



Gemeente Waadhoeke
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 58
8800 AB Franeker

per mail aan: bestuur@waadhoeke.nl

Alkmaar, 11 mei 2023

kenmerk	:	DV.230511.01
dossier	:	MV2103.01.001
project	:	nieuwbouw Anna Maria van Schurmanschool / basisschool De Kabas
betreft	:	verzoek aanvullende besluitvorming tbv ontwikkeling Voorzieningencluster Bloemketerp-Noord
kopie	:	dhr. J. Peters, beleidsmedewerker onderwijs Gemeente Waadhoeke dhr. H. Siegersma, projectleider afdeling samenleving Gemeente Waadhoeke dhr. M.C.J. Visser, voorzitter college van bestuur Vereniging CVO-nwf dhr. D. Hooghiemstra, directeur strategie en onderwijs Bisschop Möller Stichting dhr. A. Hooijsma, hoofd materiële zaken Onderwijsbureau Meppel
behandeld door	:	D.P. van der Veen
telefoon / email	:	0655 380 270 / donald.vanderveen@mvastgoed.nl
bijlagen	:	1 2022.05.17.rapportage IDenergie 22012 beoordeling installatietechniek It Finster Franeker versie 2.pdf

Geacht college,

In vervolg op onze brief van 28 februari 2023 verzoek ik de gemeente Waadhoeke om aanvullende besluitvorming te entameren door de gemeenteraad van de gemeente Waadhoeke en door de besturen c.q. raden van toezicht van de onderwijsinstellingen Vereniging voor Christelijk Voortgezet Onderwijs in Noord- en West-Fryslân (CVO-nwf) en Bisschop Möller Stichting (BMS), over de door CVO-nwf en BMS gewenste locatiewijziging voor de nieuwbouw van de Anna Maria van Schurmanschool en basisschool De Kabas.

De aanleiding tot dit verzoek wordt gevormd door een impasse, die in onze perceptie in de ontwikkeling van de nieuwbouw van beide schoolgebouwen is ontstaan. Er lijkt een informatieachterstand te heersen bij de gemeenteraad en de raad van toezicht van BMS. Gelet op de zeer lange doorlooptijd van beide projecten tot nu toe en de ingrijpende wijzigingen van het ontwikkelingsplan lijkt het ons noodzakelijk om met een document te beschrijven hoe de planvorming en de onderliggende ratio's daarvan aanvankelijk werd opgezet en welke wijzigingen daarin nu worden voorgesteld en vooral waarom deze wijzigingen zich aandienen. Een dergelijk document is ambtelijk niet voorhanden en Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV) werd benaderd met het verzoek voor nadere studies ten einde besluitvorming in de raad op korte termijn te faciliteren. Vanwege de lange doorlooptijd en de wisselingen van betrokken personen is het verstandig om eerst te beschrijven wat er tot nu toe is gebeurd, waarom dat is gebeurd en welke stappen dan vervolgens gezet zouden moeten worden. Een opfrisbeurt is dringend gewenst, zeker voor diegenen, die pas recent bij het dossier betrokken zijn geraakt.

Marktconsultatie

In augustus 2020 werd SMV door de gemeente Waadhoeke benaderd voor deelname aan een marktconsultatie over de mogelijkheden van alternatieve financiering van de onderwijshuisvesting in de gemeente Waadhoeke. Naast SMV werden nog twee partijen uitgenodigd voor deelname.



Na vele presentaties en besprekingen heeft de gemeente Waadhoeke in april 2021 gekozen voor de aanpak van SMV. Daarna heeft het nog tot december 2021 geduurd alvorens een eerste versie van een intentieovereenkomst kon worden opgesteld. In de tussengelegen periode zijn door SMV analyses uitgevoerd van de oorspronkelijke plannen van augustus 2017, zoals opgesteld door adviesbureau De Mevrouwen en naderhand in april 2020 doorgerekend door adviesbureau Lindhorst.

Pas op 30 maart 2022 was de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van de nieuwbouw van AMS-De Kabas door alle betrokken partijen ondertekend. De grondslag voor deze overeenkomst werd gevormd door het raadsbesluit van 25 november 2021 (dossier 1491; zaak ID 2021-080924). Door de gemeenteraad werd toen besloten om:

- 1 *Onderzoek uit te laten voeren naar een alternatieve vorm van realisatie en financiering van nieuwbouwprojecten onderwijshuisvesting (initiatieffase).*
- 2 *Dit onderzoek te laten uitvoeren door de Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV).*
- 3 *Naar aanleiding en op basis van de uitkomsten van dat onderzoek een definitief besluit te nemen over de vorm van realisatie en financiering van nieuwbouwprojecten onderwijshuisvesting.*
- 4 *De initiatieffase op te starten en een voorbereidingskrediet van € 42.350 beschikbaar te stellen ten laste van onvoorzien eenmalig.*

Als bijlage bij het raadsbesluit was de roadmap van SMV opgenomen van 10 mei 2021, waarin de gefaseerde ontwikkeling en de output per fase gedetailleerd is beschreven.

Huurconcept

Allereerst ter korte introductie een toelichting op wie SMV is en wat wij doen. SMV is een privaatrechtelijke stichting, die onderwijshuisvesting op maat ontwikkeld voor de verhuur. SMV is dus eigenlijk een doelcorporatie voor onderwijshuisvesting, zoals een woningcorporatie dat is voor sociale huurwoningen. SMV kent geen winstoogmerk en probeert onderwijshuisvesting te ontwikkelen tegen de laagst denkbare lasten voor een gemeente en het geringst mogelijke onderhoudsrisicoprofiel voor de betrokken instellingen.

De onderwijshuisvesting wordt verhuurd aan de instellingen, die op hun beurt worden bekostigd door de betrokken gemeente. De gemeente wijst het gewenste perceel aan, maar behoudt de grondpositie. Er wordt een opstalrecht verleend voor een periode van 40 jaar.

De investeringen worden gedaan door SMV. De gebouwen komen niet op de balans van de gemeente of instellingen te staan, maar op de balans van een speciale beheerstichting per deelnemende gemeente. Deze beheerstichtingen zijn dochterstichtingen van SMV, maar leggen verantwoording af aan de deelnemende gemeente.

Er wordt gebruik gemaakt van een bijzonder huurconcept "Huren als een Eigenaar", waarbij de aanvangshuur in de loop van de exploitatie per vijf jaar neerwaarts wordt bijgesteld.

SMV wordt gefinancierd door BNG Bank tegen tarieven en voorwaarden, zoals die voor lagere overheden gelden.

SMV is aanbestedende dienst voor aanbestedingsplichtige opdrachten, vergelijkbaar met een gemeente of onderwijsinstelling en organiseert zelf Europese of nationale aanbestedingen voor de bouw van de schoolgebouwen en publiceert deze op TenderNed.

De onderwijshuisvesting wordt gasloos en volledig energieneutraal uitgevoerd. De gebouwen worden in de winter verwarmd en in de zomer gekoeld middels een hybride systeem van vloerverwarming/-koeling en luchtverwarming/-koeling. De warmte en koude worden opgewekt middels een gesloten bodemenergiesysteem. De werktuigbouwkundige installaties worden van stroom voorzien middels een dak vol PV-panelen.



SMV was de eerste partij in ons land, die volledige energieneutrale gebouwen realiseerde. Daarbij geldt steevast de randvoorwaarde dat de exploitatie binnen de strakke bekostigingskaders van het onderwijs moet passen.

De aanpak van SMV heeft model gestaan bij de Energietoppen van de VNG, het Klimaatakkoord en de BENG eis in het Bouwbesluit. In de periode 2016-2018 is het concept uitgebreid onderzocht en getoetst door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken op doelmatigheid, de Afdeling Rekenschap van de Inspectie van het Onderwijs op rechtmatigheid en door de Afdeling Grote Ondernemingen/ Overheidsondernemingen van de Belastingdienst Rotterdam in samenwerking met Amsterdam en onder regie van Utrecht op fiscale zuiverheid. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft in 2016 een brochure over het huurconcept gepubliceerd.

Inmiddels zijn er vele projecten gerealiseerd en onderhanden. In de meeste situaties vallen de gemeentelijke lasten zo'n 20% lager uit dan in de reguliere situatie van gesplitst juridisch en economisch eigendom en wordt het risicoprofiel van de instellingen op het vlak van gebouwonderhoud fors gereduceerd.

Producties

Op basis van de getekende intentieovereenkomst tussen de gemeente Waadhoeke, CVO-nwf, BMS en SMV zou moeten worden gewerkt aan de volgende producties:

- 1 een gedetailleerd ontwikkelingsplan, waarin alle aspecten van de ontwikkeling worden beschreven;
- 2 een stichtingskostenraming voor het totale project;
- 3 een exploitatieonderzoek voor een exploitatieperiode van 40 jaar met vergelijking tussen huren en eigendom, inclusief prognose balansen en resultatenrekeningen en een lastenvergelijking;
- 4 een samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling van de beide schoolgebouwen, verwijzend naar het ontwikkelingsplan, stichtingskostenraming en exploitatieonderzoek als bijlagen.

De werkzaamheden waren alle gericht op de locatie Cort van der Lindenstraat 1, 8802 RX Franeker. Volgens de getekende overeenkomst dienen de beide schoolgebouwen op die locatie te verrijzen. Op deze locatie is de huidige huisvesting van CSG Anna Maria van Schurman gevestigd.

De locatie bestaat uit een tweetal kadastrale percelen: Franeker B 3259 en Franeker B 3260. Beide percelen zijn in juridisch eigendom van CVO-nwf. In economisch opzicht staan de locaties op de balans van de gemeente.

Locatiekeuze en programma

Tijdens de werkzaamheden aan het ontwikkelingsplan is gebleken dat deze locatie te krap is om de nieuwbouw van AMS in combinatie met de Einstein Class en basisschool De Kabas met kinderopvang te realiseren. Daarnaast is het in verkeerskundig opzicht ongewenst voor het vestigen van een basisschool met bijbehorend autoverkeer. De locatie kent een in werktuigbouwkundig opzicht uitzonderlijk slecht gebouw (It Finster), en pas over een lange reeks van jaren biedt het mogelijkheden voor vestiging van De Kabas. CVO-nwf heeft de gemeente verzocht om een andere locatie aan te wijzen. BMS heeft eveneens aangegeven dat de beoogde locatie niet de voorkeur geniet en in de ambtelijke kring zijn bedenkingen gerezen ten aanzien van de verkeerskundige situatie.

De gemeente is vervolgens op zoek gegaan naar een alternatieve locatie. Uit deze zoektocht kwam de locatie Bloemketerp-Noord (het gebied, waar de ijsbaan en de atletiekbaan zijn gevestigd) naar voren als zeer geschikte locatie. Deze locatie kwam mede naar voren in verband met de gemeentelijke wens om het zwembad te vernieuwen en een duurzaam zwembad te realiseren.

Aan SMV is vervolgens gevraagd of zij deze locatie geschikt zou vinden voor de beoogde ontwikkeling en of SMV bereid zou zijn om ook het zwembad te ontwikkelen en het vastgoed te exploiteren (niet de feitelijke exploitatie).

Op 28 februari 2023 heeft SMV bij brief aangegeven hiertoe bereid te zijn. In die brief wordt voorgesteld een Voorzieningencluster Bloemketerp te ontwikkelen en daarbij tevens een oplossing te bieden voor de bestaande ijsbaan en atletiekbaan, daar de ontwikkeling van zo'n voorzieningencluster noodzaakt tot dergelijke aanpassingen.

Inmiddels hebben beide onderwijsinstellingen aan de gemeente bevestigd dat zij zich graag op de nieuwe locatie zouden willen vestigen.

Om dit mogelijk te maken is wel aanvullende besluitvorming noodzakelijk en een vervangende intentieovereenkomst op basis van een aanvullend besluit door de gemeenteraad, daar de opgave een ander is dan in de getekende intentieovereenkomst is overeengekomen.

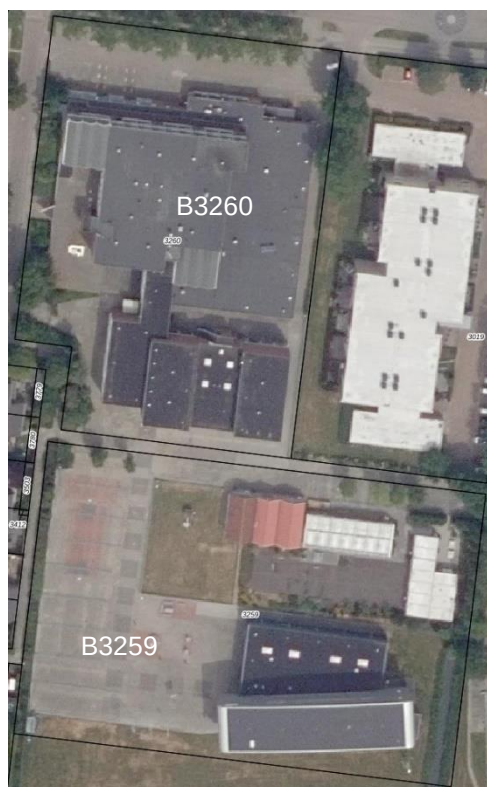
Er lijkt sprake te zijn van een ingrijpende planwijziging die nader moet worden onderbouwd. Daarvoor zijn aanvullende studies nodig, die worden samengevat en samengebracht in een ontwikkelingsplan.

SMV heeft de locatie bezocht en bestudeerd en is van mening dat deze nieuwe locatie inderdaad veel beter geschikt is voor de beoogde ontwikkeling van de Anna Maria van Schurmanschool in combinatie met de nieuwbouw van basisschool De Kabas en aanvullende kinderopvang (waar de naam van SKF wordt genoemd). In potentie is de locatie ook geschikt voor vervanging van het zwembad.

Maar eerst zal toch moeten worden onderbouwd waarom de aanvankelijk beoogde locatie niet geschikt zou zijn. Onderstaand een toelichting op deze locatie om vervolgens in te gaan op de diverse vervolgsценario's.

Aanvankelijk beoogde locatie

De aanvankelijk beoogde locatie bestaat uit twee deelpercelen, zie de foto hieronder. Op B3260 is het huidige hoofdgebouw van AMS gevestigd en op B3259 staat het recentere gebouw It Finster, eveneens van AMS.



B3260 kent een omvang van 7.784 m² en heeft de enkelbestemming Maatschappelijk – 1. Het perceel wordt omringd door stroken “verkeer”. Het huidige bouwvlak is ongeveer 5.031 m² en heeft een maximale bouwhoogte van 12 meter. Op het perceel is een strook parkeren gesitueerd en daarnaast bestaat het perceel voor het voornaamste deel uit het hoofdgebouw van AMS. Het gebouw valt, grotendeels, binnen het bouwvlak. Het bestemmingsplan biedt in de artikelen 11.2.1 tot en met 11.4 de mogelijkheden om bijvoorbeeld via een omgevingsvergunning gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen en geeft aan welke bouwhoogte moet worden aangehouden en de maximale oppervlakte. Het hoofdgebouw is ongeveer 6.000 m² BVO groot en biedt ruimte voor een groot aantal praktijklokalen, theorielokalen, gymzalen, kantine en kantoren.



Perceel B 3259 heeft een kadastrale grootte van 8.853 m² en heeft de enkelbestemming Maatschappelijk – 1. Daarnaast is er een nog een strook “verkeer” gelegen op en naast het perceel. Het huidige bouwvlak is ongeveer 3.538 m² en heeft een maximale bouwhoogte van 14 meter. Op het perceel zijn verschillende gebouwen en functies te vinden. Het gebouw It Finster en de kassen en schuren van de groenopleiding vallen, grotendeels, binnen het bouwvlak. Het bestemmingsplan biedt in de artikelen 11.2.1 tot en met 11.4 de mogelijkheden om, bijvoorbeeld via een omgevingsvergunning, gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen en geeft aan welke bouwhoogte moet worden aangehouden en de maximale oppervlakte. Naast de bebouwing is er op het perceel ruimte voor dieren, een Multi court en fietsparkeren. Het gebouw It Finster is ongeveer 1.824 m² BVO groot en biedt ruimte voor enkele praktijklokalen, theorielokalen, kantine en kantoren.



Bij de ondertekening van de intentieovereenkomst bestonden er nog onduidelijkheden over het uiteindelijke programma met een minimum variant van 7.043 m² BVO en een maximum variant met gymzalen van 10.161 m² BVO, waarbij werd aangetekend dat die gymzalen niet meer nodig zouden zijn in verband met de directe nabijheid van sportcentrum De Trije.

Inmiddels heeft het ruimteprogramma een meer vastere vorm gekregen op basis van nadere verkenning van de toekomstige populatie leerlingen. Op basis van een nieuwe prognose (voor het jaar 2038) ziet de indicatieve omvang er nu als volgt uit:

-	AMS	8.033 m ² BVO (vervangende nieuwbouw, inclusief It Finster en Einstein Class)
-	Kabas	1.402 m ² BVO (vervangende nieuwbouw)
-	KOV	413 m ² BVO
Totale oppervlakte		9.848 m ² BVO



Ontwikkelingsscenario's

Scenario 1 sloop hoofdgebouw en nieuwbouw AMS op perceel B3260

Idealiter zou het de voorkeur verdienen om eerst het hoofdgebouw te slopen, daar het perceel B3260 het grootste bouwvlak levert. Met een maximale bouwhoogte van 12 meter is dit perceel goed geschikt voor het realiseren van de nieuwbouw voor AMS. Dan is het mogelijk om een gebouw, dat in hoofdzaak uit twee lagen bestaat met technische ruimten als derde laag, verzonken in het dakvlak, te realiseren. Hiervoor is geen herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Dit scenario leidt echter tot enorme kosten vanwege tijdelijke huisvesting. Dat is een miljoeninvestering voor de duur van circa 2 à 2,5 jaar, nog los gezien van de vraag of die tijdelijke huisvesting op het andere perceel kan worden georganiseerd; er is namelijk ook ruimte nodig voor de fietsen, de kassen en bergingen. Wellicht is het mogelijk om eerst de gymzalen te slopen en de tijdelijke huisvesting in twee delen op te splitsen, maar duidelijk moet zijn dat het om een zeer krappe, zeer gecompliceerde en kostbare situatie gaat, zeker als bedacht wordt dat de bouwlogistiek ook ruimte vraagt en er een veilige afstand tot de bouwplaats wordt aangehouden.

Bij de ruimtelijke analyse is uitgegaan van een benodigd vrije terreinoppervlakte vanwege de bodemenergie. Een gesloten bodemenergiesysteem kent verticale bodemwisselaars tot een boringsdiepte van zo'n 160 meter. Voor de beoogde omvang van AMS zijn dan zo'n 50 verticale bodemwisselaars nodig, die ieder op een hart-op-hart afstand van 6 meter dienen te worden geplaatst. Dat levert een grid op van zo'n 50 bodemwisselaars en een terreinoppervlakte van ruim 2.000 m².

Natuurlijk kan een bodemenergiesysteem worden losgelaten en worden gekozen voor luchtwarmtepompen, maar deze maken in een woonwijk gewoon te veel lawaai en bovendien kan er met luchtwarmtepompen niet energieneutraal worden gekoeld. Daarmee zou ook de mogelijkheid vervallen om het gebouw te koelen, terwijl nu juist de koelbehoefte door de klimaatverandering snel toeneemt.

Er resteert nog restructuur op dat perceel, maar onvoldoende voor de vestiging van basisschool De Kabas en de kinderopvang. Die zouden dan moeten worden gepositioneerd op het perceel van It Finster. Maar dat valt moeilijk te arrangeren binnen het bestaande bouwvlak. Bovendien wordt het autoverkeer dan ver het perceel in geleid, wat in verkeerskundig opzicht bijzonder ongewenst is en bovendien geen ruimte meer overlaat voor de fietsen van de leerlingen van AMS. De groenvoorzieningen, kassen en bergingen sneuvelen dan ook.

Dit scenario is daarom losgelaten.

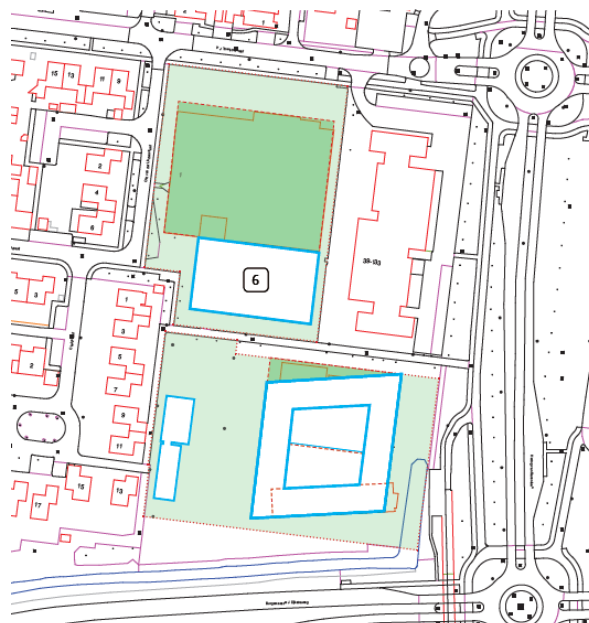
Scenario 2 uitbreiding It Finster en gefaseerde nieuwbouw op percelen B3259 en B3260

Vervolgens is een scenario gezien in vervolg op de studies door adviesbureau De Mevrouwen uit 2017. Uit de rapportage van 2 augustus 2017 blijkt dat dit bureau ook heeft geworsteld met de perceelverdeling van de huidige locatie. De Mevrouwen heeft twee scenario's uitgewerkt, die beide gekenmerkt worden door een gecompliceerde bouwstroom van de realisatie van kleine gebouwtjes gedurende een reeks van jaren en gefaseerde sloop van het hoofdgebouw. Beide scenario's gaan uit van handhaving van het bestaande gebouw It Finster. In beide scenario's wordt de nieuwe huisvesting tegen (**subscenario A**) of zelfs rondom (**subscenario B**) It Finster gesitueerd.

Zie de situatieschetsen op volgende pagina.



subscenario 2A



subscenario 2B

De beide door adviesbureau De Mevrouwen ontwikkelde scenario's vermijden de kosten van tijdelijke huisvesting zoveel mogelijk, maar de bouwstromen zijn uiterst kostbaar en bovendien valt het nauwelijks voor te stellen dat bij doorgaande exploitatie van It Finster een veilige omgeving voor de leerlingen kan worden bereikt en een werkbare bouwlogistiek.

Inmiddels is het Bouwbesluit gewijzigd en dient in een dergelijke situatie ook energieneutraal te worden gebouwd, inclusief de noodzakelijke aanpassingen van It Finster. Dit is installatietechnisch vrijwel niet te realiseren.

De beide scenario's van De Mevrouwen zijn daarom ook als niet uitvoerbaar ter zijde gelegd.

Scenario 3 *handhaving It Finster en nieuwbouw AMS op perceel B3259*

Vervolgens is onderzocht of er een scenario van nieuwbouw voor alleen AMS te ontwikkelen zou zijn op perceel B3259 onder handhaving van It Finster, zodat eerst zou kunnen worden gebouwd alvorens het hoofdgebouw wordt gesloopt. Basisschool De Kabas met de kinderopvang zou dan pas jaren later op de plek van het bestaande hoofdgebouw van AMS kunnen worden gerealiseerd. Indien De Kabas eerder zou moeten worden gerealiseerd, is dit scenario niet geschikt.

SMV heeft voor het onderzoek installatieadviesbureau IDenergie BV te Utrecht gevraagd om de installatietechniek en de luchtbehandeling van It Finster te beoordelen. IDenergie BV is de vaste partner van SMV, waarmee het installatieconcept voor energieneutrale onderwijshuisvesting is ontwikkeld, dat de basis heeft gevormd voor de BENG eisen in het huidige Bouwbesluit.



De bezoeken, gesprekken en analyses van de situatie in It Finster hebben geleid tot een schokkende conclusie. Hoewel dit gebouw van redelijk recente datum is en bouwkundige in redelijke staat verkeert, is destijds bij het ontwerp ervan wegens budgettaire redenen niet aangehaakt bij de toen geldende installatie-inzichten. De beheersing van het binnenklimaat is ronduit slecht. De lucht in de groepsruimten wordt afgezogen en zonder warmtewisseling naar buiten getransporteerd. De aanvoer van verse lucht geschiedt via roosters in de vensters, waardoor in de winter zeer koude lucht wordt aangezogen en in de zomer warme lucht. Het binnenklimaat is daarom bijzonder slecht; zo slecht dat dit gebouw niet geschikt is voor onderwijsdoeleinden en totaal niet duurzaam. SMV is geschrokken van de aangetroffen situatie. De werktuigbouwkundige installaties zijn aan het einde van de technische levensduur, maar wel nog steeds in gebruik. De rapportage met de inspectieresultaten van de werktuigbouwkundige installaties en ventilaties van It Finster is als bijlage bij deze brief opgenomen. Om It Finster te behouden is een zeer ingrijpende verbouwing noodzakelijk, waarbij niet alleen de installatietechniek compleet moet worden vervangen, maar ook de gevels moeten worden aangepast en de indeling van het gebouw. Bovendien is tijdelijke huisvesting nodig voor deze operatie gedurende een periode van 1 tot 1,5 jaar. CVO-nwf heeft aangegeven het gebouw It Finster het liefst te verlaten vanwege de onhoudbare situatie.

Het scenario om op perceel B3259 een plan te ontwikkelen onder handhaving van It Finster is daarom eveneens losgelaten.

Scenario 4 *sloop It Finster en nieuwbouw AMS op perceel B3259*

Vervolgens is onderzocht of een scenario te ontwikkelen zou zijn, waarbij eerst It Finster wordt gesloopt om vervolgens nieuwbouw voor AMS op dat perceel te realiseren, waarna het hoofdgebouw wordt gesloopt en de nieuwbouw voor De Kabas en de kinderopvang wordt gerealiseerd.

Natuurlijk dient bij sloop de vigerende boekwaarde van It Finster in één keer te worden afgeboekt. Ultimo 2021 ging het om een bedrag van € 1,9 miljoen. De investering is geactiveerd in 2006. Tot en met het jaar 2021 was cumulatief een bedrag van € 1,0 miljoen afgeschreven van een aanvangsinvestering van € 2,9 miljoen. Voordat een plan tot uitvoering wordt gebracht zijn er nog een paar jaar met afschrijvingen te gaan, waardoor bij sloop waarschijnlijk een bedrag van circa € 1,6 miljoen zal moeten worden afgeschreven.

Als It Finster wordt gesloopt kan een deel van de leerlingen worden opgevangen in het bestaande hoofdgebouw en voor een deel zal een beperkte tijdelijke huisvesting op het voorgelegen parkeerterrein moeten worden gerealiseerd voor de duur van 2 à 2,5 jaar. Sloop, afboeking en tijdelijke huisvesting zal zeker veel voordeliger uitvallen dan aanpassing van het gebouw. Bovendien wordt de locatie bij handhaving niet vrij gespeeld.

Aanvankelijk leek het mogelijk om de nieuwbouw van AMS op dit perceel te realiseren, maar toen eenmaal duidelijk werd dat de Einstein Class eveneens zou verhuizen naar de beoogde locatie en worden geïntegreerd in de nieuwbouw, bleek uit een gedetailleerde studie naar het ruimtebeslag dat er binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan en bestaande bouwvlak geen schoolgebouw te realiseren zou zijn. Alleen bij een zeer compact ontwerp met een forse overschrijding van het bouwvlak van zo'n 1.200 m² zou zoiets te realiseren zijn. Nu is het mogelijk om in beperkte mate buiten het bouwvlak te opereren, maar deze overschrijding is te fors om voor de Raad van State nog te kunnen spreken van "goede ruimtelijke ordening".

Een tweede knelpunt wordt gevormd door de planning van de nieuwbouw van De Kabas en de kinderopvang. Het zal in dit scenario nog jaren duren voordat De Kabas aan de beurt zou zijn. Zelfs zolang, dat het weinig zinvol meer is om deelnemer te zijn bij een samenwerkingsovereenkomst. De nieuwbouw van De Kabas zou voor lange tijd moeten worden geparkeerd. Maar als daarvoor zou worden gekozen blijft het derde knelpunt bestaan van de toename van het autoverkeer, die in de Cort van der Lindenstraat moeilijk is af te handelen.



Scenario 5 bestemmingsplanherziening voor perceel B3259

Vervolgens is onderzocht hoe kansrijk een bestemmingsplanherziening zou zijn om het bouwvlak op het perceel van It Finster te herzien, zodanig dat de nieuwbouw wel passend zou kunnen worden gemaakt. Gelet op de benodigde voorbereidingstijd zou dan geen sprake meer zijn van een bestemmingsplan, maar van een omgevingsplan nieuwe stijl. Daar heeft niemand nog enige ervaring mee en er kan geen inschatting worden gemaakt van de benodigde procedurele doorlooptijd.

Vanwege het verleden wordt een bestemmingsplanherziening beschouwd als een heikel punt. Er zijn destijds afspraken gemaakt met de omwonenden. Eén van de belangrijke afspraken is de ruime afstand tussen bouwvlak en woonbebouwing. Het is ook niet voor niets dat het gebouw It Finster op de uiterste perceelgrens is neergezet, zelfs ruim buiten het bouwvlak, om ervoor te zorgen dat het gebouw geen bezonning wegneemt bij de woningen. Het gebouw is met de grootste geveloppervlak pal naar het zuiden gericht, terwijl een op het oosten gerichte opstelling veel logischer zou zijn geweest om extreme opwarming te vermijden. Maar dan zouden de woningen op een vrij massaal gebouw uitkijken en dat wordt met de zuid opstelling vermeden.

Als het gehele bouwvlak en een grote strook buiten het bouwvlak moet worden benut door een hoog gebouw en het gebied buiten het bouwvlak moet worden benut voor de kassen, stallen en bergingen, dan wordt het een dusdanig massale situatie dat er naar verwachting, veel verzet zal ontstaan.

Bovendien blijft dan ook het nadeel aanwezig van de grote autoverkeersdruk vanwege De Kabas en ook in dit scenario zal De Kabas nog jaren moeten wachten.

Scenario 6 nieuwbouw op locatie Bloemketerp-Noord

CVO-nwf heeft als gevolg van de bovenstaande analyses aangegeven dat er aan de beoogde locatie zoveel nadelen en belemmeringen kleven dat er verzocht is om te zoeken naar een alternatieve locatie. De ijsbaanlocatie is als alternatief gesuggereerd.

De gemeente Waadhoeke is op dat verzoek ingegaan en heeft eerst in de breedte een overall scan gemaakt en daarbij alle ontwikkelingen in de kern Franeker in kaart gebracht om te bezien of de door CVO-nwf genoemde locatie inderdaad zo'n goede locatie zou zijn. Op 21 februari 2023 heeft hierover bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de betrokken instellingen.

Aangezien de locatie Bloemketerp-Noord zeer groot is en meer mogelijkheden biedt is door de gemeente Waadhoeke aan SMV gevraagd of de vervanging van het bestaande zwembad Bloemketerp ook zou kunnen worden meegenomen in de planvorming; er leven plannen bij de gemeente om het zwembad zeer duurzaam uit te voeren en SMV heeft onlangs een klein zwembad opgeleverd, dat draait op bodemenergie. Vervolgens is SMV gestart met een verkenning van de mogelijkheden. Deze locatie was voor SMV namelijk volledig onbekend.

SMV heeft voor de verkenning Carree Architecten BNA BV te Zaandam in de arm genomen. Met dit bureau wordt vaker samengewerkt en er heeft een quickscan plaatsgevonden.

Vervolgens heeft SMV op 28 februari 2023 een brief verstuurd aan de gemeente Waadhoeke onder afschriften aan de betrokken instellingen met een concreet voorstel voor de ontwikkeling van deze locatie ten behoeve van de nieuwbouw van de Anna Maria van Schurmanschool, basisschool De Kabas, een kinderopvang en een zwembad met voorafgaande aanpassing/vernieuwing van de ijsbaan en de atletiekbaan.

Op de volgende pagina is een luchtfoto van het beoogde perceel opgenomen om aan te geven op welk gedeelte van Bloemketerp de betrokken partijen het oog hebben laten vallen.



De locatie Bloemketerp-Noord betreft onder andere de velden van atletiekvereniging Spartacus en de IJsbaan Franeker en omvat een gebied van circa 6,2 hectare. Het gebied is groot genoeg voor de vestiging van de nieuwbouw van de AMS school, basisschool De Kabas, een instructiebad en vernieuwing van het atletiekcomplex en de ijsbaan.

Bij de quick scan ontstond direct het beeld van een idyllische, waardevolle historische groenstructuur met mooie watergangen en paden met omvangrijk voldragen groen. Deze prachtige structuur zou gehandhaafd dienen te worden of in ieder geval zo min mogelijk aangetast. Hoogbouw moet worden vermeden op de locatie; er zou maximaal in twee bouwlagen mogen worden gebouwd. De afschermdende groenstructuur langs het fietspad Bloemketerp dient gehandhaafd te blijven zodat er zo min mogelijk zicht ontstaat op de locatie, kijkende vanuit het gebied in Bloemketerp-Zuid dat een beschermde status heeft.

Met die blik en het bovenstaande programma is gestudeerd op de vraag of de beoogde functies landschappelijk verantwoord inpasbaar zouden zijn zonder dat de functionele aspecten uit het oog worden verloren. De eerste studie wijst uit dat dit mogelijk zou moeten zijn. Het areaal is groot genoeg om een groot bodemenergiepakket aan te leggen.

De ontsluiting van het gebied voor autoverkeer verdient nadere aandacht en vereist dat De Kabas niet ver in het gebied mag worden gepositioneerd. Het gebouw van de ijsbaan, de hoofdwaterstructuur, de woonboten kunnen gehandhaafd blijven en als de ijsbaan ongeveer op de huidige plek blijft liggen zal het aanzicht kijkend vanuit de bestaande woonwijk aan de Professor Loréstraat ook niet veranderen. Het autoverkeer mag in ieder geval niet

via de woonwijk worden geloodst en dient rechtstreeks op de ringweg Burgemeester J. Dijkstraweg aan te sluiten. De locatie Bloemketerp-Noord ligt op korte afstand van het sportcentrum De Trije en de voetgangers- en fietsverbindingen daarmee zijn veilig. Wel verdient de kruising van de Professor Holwerdastraat/ Jan Rodenhuisplein en de Hertog van Saxenlaan aandacht als de leerlingen van AMS en De Kabas voor het bewegingsonderwijs naar dit sportcentrum lopen of fietsen.

Er is daarom voorgesteld om de bestaande planvorming voor AMS / De Kabas te wijzigen in de ontwikkeling van Voorzieningencluster Bloemketerp-Noord. Dit voorzieningencluster zou dan de volgende onderdelen omvatten:

- 1 nieuwbouw Anna Maria van Schurmanschool, inclusief nieuwbouw Einstein Class voor in totaal circa 8.171 m² BVO, conform de ruimtebehoefte berekening door D. Postmus van 31-09-2022;
- 2 nieuwbouw basisschool De Kabas in de omvang van circa 1.500 m² BVO;
- 3 nieuwbouw kinderopvang bij De Kabas in de omvang van circa 413 m² BVO;
- 4 een instructiebad met kantine in de omvang van circa 2.500 m² BVO;
- 5 vernieuwing van de atletiekbaan;
- 6 integratie van de atletiekbaan met de ijsbaan;
- 7 speelpleinen voor AMS en De Kabas;
- 8 kassen voor de AMS;
- 9 parkeer- en groenvoorzieningen voor de beoogde functies.

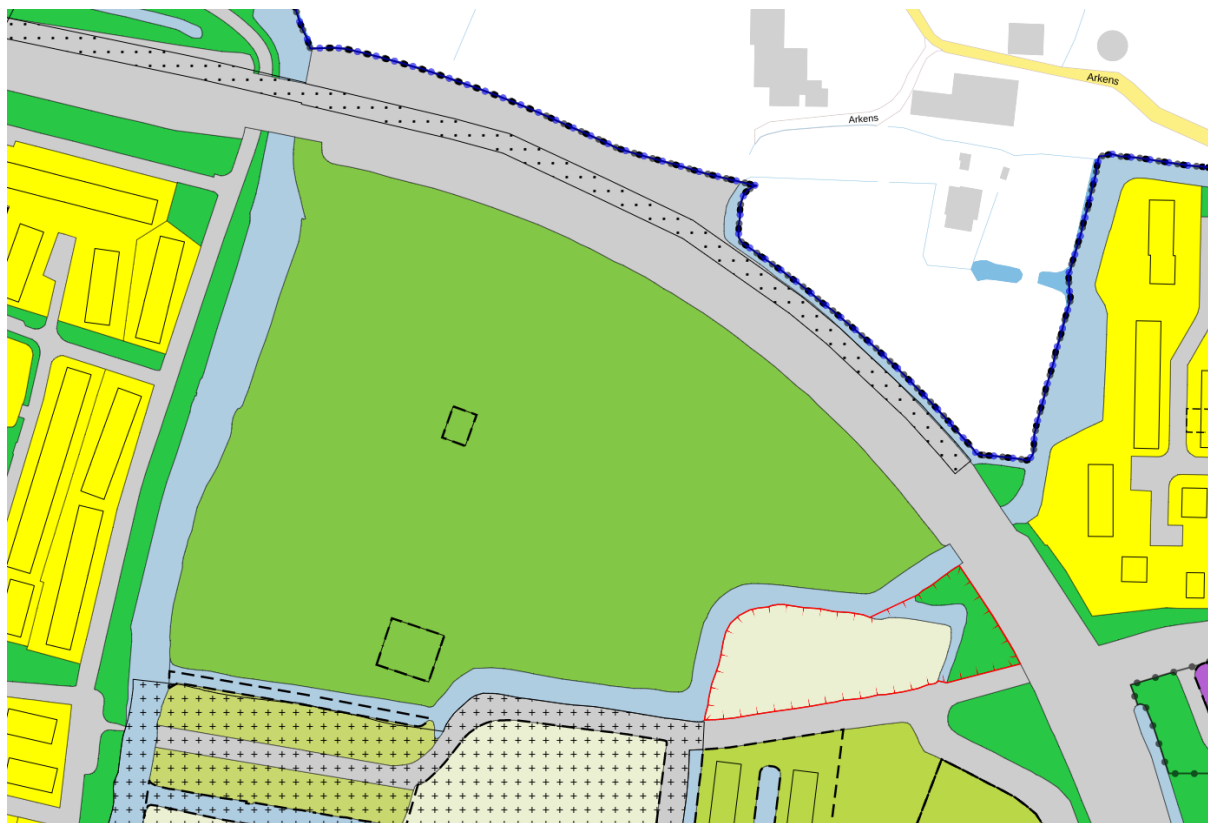
De functies worden globaal gesproken op de volgende vlekken bedacht.



Bij de gekozen indeling is het van belang dat een gecombineerde ijsbaan-atletiekbaan kan worden vormgegeven. Aangezien de ondergronden sterk verschillen is de gedachte dat er een baan binnen een baan wordt gecreëerd en dat de vorm van de atletiekbaan daarbij leidinggevend is in verband met de eisen aan de bochten.

De locatie kent reeds een calamiteitenontsluiting rechtstreeks vanaf het huidige atletiekveld naar de ringweg. Deze ontsluiting zou kunnen worden gebruikt voor het bouwverkeer, zodat de bestaande toegangsweg aan de oostelijke zijde daarvoor niet belast wordt en er geen hinder ontstaat voor verkeer naar de camping/recreatiepark.

Voor Bloemketerp-Noord is op 25 april 2019 het bestemmingsplan Franeker Noord en Oost vastgesteld. De locatie kent voor het grootste gedeelte de enkelbestemming sport. Hiervoor zal dus een bestemmingsplanherziening (een omgevingsplan) moeten worden opgesteld.



Het deelgebied, waar op bovenstaande kaart De Kabas is aangegeven, kent de enkelbestemming agrarisch-cultuurgrond. Het bijzonder daarbij is dat dit deelgebied is aangewezen met de gebiedsaanduiding wijzigingsgebied 2. In artikel 42 van de bij het bestemmingsplan behorende regels staat het volgende vermeld:

- de bestemmingen 'Agrarisch - Cultuurgrond' 'Groen' en/of 'Water' wordt gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk', mits:*
- 1 *deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2';*
 - 2 *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel Maatschappelijk van toepassing zijn;*
 - 3 *de betreffende functies op een adequate wijze worden ontsloten;*
 - 4 *geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving;*
 - 5 *de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;*
 - 6 *geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische belangen in de omgeving;*



Kennelijk heeft men in het verleden geanticipeerd op het vestigen van maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijs, op dit perceel.

Het bestaande fietstunneltje vanuit de A. van Voorthuysenweg onder de Burgemeester J. Dijkstraweg door naar het fietspad Bloemketerp kan worden gehandhaafd. Het ligt op een gunstige plek. Wel verdient mogelijk kruisend autoverkeer naar basisschool De Kabas grote aandacht. Dit dient te worden vermeden. Daarvoor zijn twee oplossingsvarianten bedacht, die nader uitgewerkt dienen te worden.

Wat betreft de energievoorziening kan het pakket aan verticale bodemwisselaars van het gesloten bodemenergiesysteem uitstekend onder de gecombineerde atletiekbaan-ijsbaan worden gesitueerd.

Dit scenario kent grote voordelen ten opzichte van de andere scenario's:

- de locatie is groot genoeg voor de beoogde functies;
- de locatie ligt centraal en dichtbij sportcentrum De Trije;
- de locatie kan uitstekend worden ontsloten;
- de beoogde functies geven geen hinder naar omliggende functies;
- bestaande functies behoeven niet te wijken;
- tijdelijke huisvesting is niet meer nodig;
- er ontstaan geen lastige planning volgorden, daar ieder deelproject afzonderlijk en vrijwel tegelijkertijd kan worden ontwikkeld;
- sloop van It Finster is niet nodig, want dit gebouw zal herontwikkeld kunnen worden naar andere functies;
- de huidige locatie van de AMS aan de Cort van der Lindenstraat kan worden herontwikkeld tot woningbouw;
- de kosten voor de nieuwbouw van AMS en De Kabas liggen op een substantieel lager niveau dan bij de andere scenario's;
- een omgevingsplan op deze locatie zal niet tot controverses hoeven leiden, waardoor een kansrijk traject in het verschiet ligt;
- de locatie ligt eigenlijk al vrijwel direct gereed voor de nieuwbouw van De Kabas.

Het grote voordeel is wellicht dat beide onderwijsinstellingen inmiddels hebben aangegeven graag naar deze locatie te willen verhuizen.

Hoe nu verder?

Het is evident dat de huidige intentieovereenkomst niet geschikt is voor een ontwikkeling, zoals geschetst bij scenario 6. Deze overeenkomst dient vervangen te worden door een nieuwe, waarbij het verstandig is om ook de beoogde organisatie voor kinderopvang te betrekken.

Het college van de gemeente en de betrokken instellingen zijn niet bevoegd om tot een dergelijke planwijziging te besluiten zonder daarvoor goedkeuring te hebben ontvangen van de gemeenteraad en de betrokken raden van toezicht. Er dient dus in de volle breedte opnieuw tot besluitvorming te worden gekomen. Het eerder in november 2021 goedgekeurde voorbereidingskrediet is voor de helft benut. Het resterende krediet is onvoldoende voor de dekking van de kosten in de vernieuwde initiatieffase.

Indien de betrokken partijen allen kunnen instemmen met een gewijzigde intentieovereenkomst, dan zal er een ontwikkelingsplan worden opgesteld voor de ontwikkeling van het Voorzieningencluster Bloemketerp-Noord.



Dit ontwikkelingsplan wordt een parapluplan op basis waarvan individuele deelprojecten kunnen worden opgestart. Door te werken met deelprojecten zijn projecten niet meer van elkaar afhankelijk en kan ieder vastgoedobject een zelfstandige ontwikkelingsgang verkrijgen.

Per deelproject wordt dan een stichtingskostenraming opgesteld en exploitatieonderzoek. Uiteindelijk wordt één samenwerkingsovereenkomst voorzien tussen alle betrokken partijen. Met de oplevering van die stukken wordt opnieuw besluitvorming geëntameerd, waarna de ontwikkeling van start zou kunnen gaan.

De volgende deelprojecten worden dan voorzien:

- 1 vernieuwing en combinatie atletiekbaan-ijsbaan in combinatie met een bodemenergiepakket;
- 2 nieuwbouw Anna Maria van Schurmanschool;
- 3 nieuwbouw basisschool De Kabas in combinatie met de kinderopvang;
- 4 nieuwbouw van zwembad Bloemketerp.

Voor deze deelprojecten worden dan ook afzonderlijke aanbestedingen georganiseerd.

De verschillende gebouwen komen op de balans te staan van Stichting Gebouwbeheer Waadhoeke. Deze stichting acteert als een dochterstichting van SMV en wordt door SMV bestuurd. SMV voert ook het vastgoedbeheer uit en het onderhoud. Stichting Gebouwbeheer Waadhoeke legt verantwoording af aan de gemeente Waadhoeke en verkrijgt een opstalrecht voor een periode van 40 jaar op de verschillende delen van het gebied. De Stichting Gebouwbeheer Waadhoeke verhuurt de objecten aan CVO-nwf, BMS, de instelling voor kinderopvang en aan de gemeente voor het zwembad, atletiekbaan en ijsbaan. Na 40 jaar vallen de vastgoedobjecten via natrekking weer toe aan de gemeente en houdt het opstalrecht op te bestaan en wordt Stichting Gebouwbeheer Waadhoeke opgeheven, waarbij het batig saldo toevalt aan de gemeente.

De gemeente heeft de vraag gesteld of Stichting Gebouwbeheer Waadhoeke een bredere doelstelling zou kunnen krijgen in de zin van exploitatie van meer schoolgebouwen dan alleen die voor AMS en De Kabas. Die bredere doelstelling is mogelijk, zolang er geen commerciële activiteiten plaatsvinden en uitsluitend wordt gewerkt in het licht van de publieke taak van de gemeente Waadhoeke.

Tot slot

SMV hoopt met deze brief de impasse te doorbreken en de ontwikkeling na al die jaren van nadenken en studie in versnelling te kunnen brengen.

Ik verzoek u een raadsvoorstel voor te bereiden met verwijzing naar deze brief en de besturen van de instellingen eveneens te verzoeken tot besluitvorming van hun raden van toezicht over te gaan.

Met vriendelijke groet,
mede namens bestuurslid mevrouw M.E. van Twuijver

D.P. van der Veen
directeur-bestuurder



BIJLAGE Rapportage IDenergie 22012 beoordeling installatietechniek It Finster
versie 2, 17-05-2022



duurzaam denken doen

beoordelingsverslag

Datum:	11-5-2022
Project:	It Finster
Projectnummer:	22012
Onderwerp:	W-installaties
Locatie:	It Finster te Franeker
Aanwezig:	Dirk vd Wal CVO Noord Friesland Maarten Nadema CVO Noord Friesland Donald van der Veen SMV Ernst van Tongeren IDenergie
Opgemaakt:	Ernst van Tongeren, 17 mei 2022

Algemeen:

Op 11 mei j.l. heeft een beoordelingsbezoek van de klimaatinstallaties plaatsgevonden van het schoolgebouw It Finster. De bestaande installaties zijn beoordeeld op bruikbaarheid c.q. hergebruik voor de toekomstige onderwijsontwikkeling op de locatie.

Het doel van het bezoek was om in meer definitieve zin te kunnen beoordelen welke ingrepen aan de installaties van It Finster noodzakelijk zijn om dit gebouw te kunnen door-exploiteren en of dit technisch en financieel verantwoord te doen is.

Het basisconcept klopt echter niet met de doelstelling zoals dit voor een dergelijk onderwijsgebouw reeds zeer lange tijd nodig is, namelijk gecontroleerd ventileren met navenante temperatuurbeheersing.

Samenvatting:

Beoordeling op basis van revisiegegevens heeft niet plaats kunnen vinden.

Met het beoordelingsbezoek is echter een goed beeld gekregen van de huidige situatie.

De klimaatinstallatie voldoet in de basis niet aan de onderwijsfunctie. De benodigde ventilatielucht wordt, behoudens de overblijfruimte, rechtstreeks als buitenlucht vanuit het gevelvlak middels raamroosters op natuurlijke wijze toegevoerd. Dit betekent 's winters ijskoude en 's zomers heel warme ventilatietoeverlucht. Bovendien vindt deze toevoer van ventilatielucht ongecontroleerd plaats en is deze nauwelijks regelbaar. Dichtzetten van raamroosters bij temperatuurklachten betekent geen ventilatie.

Het is logisch dat er door het, voor onderwijsdoeleinden, niet geschikte installatieontwerp majeure gebruikersklachten geeft als temperatuur over- en onderschijdingen, ontoelaatbare CO₂ emissies en tochtklachten.

Diverse installatieonderdelen voldoen tevens niet meer aan de huidige eisen voor wat betreft klimaat en energieverbruik. Het energie verbruik wordt derhalve als redelijk hoog ervaren.



Om aan de huidige eisen van "Frisse Scholen 2021 klasse B" te voldoen dient de gehele klimaatinstallatie te worden verwijderd en opnieuw te worden opgebouwd. Dit betekent ondermeer een groter ruimtebeslag voor ventilatie-installaties, waarbij luchtbehandelingskast(en) een opstellingsruimte vereisen. Dit gaat ten koste van onderwijsruimte omdat deze ruimte nu ontbreekt.

De elektotechnische installatie heeft een verouderde verlichtingsinstallatie. Er heeft geen Scope 8 en Scope 10 keuring plaatsgevonden. Dit zal meer onvolkomenheden aan het licht brengen. Beoordeling op een logische onderwijskundige indeling bij hergebruik heeft in dit kader niet plaatsgevonden.

Onderbouwing:

Sanitaire installatie

Aanpassen afhankelijk van herindeling.

Vernieuwen van bestaand sanitair uit oogpunt van hygiëne wordt noodzakelijk verondersteld.

Verwarmingsinstallaties

Meerdere cv-ketels zijn ondanks einde levensduur nog in gebruik.

Praktijkruimten

Het type verwarming bestaat uit een hooggestookte cv-installatie met HR-ketel en indirect gestookte luchtverwarmers. In het gevelgebied zijn tochtklachten door de toegepaste raamroosters.

De huidige gasgestookte opwekinstallatie is deels vervangen maar stoort regelmatig.

Groepsruimten, kantoren

Het type verwarming bestaat uit een hooggestookte cv-installatie met HR-ketels en HTV radiatoren. In het gevelgebied zijn tochtklachten door de toegepaste raamroosters.

De huidige gasgestookte opwekinstallatie heeft de status einde levensduur.

Overblijfruimte

Het type verwarming bestaat uit een hooggestookte cv-installatie met HR-ketel en naverwarming op de luchtinstallatie (zie ventilatie). De cv-ketel is recent vervangen.

Ventilatie-installaties

De capaciteit van de ventilatie-installaties is zichtbaar onvoldoende.

In de basis is het ontwerp niet geschikt voor het gebruiksdoel (zie samenvatting).

Om te voldoen aan Frisse Scholen 2021 klasse B dient de gehele installatie te worden gedemonteerd en vernieuwd.

Retourlucht vindt veelal via zgn. plafondplenums plaats. Hierbij vindt een ongecontroleerde luchtstroming plaats. Veelal zijn plenums niet luchtdicht.

Praktijkruimten

Natuurlijke toevoer via beperkte raamroosters, geringe mechanische afvoer met dakafzuigventilatoren. Er vindt geen warmteterugwinning plaats.

Tochtklachten bij raampartijen. 's Winters door afsluitbare raamroosters onvoldoende ventilatie. Dakafzuigventilatoren zijn niet voorzien van geluiddempers.

Groepsruimten

Natuurlijke toevoer via beperkte raamroosters, geringe mechanische afvoer met 1 boxventilator per verdieping. Openroosters verbinden het plenum en geven onvoldoende regelbaarheid. Er vindt geen warmteterugwinning plaats.

Tochtklachten bij raampartijen. 's Winters door afsluitbare raamrooster onvoldoende ventilatie. Individuele regeling van de ventilatie in de groepsruimten vindt niet plaats.

Kantoren

Onvoldoende ventilatie, echter hier en daar een AC-unit. Deze geven echter geen ventilatielucht, maar uitsluitend verkoeling. Kanaalverloop van de ventilatie is niet goed zichtbaar.

Foto's

Verwarming (overblijfruimte / praktijkruimte)



einde levensduur



recent



indirect gestookte luchtverwarmers

Verwarming (groepsruimten, kantoren)



einde levensduur



einde levensduur

Ventilatie (overblijfruimte / praktijkruimte)



aanvoer/retour overblijf



afzuiging praktijkruimte



dakafzuigventilator

Ventilatie (groepsruimten, kantoren)



luchttoevoer met kleine raamroosters



plenumaafzuiging