

Quickscan Trimaran op locatie Singelgebouw

22 november 2023
Simone Breuker



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Ondernemend en betrokken.

INHOUD

.....	0
Omschrijving initiatief	1
Ruimtebehoefte.....	1
Stedenbouwkundig	2
Financieel.....	3
Risico's.....	3

Omschrijving initiatief

Naar aanleiding van een bewonersavond is de locatie Singelgebouw aan de Burgemeester Versteeghsingel 5c in Edam nader bekeken. Het Singelgebouw is buiten beschouwing gebleven, omdat dit gebouw niet beschikbaar is vanwege andere planvorming waartoe in 2022 is besloten, zie raadsinformatiebrief van 28 november 2022. Totdat deze planvorming in het vizier was, is de locatie bekeken voor het realiseren van twee scholen op dit terrein. Daar is echter het perceel niet groot genoeg voor. Ook gezien de hoge boekwaarde die er nog op rust en de status waarin het gebouw verkeert, is daarna gekeken welke functie dit gebouw kon krijgen en is de planvorming gestart voor de maatschappelijke functies CJG en wijksteunpunt. Dit mede gezien de huidige hoge huurkosten voor deze functies in vastgoed dat niet in eigendom is van de gemeente.

Gezien de vragen die zijn gekomen vanuit omwonenden en raadsleden, is in deze quickscan gekeken wat nodig is om een school op deze locatie te kunnen plaatsen.

Ruimtebehoefte

Volgens de wettelijke kaders geldt een ruimtebehoefte op basis van het aantal leerlingen. Volgens de verordening kijken we naar het aantal leerlingen voor de komende 15 jaar, om de toekomstbestendigheid van een schoolgebouw in beeld te krijgen. De ruimtebehoefte die past bij het aantal leerlingen is in de tabel hieronder weergegeven. De cijfers zijn afgerond.

Type ruimte	De Trimaran
Schoolgebouw	2.011 m2, waarvan ± 1.300 m2 begane grond
Benodigde speelzalen, indien dit niet binnen 300 meter kan worden geboden.	2 (onderdeel van ruimtebehoefte schoolgebouw)
Accommodatie voor bewegingsonderwijs binnen 1 km.	✓ (aanwezig)
Buitenruimte	600 m2
Parkeren eigen personeel	225 m2
Fietsparkeren	400 m2
TOTAAL Netto vloeroppervlakte	2.525 m2

De school wil ruimte zelf bekostigen voor de samenwerking met kindpartners. Om dat mogelijk te maken, dienen wij daar met de perceelgrootte rekening mee te houden. Vooralsnog zijn we uitgegaan van 200m2 per kindpartner. Echter is de wens van het schoolbestuur om meer ruimte hiervoor beschikbaar te houden.

Partners van scholen	De Trimaran
Kindpartner	200 m2 begane grond
Buitenruimte kindpartner	200 m2
Parkeren personeel kindpartner	60 m2
Gewenste ruimte voor andere partners of zorgfuncties	
TOTAAL Netto vloeroppervlakte	460 m2

Daarnaast houden we rekening met ruimte voor halen en brengen. Deze ruimte hoeft niet per definitie binnen het perceel gerealiseerd te worden als de openbare ruimte voldoende mogelijkheden biedt.

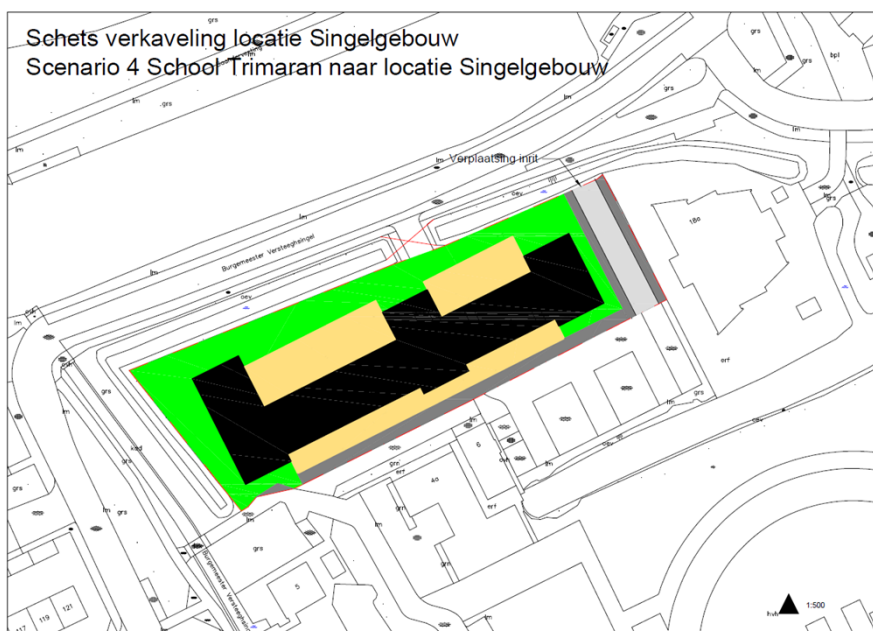
Openbare ruimte	De Trimaran
Halen en brengen leerlingen	600 m2
Halen en brengen kindpartners	130 m2
TOTAAL Netto vloeroppervlakte	730 m2

Totaal	De Trimaran
School	2.525 m2
Kindpartners	460 m2
Openbare ruimte	730 m2
TOTAAL	3.715 m2

Stedenbouwkundig

Om de school op de locatie te kunnen inpassen, is het noodzakelijk om de toegangsweg te verplaatsen. Er is nog niet gekeken of dit verkeerstechnisch en vanuit verkeersveiligheid ook wenselijk is.

Voor het nieuwe schoolgebouw is 1500 m2 op de begane grond gerekend en de rest op de verdieping. De entree van de school is aan de zuidkant, hier is 1 schoolplein, aan de B. Versteeghsingel zijn ook nog 2 schoolpleinen mogelijk.



Financieel

Wat kost het?

Dit scenario is de duurste variant. Lees meer hierover in de geheime financiële bijlage.

Graag hierbij aandacht voor de volgende zaken:

- Voor het bouwen van een school op deze locatie moet het huidige gebouw gesloopt worden.
- De huidige huurders moeten een ander onderkomen krijgen. Opbrengsten van de locatie Piramide worden lager wanneer huidige huurders naar deze locatie verplaatst worden. Er blijft minder ruimte over om daar woningen te realiseren.
- De skatebaan en het basketbalveld moeten verplaatst worden. Voor het verplaatsen van de skatebaan en het basketbalveld is een bedrag opgenomen in de geheime financiële bijlage. Er zal een locatie voor gevonden moeten worden. Omdat deze locatie niet voorhanden is, is in de financiële bijlage nog geen rekening gehouden met de grondwaarde en het bouwrijp maken van deze locatie.

Risico's

Met welke risico's moeten we rekening houden?

- Deze locatie is een goede plek voor jongeren. Er staan geen woningen waardoor overlast tot een minimum beperkt blijft. Door het bouwen van een school moet de skatebaan en basketbalveld verplaatst worden. Het ligt niet voor de hand om deze functie te verplaatsen naar bijvoorbeeld de huidige locatie van de Trimaran. Het is niet wenselijk om deze functie middenin een woonwijk te situeren.
- De huidige huurders van het Singelgebouw hebben een andere locatie nodig. Zij zouden toegevoegd kunnen worden aan de locatie Piramide. Dit betekent wel dat er meer maatschappelijke m2 nodig zijn en er ook hier minder woningen kunnen worden gebouwd.
- In het Plan van aanpak Singelwijk is aangegeven dat voor de winterperiode de jeugd een plek krijgt in het bestaande Singelgebouw. Hier moet dan een alternatieve locatie voor gevonden worden.
- Er dient een goede fietsoversteek te komen om veilig de Burgemeester Versteeghsingel over te kunnen steken.

- De ontsluiting naar de Atletiekbaan komt minder logisch te liggen (deze zijn niet meer zichtbaar vanaf de weg):
- Het Centrum voor Jeugd en Gezin is momenteel gevestigd op de Wieringenlaan in Volendam. Het plan is om het CJG in verband met hoge huurkosten te verhuizen naar het Singelgebouw. Het Centrum voor Jeugd en Gezin moet in dit scenario voor een langere periode (circa 3 tot 4 jaar) in het huidige pand blijven. Dat geldt ook voor het wijksteunpunt. Het gaat om een langere huurperiode van 3 tot 4 jaar met jaarlijkse huurkosten van in totaal circa € 170.000.

