieuw schoolgebouw gebouwd inclusief gymzaal. Gedurende de bouw van de nieuwe school blijft de Nicolaas Beets op de huidige locatie gehuisvest. De school hoeft dus niet uit te wijken naar een tijdelijke locatie. Na ingebruikneming van het nieuwe gebouw kan het oude schoolgebouw inclusief de noodlokalen gebruikt worden voor tijdelijke huisvesting van de overige negen scholen gedurende de looptijd van het IHP.

Nadeel van dit scenario is dat het project meer tijd in beslag neemt. Dit komt omdat voor het SEIN terrein op basis van het bestaande vlekkenplan een nadere invulling plaats moet vinden met de daarbij behorende procedures. Onderdeel van deze invulling is de ontwikkeling van een ruimtelijke visie op het gehele terrein. Ook de toekomstige functie van het monument Lorentz De Haas Laboratorium is een aandachtspunt. Verwachting is dat dit ca. 3 jaar extra tijd

vergt ten opzichte van de situatie waarin de Nicolaas Beetsschool op de huidige locatie nieuwbouw realiseert.

Optie 2 Op plek van huidige polikliniek wordt voor 17 groepen noodlokalen gerealiseerd

Bij deze optie wordt er nieuwbouw gerealiseerd voor de Nicolaas Beetsschool op de huidige locatie. Voor de tijdelijke huisvesting wijkt de school met alle groepen uit naar nieuwe noodlokalen op het terrein van SEIN waar de polikliniek wordt gesloopt om hiervoor ruimte te bieden. Nadat de nieuwbouw voor de Nicolaas Beetsschool is gerealiseerd, kan de volgende school gebruik maken van de noodlokalen. De noodlokalen blijven gedurende de looptijd van het IHP staan en alle scholen kunnen er gebruik van maken.

Dit scenario levert ca. 1,5 jaar vertraging voor de uitvoering van het IHP. Dit komt omdat ook bij deze optie voor het terrein op basis van het bestaande vlekkenplan een nadere invulling plaats gaat vinden met de daarbij behorende procedures. Ook in dit scenario is de toekomstige functie van het monument Lorentz De Haas Laboratorium een aandachtspunt.

Optie 3 Nicolaas Beetsschool wordt gehuisvest in het Lorentz De Haas Laboratorium plus nieuwbouw aangrenzend aan het gebouw

In dit scenario wordt het gemeentelijk monument benut voor de huisvesting van de Nicolaas Beetsschool. Omdat niet alle functies in het gebouw (bv. gymzaal) kunnen worden ondergebracht zal het noodzakelijk zijn om een combinatie te maken met nieuwbouw.
Ook in deze optie is er voor de Nicolaas Beetsschool geen tijdelijke huisvesting nodig want de school kan op de huidige locatie blijven tot aan de verhuizing. En net als bij optie 1 kunnen de overige scholen tijdelijk in het oude schoolgebouw van de Nicolaas Beets worden ondergebracht nadat de Beets is verhuisd.

Voordeel van deze optie is dat er een duurzame toekomst voor een leegstaand monument is gevonden. De renovatie is wel ingrijpender en duurder dan waarmee in het IHP rekening is gehouden. De normbedragen voor renovatie uit het IHP zullen ontoereikend zijn. Ander nadeel is dat ook dit scenario zorgt voor vertraging in de uitvoering van het IHP.

Optie 4 Tijdelijke huisvesting voor 7 groepen in bestaande polikliniek

De bestaande polikliniek wordt zodanig aangepast dat de groepen van de Nicolaas Beetsschool die niet in de Kerklaan 61 passen, tijdelijk elders ondergebracht kunnen worden. Na realisering van de nieuwbouw wordt de polikliniek gesloopt.

Deze optie is *de* aanleiding geweest voor het gesprek met SEIN. Het vinden van een tweede tijdelijke locatie, naast de Kerklaan 61 is voor de start van de

uitvoering van het IHP essentieel. De hierboven genoemde opties maken een 2e tijdelijke locatie overbodig. Als niet één van deze opties uitgevoerd gaat worden zal optie 4 aan de orde moeten zijn.

Vergelijking opties
De opties zijn getoetst op een aantal aspecten o.a. op ruimtelijke en financiële aspecten en het tijdaspect. In de bijlagen bij dit voorstel is het resultaat hiervan weergegeven. Hierbij zij opgemerkt dat dit een globale verkenning is. Voor dit stadium voldoet de uitwerking en geeft het genoeg inzicht voor het bepalen van een richting.

Standpunt SEIN en schoolbestuur TWijs (voorheen Salomo)
De Raad van Toezicht van SEIN heeft groen licht gegeven voor de nadere uitwerking van alle 4 opties. TWijs is positief over optie 3. De nieuwbouwoptie (optie 1) op het terrein van SEIN valt voor hen af. Belangrijkste argument hiervoor is de onzekerheid over de toekomstige functie van het monument. Het is niet ondenkbaar dat de school voor langere tijd naast een leegstaand pand moet functioneren. Dit nadeel weegt zwaar voor het schoolbestuur.

Visie college op vervolgfase
Op basis van de verzamelde informatie en de standpunten van de betrokken partijen beoordelen wij de opties als volgt.
Optie 1 is niet realistisch zolang TWijs aangeeft geen voorkeur te hebben voor deze optie. Het schoolbestuur, de school is niet alleen de primaire gebruiker van het gebouw maar op grond van de onderwijswetgeving ook eigenaar. Er moeten dus zwaarwegende argumenten zijn om een schoolbestuur van locatie te laten wisselen. Deze zijn hier niet in het spel.

Optie 2 biedt mogelijkheden voor de uitvoering van het IHP maar ten opzichte van optie 3 zijn de voordelen minder groot. De derde optie biedt voor de uitvoering van het IHP het meeste voordeel. Dit voordeel zit in de volgende punten:

- Optie 3 biedt de mogelijkheid tot het realiseren van tijdelijke huisvesting voor alle scholen op één locatie zonder grote investeringen. Er worden geen kosten gemaakt voor verbouwing van de Kerklaan 61.
- Het schoolgebouw van de Nicolaas Beets wordt langer ingezet en is daar technisch ook geschikt voor. Het schoolgebouw van de Beets is het jongste gebouw van alle 10 basisscholen. De noodzaak tot nieuwbouw is dan ook niet bouwkundig van aard maar komt door het ruimtetekort van de Nicolaas Beetsschool.
- Locatie Bronstee kan direct verbouwd worden voor de Jacobaschool omdat de Crayenesterschool er geen gebruik van hoeft te maken. Dit bespaart de kosten van aanpassing van de Bronstee voor de tijdelijke huisvesting van de Crayenesterschool.

- Het is een mooie bestemming voor een gemeentelijk monument dat al enige tijd leeg staat. Het pand ziet er nu verwaarloosd uit en het verdient een functie en een staat waarmee het een aanwinst voor de buurt is.
- Bij optie 3 is het verschil tussen de kosten en de besparingen het meest gunstig (zie bijlage 2). Weliswaar is renovatie en het voor onderwijs geschikt maken van het pand (ca. 20%) duurder dan nieuwbouw maar de besparingen die behaald kunnen worden, wegen ruimschoots op tegen deze extra kosten.

Alles overwegende is het college van mening dat optie 3 in een volgende fase als eerste nader verkend moet worden. Als opties 2 en 3 niet haalbaar blijken, komt optie 4 voor uitwerking in aanmerking. Voor alle partijen (gemeente, SEIN en TWijs) geldt dat aan de uiteindelijke keus voor een scenario een gedegen kosten-batenanalyse ten grondslag moet liggen. Voor de gemeente speelt hierbij de invulling van de grondpositie een essentiële rol.

Als optie 3 daadwerkelijk gerealiseerd wordt heeft dit gevolgen voor de uitvoering van het IHP:

1. Planning
   Na vaststelling van het IHP is TWijs met de uitwerking van het nieuwbouwplan op de huidige locatie gestart. Het schoolbestuur gaat er van uit dat de nieuwbouw in juli 2022 gereed kan zijn. Dit is reeds later dan de planning van het IHP. De renovatie van het Lorentz De Haas Laboratorium zou bij een soepel lopend proces eind 2023 gereed kunnen zijn. Dit betekent, naast de Nicolaas Beetsschool voor twee scholen vertraging ten opzichte van het IHP: de Crayenesterschool en de Jacobaschool. De vertraging is bij de scholen die daarna volgen ingelopen. Omdat er gebruik gemaakt gaat worden van de Nicolaas Beetsschool als tijdelijke huisvesting is de vertraging voor de volgende twee scholen onvermijdelijk. De scholen moeten op elkaar wachten in verband met de tijdelijke huisvesting. Het is wellicht wel mogelijk bij de Crayenesterschool de voorbereidingen eerder te starten zodat de doorlooptijd verkort kan worden. Dit geldt ook voor de Jacobaschool. In bijlage 3 van dit BBV is per optie de consequentie voor de planning aangeven.
2. Kerklaan 61 en de omgevingsvergunning
   Met het oog op de gesprekken over de inzet van het SEIN terrein/gebouwen voor het IHP is de procedure voor de omgevingsvergunning voor Kerklaan 61 stilgelegd. De onderzoeken op het gebied van geluid, parkeren en verkeer zijn wel afgerond. Een besluit over de vergunning door het college en een reactie op de ingediende zienswijze is uitgesteld. Zolang er nog geen definitief besluit is genomen over de toekomstige locatie van de Nicolaas Beetsschool en de tijdelijke locatie(s) blijft de Kerklaan 61 in beeld als toekomstige onderwijslocatie.

Voor wat betreft de verkeerssituatie bij de Kerklaan is uit onderzoek gebleken dat er verbeteringen wenselijk zijn. Dit staat los van de komst van een school en het college zal hiervoor een afzonderlijk voorstel doen.

Gevraagde zienswijze
Voor een volgende stap in het proces vinden wij het wenselijk de zienswijze van de raad te horen. De volgende vragen verzoeken wij u bij uw zienswijze te betrekken:

1. Hoe beoordeelt u de vier geschetste opties?
2. Kunt u instemmen met een nadere uitwerking van de optie waarin de Nicolaas Beetsschool verhuist naar het Lorentz De Haas Laboratorium?
3. Kunt u instemmen met de volgende randvoorwaarden voor de realisering van een onderwijsfunctie op het terrein van SEIN:
   - Uitgangspunt is en blijft het bestaande vlekkenplan zoals dat in 2008 en 2018 is vastgesteld.
   - Voor de kosten van de renovatie en het voor onderwijs geschikt maken van het Lorentz De Haas Laboratorium wordt uitgegaan van de bedragen uit het IHP plus 20%.
   - De onderhandelingen met SEIN worden in 2020 afgerond.

FINANCIËN
In dit stadium is er een globale berekening gemaakt van de financiële consequenties per optie. In bijlage 2 bij dit voorstel zijn de plussen en minnen opgenomen. Bij deze berekening is nog geen rekening gehouden met de grond- en aankoopkosten.

PLANNING/UITVOERING
In het proces volgen gezamenlijke gesprekken tussen SEIN, TWijs en de gemeente. Wij willen ook in de communicatie en het participatietraject samen optrekken. Elke partij heeft daarin zijn eigen rol. De gemeente zal het voortouw hebben als het gaat om de afspraken met SEIN en TWijs over het gebruik van de grond en de gebouwen.
TWijs is aan zet voor wat betreft het programma van eisen, voorlopig ontwerp etc. Het schoolbestuur vervult in principe de rol van bouwheer zoals zij ook voor de huidige locatie zou doen. Uit hoofde van die rol zal het schoolbestuur ook verantwoordelijk zijn voor het aanvragen van de benodigde vergunningen etc.

Op hoofdlijnen ziet de planning er als volgt uit:

Juli 2020-November 2020	Nadere verkenning optie 3 en onderhandelingen
December 2020	Afspraken en besluit over huisvesting Nicolaas Beets
2021	Uitwerking renovatieplan en volgen

	procedures
2022	Renovatie
December 2023	Oplevering

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE
Bij de verdere uitwerking zullen alle belanghebbenden betrokken worden. Er zal gekeken worden op welke wijze de participatie in dit coronatijdperk het best kan worden vormgegeven. Doel van de participatie is het ophalen van reacties en betrokkenen te laten meedenken over de verdere uitwerking.
De volgende betrokkenen zijn reeds direct geïnformeerd:
- Omwonenden SEIN terrein
- Vereniging Omwonenden Meer en Bosch
- Klankbordgroep Kerklaan 61
- Historische Vereniging Bennebroek Heemstede

BIJLAGEN
- Bijlage 1: Verkenning vier opties
- Bijlage 2: Overzicht financiële consequenties inzet SEIN-terrein voor IHP.
- Bijlage 3: Consequenties voor planning IHP van diverse opties.