Tjalleberd / brief CPO Tjalleberd
Gouw school Tjalleberd

GEMEENTE HEERENVEEN

Crackstraat 2 8441 ES Heerenveen
Postbus 15000 8440 GA Heerenveen
Telefoon 14 0513
gemeente@heerenveen.nl
www.heerenveen.nl

Bestuur CPO Tjongerwerven
t.a.v. de heer A. Vos
Herenweg 27
8435 WN DONKERBROEK

SL/vdMeulen
SL/Teuben
FIN/RvDam, met verzoek bedrag betaalbaar te stellen 72517009/4333003 U

uw brief van:	ons kenmerk:	bijlage(n):	datum:
-	18.3002680	3	4 juli 2018

VERZONDEN 04 JUL 2018

Onderwerp:
(Her)huisvesting basisschool Tjalleberd

Geachte heer Vos,

Hierbij delen wij u mee dat wij in onze vergadering van 3 juli 2018 de volgende besluiten hebben genomen over de (her)huisvesting van de Samenwerkingsschool De Nijewier in Tjalleberd.

Locatie
Voor de (her)huisvesting van De Nijewier is gekozen voor nieuwbouw op de locatie ten westen van de MFA Ængwirden aan It Hiem in Tjalleberd. Het betreft nieuwbouw van een school in 2 bouwlagen ter grootte van maximaal 1005 m2 BVO met bijbehorende buitenruimten.

Beeldkwaliteitplan
Om het schoolgebouw op de MFA-locatie in te passen in de welstandscriteria die horen bij bebouwing in het buitengebied, is de gemeente bezig met het opstellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria voor de bouw van de nieuwe school. Deze worden verwoord in een Beeldkwaliteitplan dat na een inspraak- en/of zienswijzenronde, uiteindelijk door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Vooruitlopende op deze vaststelling zal de planuitwerking en terreininrichting c.a. de komende tijd plaatsvinden door uw schoolbestuur in overleg met onder anderen uw adviseur, uw (nog te selecteren) architect en onze stedenbouwkundigen. Contactpersoon hiervoor vanuit de gemeente is Charles Katipana, team stedenbouw gemeente Heerenveen, telefoon 06 - 18 34 62 99, email c.katipana@heerenveen.nl.

Investeringsbudget
Het totaal door de gemeente te investeren budget (inclusief 21% BTW) voor de (her)huisvesting is voorlopig door ons vastgesteld op € 2.976.525,-. Dit budget is onderverdeeld in een ter beschikking van uw schoolbestuur te stellen all-in bouwbudget van € 2.314.500,- en een bedrag wegens eenmalige kosten voor de gemeente van € 662.025,- (exclusief boekwaarden oude scholen). Wij hebben onze bekostiging van de nieuwbouw gebaseerd op de normvergoeding 2019 (normbedrag 2018 + 40%) volgens de recent vastgestelde gemeentelijke Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs. De berekening is als volgt:

Startbedrag 1e 350 m2 bvo	€ 690.753,67
Elke volgende m2 bvo: 1005 – 350 = 655 m2 x 1.182,08 =	€ 774.262,40
	€ 1.465.016,07
Toeslag 5% verduurzaming binnenklimaat	€ 73.250,80
Toeslag liftinstallatie	€ 104.378,30
Toeslag fundering ivm 2 bouwlagen; paallengte tot 15 mtr: 4.154,08 + 1005 m2 x 6,25 = 6.281,25 =	€ 10.435,33
Bouwbudget volgens norm VNG 2018 (afgerond)	€ 1.653.080
Prijsstijging 2019 volgens opgaaf VNG 40%	€ 661.420
Totaal bouwbudget 2019	**€ 2.314.500**

Tot het bouwbudget behoren de bouwkosten van het gebouw inclusief o.a. installaties W/E, vaste inrichting gebouw, leges vergunningen, aansluitkosten nutsvoorzieningen, bekabeling ict, voorbereiding- en begeleidingskosten en fundering en de kosten van de aanleg en inrichting van het schoolterrein.

In de eenmalige kosten van de gemeente is onder anderen opgenomen een bedrag voor de door de gemeente te realiseren verbreding van de toegangsweg It Hiem, de herinrichting c.a. van het parkeerterrein inclusief de aanleg van een tút en der út-zone en de aanpassing van de kruising van It Hiem met de Aengwirderweg in Tjalleberd. Het is de rol van de school de ouders straks te betrekken bij het omkijken naar gedragsafspraken, zodat de inrichting van de schoolhuisroute en schoolomgeving en het beoogd gedrag gelijk na de opening van de school met elkaar in lijn zijn.

Indien u er voor kiest om binnen de 1005 m2 BVO geen eigen speellokaal te realiseren en de 4- en 5 jarigen laat gymmen in de MFA Ængwirden (of een andere niet gemeentelijke accommodatie), dan wijzen wij u er op dat de gemeente de kosten van het gebruik van die accommodatie niet vergoed. Deze komen voor uw eigen rekening.

Bouwheerschap / Aanbesteding

Het bouwheerschap (inclusief het zijn van contractant) wordt overeenkomstig het algemeen wettelijk uitgangspunt bij uw schoolbestuur gelaten.

De wijze van aanbesteding moet voldoen aan het bepaalde in de Aanbestedingswet 2012 en de relevante Europese regelgeving. Daarnaast is van toepassing wat de gemeenteraad heeft vastgesteld in het gemeentelijk aanbestedingsbeleid (zie bijlage; document "Zo doet de gemeente Heerenveen zaken").

Plan van Aanpak

Overeenkomstig de gemeentelijke Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs dient u nu de stappen voor de realisatie van de nieuwbouw verder uit te werken en te gaan vastleggen in bijvoorbeeld een "Plan van Aanpak" met programma van eisen, bestek, begroting, voorlopig ontwerp, planning, etc. Bij de uitwerking dient u er rekening mee te houden een bouwmethode te kiezen, waarbij een hoge flexibiliteit in de toekomst haalbaar is. Daarmee bedoelen wij kortweg de keuze voor een bouwsysteem waarbij het gebouw gemakkelijk kan worden aangepast aan eventuele toekomstige eisen en wensen, dan wel in geval van leegstand delen van het gebouw desgewenst losgekoppeld en verwijderd kunnen worden. Het verzoek is varianten in beeld te brengen die bijdragen aan de duurzaamheid van het gebouw (o.a. vermindering van het energieverbruik).

Het door uw schoolbestuur op de stellen "Plan van Aanpak" zoals hiervoor aangegeven, zal ter instemming aan de gemeente moeten worden voorgelegd. Op basis daarvan zal na een marginale toetsing (bijv. aantal vierkante meter bruto vloer oppervlak), uiteindelijk de gemeenteraad een besluit nemen om de voor de nieuwbouw beschikbare gemeentelijke financiën daadwerkelijk te gaan inzetten. Gezien de urgentie van de nieuwbouw verzoeken wij u voornoemd "Plan van Aanpak" zo spoedig mogelijk bij ons in te dienen. Wij gaan er vanuit dat het "Plan van Aanpak" ook is voorzien van het akkoord van uw Raad van Toezicht en van een (positief) advies van de Medezeggenschapsraad van De Nijewier.

Na de realisatie van de nieuwbouw dient door middel van een afrekening met accountantsverklaring door het schoolbestuur verantwoording te worden afgelegd over de besteding van de beschikbaar gestelde gemeentelijke middelen.

Afwijking bestemmingsplan
Zoals bekend is de bouw van de school nabij het MFA Ængwirden in strijd met het huidige bestemmingsplan. Om nieuwbouw c.a. aldaar mogelijk te maken moet een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a.3 Wabo worden gevolgd. De aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt dan tevens opgevat als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan (activiteit strijdig gebruik bestemmingsplan). Beide activiteiten moeten in het Omgevingsloket worden aangevraagd. In het kader van de voorbereiding op de Omgevingsvergunning is een verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad. Zonder die verklaring kan uiteindelijk de Omgevingsvergunning niet worden verleend. Binnen zowel de procedure voor de verklaring van geen bedenkingen als die van de Omgevingsvergunning zijn mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen c.q. beroep. Zonder vertragingen moet rekening worden gehouden met een doorlooptermijn van circa 26 weken. Vragen met betrekking tot voornoemde procedure kunnen het beste schriftelijk per mail worden voorgelegd aan vergunningen@heerenveen.nl

Zoals bekend heeft een groep direct omwonenden van de Aengwirderweg per brief van 1 maart 2018 bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt tegen de komst van de nieuwe school op de locatie MFA te zijn. De brief wordt te zijner tijd betrokken bij de raadsbehandeling over de onderhavige (her)huisvesting. Wij vragen u bij de verdere ontwikkeling van het nieuwbouwplan van begin af aan in gesprek te gaan/te blijven met de groep direct omwonenden en de betrokkenen bij de MFA-locatie (zoals de besturen van de MFA Ængwirden en van Plaatselijk Belang) in een streven gezamenlijk tot aanvaardbare oplossingen te komen.

Bouwrijp opleveren / Eigendom grond
De gemeente draagt voor eigen rekening zorg voor het bouwrijp aanleveren van het voor de nieuwbouw c.a. benodigde terrein nabij de MFA Ængwirden. Onder bouwrijp verstaan wij dat het perceel ontsloten en ontwaterd is. De peilhoogte van het schoolgebouw wordt 1.42 minus NAP (dezelfde hoogte als vloerpeil MFA; zie bijgaande hoogtekaart/tekening d.d. 9 mei 2018).

U bent als schoolbestuur zelf verantwoordelijk voor de noodzakelijke opruimwerkzaamheden en bent op de hoogte van de terreinsituatie bij aanvang van de werkzaamheden. Voor zover ons bekend, is de grond niet verontreinigd en zijn er geen ondergrondse obstakels (zie bijgaand verkennend en aanvullend onderzoek

Aengwirderweg 335 Tjalleberd d.d. 14 januari 2014). Het bodemonderzoek is vijf jaar geldig. Wordt er na 2019 gebouwd, dan is aanvullend bodemonderzoek nodig.
Voor u als schoolbestuur geldt verder dat:

- u zelf eventuele hinderlijke obstakels moet verwijderen;
- u zelf de aansluitingen van riolering op de erfscheidingput naast het parkeerterrein verzorgt. De erfscheidingput wordt aangesloten op de nieuw te plaatsen gemeentelijke pompput rioleringen. Bij aansluiting van de nieuwe riolering dient vooraf contact te worden opgenomen met de heer Patrick de Vries van de sectie onderhoud van de gemeente Heerenveen, telefoon 0513 – 617 695, email P.devries@heerenveen.nl;
- u zelf de aansluitingen van de nutsvoorzieningen verzorgt en dat u zelf verantwoordelijk bent voor het zich op de hoogte stellen van de situatie van de aansluitpunten. De aansluitpunten komen op een nog nader te bepalen plaats ter hoogte van de perceelsgrens te liggen;
- u zelf de noodzakelijke sonderingen verzorgt en verantwoordelijk bent voor de gekozen fundatiewijze en
- u zelf zorgt voor alle bijkomende voorzieningen, noodzakelijk voor een goede uitvoering van de bouwwerkzaamheden en beheer tijdens de bouw.

Contactpersoon vanuit de gemeente voor het bouwrijp opleveren van het terrein is de heer Eeuwe de Vries, projectleider afdeling IBOR, telefoon 06 – 39 86 28 07, email e.devries2@heerenveen.nl

Wij stellen ons voor dat voordat u met de bouwwerkzaamheden c.a. begint, de voor de bouw c.a. benodigde gemeentelijke grond in eigendom aan uw schoolbestuur wordt/is overgedragen. Voor de grond is conform de onderwijswetgeving geen koopsom verschuldigd. Zodra de omvang van de hoeveelheid benodigde grond op basis van het bouwplan en de buitenruimte bekend is, verzoeken wij u dat aan ons door te geven. Wij zullen dan een verkooptekening maken waarmee u een notaris kunt aanwijzen voor het opstellen en passeren van de akte. De notariskosten komen voor onze rekening.

Voorschot
Vooruitlopende op het beschikbaar stellen van het totale investeringsbudget maken wij binnenkort bij wijze van voorschot een bedrag van € 231.450,- naar u over om onder anderen de kosten van opstellen etc. van het "Plan van Aanpak" te betalen. Voornoemd bedrag wordt te zijner tijd verrekend met het u toekomende investeringsbudget. De € 231.450,- wordt gestort op uw rekeningnummer NL43 RABO 0203 5691 23 onder vermelding van "Voorschot bouwbudget Nijewier Tjalleberd".

Bel gerust als u vragen heeft
Wij hopen u thans met het vorenstaande voldoende te hebben geïnformeerd en zien met veel belangstelling het "Plan van Aanpak" tegemoet.

Wij stellen alles in het werk om onze gemeentelijke werkzaamheden bij deze (her)huisvesting zoveel mogelijk parallel te laten lopen met uw plantontwikkeling.

Heeft u vragen over deze brief? Neem dan contact op met Dirk van der Meulen door te bellen naar 0513-617515 of met Anna Teuben – Bokma, telefoon 0513-617826.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Heerenveen.

De gemeentesecretaris,	De burgemeester,
Jeroen van Leeuwestijn	Tjeerd van der Zwan