



Postbus 30
2760 AA Zevenhuizen
T: 0180-637777
F : 0180-631010
E: gemeente@zevenhuizen-moerkapelle.nl

Vragen Commissies 12 en 13 oktober 2009

Datum : 20 oktober 2009

Bestemd voor : Raad

Afkomstig van : College

Commissie I

Nieuwbouw Stichting De Zevenster

Aanleiding en motivatie

Alvorens wij inhoudelijk in gaan op de tijdens de commissievergadering gestelde vragen hechten wij er waarde aan om een nadere korte uiteenzetting te geven over de inspanningen die tot nog toe zijn gedaan om te komen tot een locatie voor een nieuw zorg – welzijnscomplex in Zevenhuizen.

De Zevenster en Vestia hebben de intentie het oude zorgcentrum De Zevenster te slopen en daarvoor in de plaats een nieuw seniorencomplex te realiseren. De Zevenster exploiteert ouderenzorg in een gebouw dat zowel technisch als economisch aan het einde van haar levensduur is. Al een groot aantal jaren wordt gewerkt aan de studies voor de realisatie van herhuisvesting voor de Zevenster.

In 2000 - 2001 is er onderzoek gedaan naar een grootschalige renovatie van de huidige huisvesting. Dit bleek om meerdere redenen bouwtechnisch niet realiseerbaar en te duur. Vanaf dat moment is het streven geweest de Zevenster te ontwikkelen op een nieuwe locatie binnen de kern Zevenhuizen. Daarop zijn de vestigingsmogelijkheden op diverse locaties binnen de gemeente Zevenhuizen onderzocht. Hierbij zijn de scholenlocatie, locatie aan de Dorpstraat, locatie aan de Burgemeester Klinkhamerweg de belangrijkste opties geweest. Verderop in deze notitie wordt aangegeven waarom deze locaties niet in aanmerking komen.

Samen met de plaatselijke woningcorporatie Woonpartners Midden-Holland is getracht het bouwplan te realiseren op de bestaande locatie. Het idee daarin was om de woningen aan de Schoolstraat ook af te breken en gezamenlijk een project te ontwikkelen. Van dit plan zijn diverse haalbaarheidsstudies gemaakt en is er alles aan gedaan om een passend en (financieel) haalbaar plan te realiseren.

Uiteindelijk is dit niet gelukt omdat:

- de stedenbouwkundige kaders te krap waren om het plan te realiseren
- de bouwkundige druk op de omgeving als te hoog werd ingeschat.
- de parkeerdruk op het gebied te groot zou worden.
- het volume van de nieuwe Zevenster matig past in de bestaande bebouwing.
- De omgeving als het ware de vorm van het gebouw dicteerde wat een behoorlijke impact heeft op de efficiënte inzet van de zorg en daarmee een exploitatie risico gaf.

Tevens heeft Woonpartners Midden-Holland aangegeven dat zij de risico's van de nieuwbouwplannen te groot vonden, waardoor de samenwerking op dit gebied niet de gewenste effecten opleverde en deze verbroken is.

Hierop is door het bestuur van de Zevenster opnieuw gezocht naar een partner, welke bij Vestia Nieuwerkerk gevonden is. Vestia is een sociale huisvester die graag haar bijdrage levert aan de ontwikkeling en exploitatie van een centrum met grote sociale en maatschappelijke waarde. Ook bij deze samenwerking is het eerste uitgangspunt geweest om de nieuwbouw te realiseren op de huidige locatie. Een plek die zeker niet de voorkeur van De Zevenster heeft, maar noodgedwongen bestudeerd moest worden omdat er geen andere opties waren.

Voor de huidige bewoners van De Zevenster houdt nieuwbouw de nodige overlast in, omdat deze op zeer korte afstand van hun kamers plaatsvindt. Een langere bouwtijd, ten gevolge van de gefaseerde bouw, betekent mogelijk dat zij in de laatste fase van hun leven langer geconfronteerd worden met de overlast dan strikt noodzakelijk zou zijn.

Tevens is de verwachting dat een groot aantal potentiële bewoners tijdens de bouwactiviteiten uit zal wijken naar andere zorginstellingen, hetgeen het voortbestaan van De Zevenster ernstig ondermijnt. Dat geldt eens te meer nu de landelijke overheid leegstand tijdens bouwactiviteiten niet (langer) financiert. Exploitatieberekeningen wezen uit dat bouwen op de huidige locatie € 3 mln. euro duurder is dan het bouwen op een nieuwe locatie. Deze meerkosten hebben met name betrekking op het realiseren van tijdelijke huisvesting en een langere bouwtijd.

Ook voor de directe omgeving zal de overlast tijdens de bouw groot zijn, omdat de huidige locatie in een bestaande woonwijk ligt. Al het zware vrachtverkeer zal door de net nieuw aangelegde straten van deze wijk naar de bouwlocatie moeten rijden. Maar ook na de realisatie van de nieuwbouw zal er een grotere verkeersstroom plaatsvinden. De functies van De Zevenster veranderen en door de toevoeging van nieuwe onderdelen, zoals o.a. het eerstelijnscentrum en kinderdagverblijf neemt de drukte en het risico ten aanzien van verkeersveiligheid toe. Bijkomend argument is dat het voorgenomen bouwprogramma en de noodzakelijke parkeerplaatsen de grenzen van het haalbare op die locatie raakten en hierdoor veel druk kwam te staan op de bestaande ruimtelijke omgeving. Mogelijke toekomstige uitbreiding van het complex is eveneens niet mogelijk. Het gebied zit op slot.

Medio 2008 kwam de nu voorliggende locatie hoek Noordelijke Dwarsweg - Leliestraat in beeld. Een eerste studie maakt duidelijk dat een groot aantal van de geschetste problemen op de huidige locatie, hier niet gelden. Uit de locatiestudie blijkt eveneens dat het complete, uitgebreide programma op die plek kan worden gerealiseerd als ook een deel van de grond van het voetbalveld hiervoor (met compensatie) ter beschikking wordt gesteld.

Uitwerking van de studie en afstemming met belanghebbenden zal nodig zijn.

Van belang is dat de nieuwbouw in een groene omgeving komt. Dit biedt niet alleen de bewoners van de Zevenster de mogelijkheid om te wandelen in een parkachtige omgeving, maar het geeft ook de mogelijkheid om, met name voor specifieke doelgroepen, een veilige leefomgeving te creëren. Door een deel van de voetbalvelden bij het totale terrein te betrekken zal het netto verlies aan groen beperkt zijn. Het realiseren van speelomgeving in de directe nabijheid is eveneens een onderwerp van studie.

Het grote voordeel voor de bewoners van de Zevenster is dat de bouw en realisatie van de nieuwe Zevenster kan plaatsvinden terwijl zij ongestoord zorg blijven ontvangen in de bestaande Zevenster. De overige exploitatie/zorgverlening op de bestaande locatie kan ook worden gecontinueerd. Vanuit het perspectief van de cliënten van de Zevenster is er dus het voordeel dat maar één maal verhuisd hoeft te worden (van de oude naar de nieuwe locatie).

Na uithuizing zal de oude Zevenster waarschijnlijk worden gesloopt en zal het terrein opnieuw ontwikkeld worden, in nauw overleg met andere betrokken partijen. De voorwaarden waaronder dit moet gebeuren is mede afhankelijk van de landelijke overheid, die de financiële condities bepaalt bij het vervreemden van grond bij zorginstellingen.

Hierbij wordt gedacht aan de invulling van de locatie met een gedifferentieerd woonprogramma voor senioren, zoals dat bijvoorbeeld ook in Nieuwerkerk aan den IJssel wordt gerealiseerd. Een mix van voor ouderen geschikte koop-, dure huur- en (met huurtoeslag) bereikbare huurwoningen behoort wellicht tot de mogelijkheden omdat de locatie zeer gunstig is gelegen ten opzichte van de nieuwe Zevenster en het eerstelijnsgezondheidscentrum.

Samenvattend:

Er is een nadrukkelijke voorkeur en motivatie voor realisatie van de nieuwbouw op de Noordelijke Dwarsweg – Leliestraat.

Er ontstaat daar een zorgcentrum met toekomstwaarde, waarvan heel Zevenhuizen, elk vanuit haar eigen noodzaak en behoeften, profijt heeft. Een snelle besluitvorming is om meerdere redenen evident. De nieuwbouw van De Zevenster is al vele jaren onderwerp van gesprek, heeft het nodige oponthoud gekend en vereist nu naar vele partijen toe een zichtbaar resultaat. Het onderhoud van de huidige installaties in het gebouw, zoals CV, liften, daken etc, vergt steeds grotere investeringen van De Zevenster om ze in stand te houden.

2. Aanvullende informatie over andere locaties

Belangrijke uitgangspunten bij de beoordeling van mogelijke locaties in Zevenhuizen voor de nieuwbouw van de Zevenster hebben betrekking op:

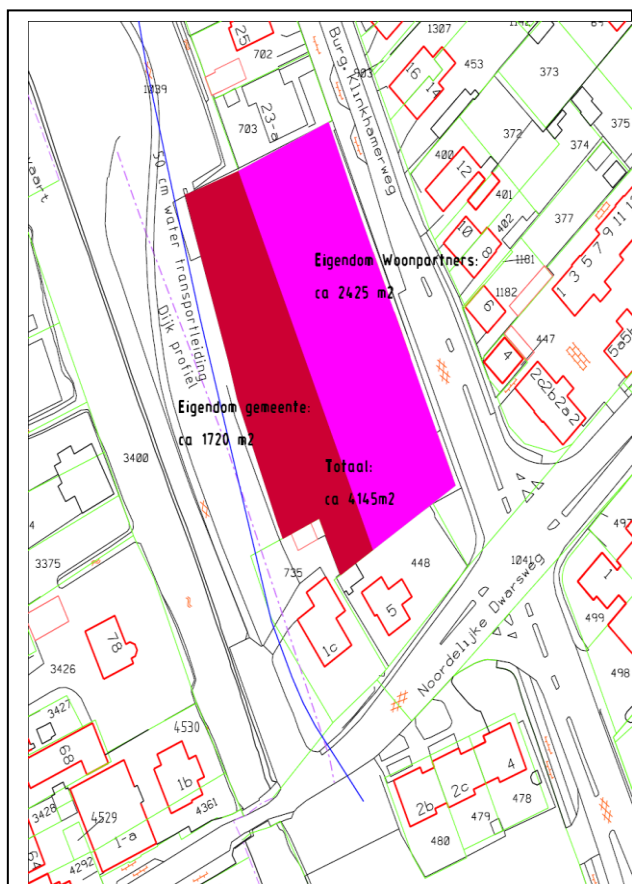
1. Het totale programma van zorgverlening dient op één locatie gerealiseerd te worden.
2. Zowel de interne logistiek als de externe logistiek dient zo optimaal mogelijk te zijn.
3. Er dient een goede oplossing te worden gevonden voor het parkeren en de verkeersafwikkeling.
4. Het gebouwen ensemble dient zoveel mogelijk een dorps karakter te krijgen.
5. Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden mogen niet geblokkeerd worden.
6. Het moet passen binnen de financiële mogelijkheden.
7. Er dient een ontwikkelende partij te worden gevonden die – mede gezien in het licht van deze tijd – bereid is om te investeren in dit project.
8. Factor tijd (om uiteenlopende redenen is het van belang om zo snel mogelijk te starten met de bouw van een nieuw zorgcentrum).

Binnen de gemeente is niet veel grond voorhanden om de nieuwbouw van de Zevenster mogelijk te maken. Naast de vijf varianten uit de startnotitie zijn andere locaties in Zevenhuizen beoordeeld.

Vanwege het feit dat hier al snel sprake was van een onmogelijke ontwikkeling op deze locaties zijn ze niet verder uitgewerkt. In commissie I ontstond de behoefte tot een verdere uitwerking van deze mogelijke locaties. Het betreft de locaties:

- a. Percelen grond aan de Burgemeester Klinkhamerweg.
- b. Percelen grond aan de Dorpsstraat / Burgemeester Boerstraat (gemeentehuis c.a.).
- c. Ontwikkelen in Zuidplas-West.

ad. a Percelen grond aan de Burgemeester Klinkhamerweg



De locatie aan de Burg. Klinkhamerweg heeft een oppervlakte van ca. 4145 m2.

Hiervan is 2425 m2 in eigendom van Woonpartners Midden-Holland en 1720 m2 van de **gemeente**.

Vanwege de primaire waterkering dient rekening te worden gehouden met een bouwafstand van 17 meter uit de Ringvaart.

Benodigd oppervlakte begane grond

Ca 5000 m2 programma

Ca 1600 m2 parkeren

Ca 1000 m2 tuinen tbv woonfuncties

Ca 500 m2 tbv spelen kinderdagverblijf

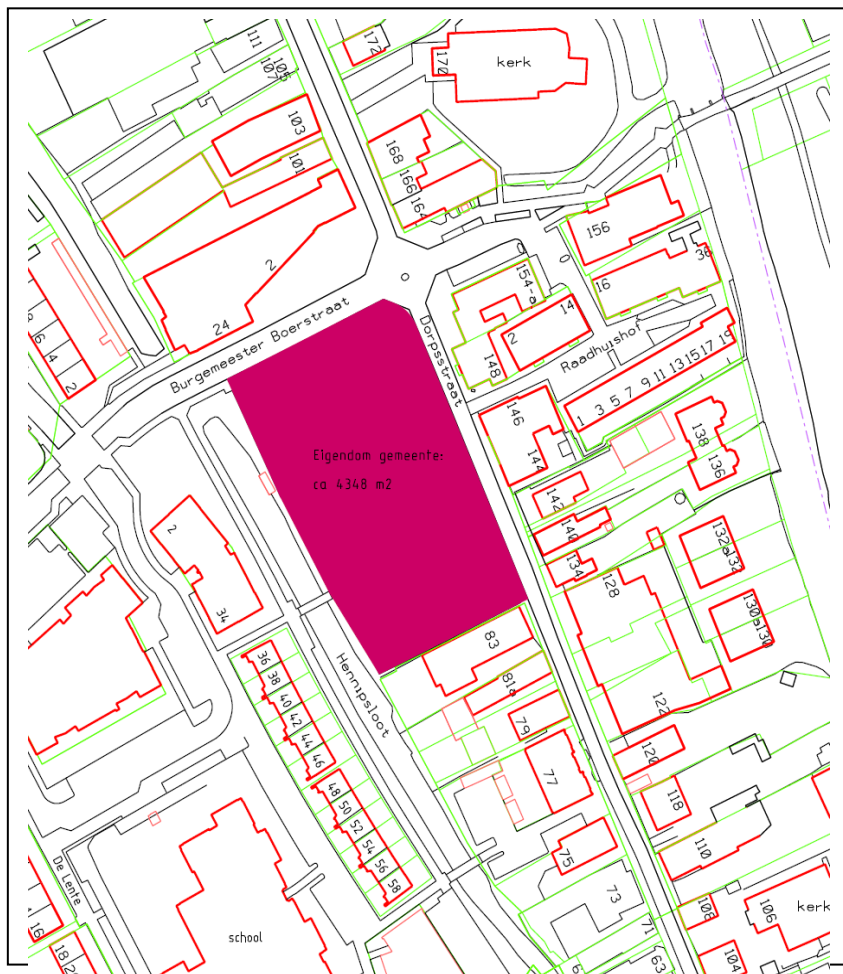
Voor alle locaties is een optimale logistiek van de zevenster een allereerste randvoorwaarde.

Vanwege de totaal benodigde begane grond oppervlakte van c.a 8000m2 valt deze locatie eigenlijk al af. Parkeren ondergronds is onbetaalbaar en ondenkbaar voor deze voorziening en slechts een beperkt deel van dit programma (1500m2) zou naar de verdiepingen kunnen.

Op basis van deze geringe bouwvlek kun je ook bijna geen losse torens voor woonprogramma realiseren en ontstaat een massief volume van zeker 6 of 7 bouwlagen waarin praktisch geen goed woonprogramma is te realiseren. Dergelijke volume op deze locatie is zeker niet wenselijk. De eerder in deze notitie genoemde uitgangspunten geven al snel de onmogelijkheden aan. Afgezien van de toenemende verkeersdruk en de benodigde capaciteit voor het parkeren is de totale oppervlakte lang niet toereikend om een volledig zorgcentrum te kunnen realiseren.

Een andere factor is tijd. Woonpartners M-H is nog niet voornemens om de woningen te slopen. Al zou dit wel het geval zijn dan is het perceel niet binnen afzienbare tijd beschikbaar voor herontwikkeling. Het zal geruime tijd duren alvorens de woningen leeg zijn en gesloopt kunnen worden.

ad b. Percelen grond aan de Dorpsstraat / Burgemeester Boerstraat (gemeentehuis c.a.)



De totale oppervlakte ter hoogte van het gemeentehuis, parkeerplaats achter het gemeentehuis en de onlangs verworven woning aan de Dorpsstraat 85 bedraagt ca. 4348 m2. De boekwaarde op beide opstallen (gemeentehuis en woning) bedraagt ca. € 2,5 milj. euro. Deze boekwaarde zal in de grondprijs verdisconteerd moeten worden hetgeen zal resulteren in een hoge grondprijs (veel te hoog voor gronden met een bestemming maatschappelijke doeleinden).

Wat voor de locatie aan de Burgemeester Klinkhamerweg geldt met betrekking tot bouwmassa, logistiek, parkeren en verkeersafwikkeling is ook van toepassing op deze locatie.

ad. c. Ontwikkelen in Zuidplas-West

Wij hebben ons de vraag gesteld of de nieuwbouw van De Zevenster zou kunnen plaatsvinden in het bestemmingsplan Zuidplas-west. Het gaat dan om een bruto ruimtebeslag van ongeveer 14.000 m2.

In dat kader het volgende:

De gronden in Zuidplas-west hebben een z.g. uit te werken woonbestemming.

Binnen dit bestemmingsplan c.q. de uit te werken woonbestemming is wel ruimte opgenomen voor voorzieningen, maar dat is beperkt, omdat Zevenhuizen-zuid vooral is bedoeld om draagvlak te creëren voor het in stand houden van de bestaande voorzieningen in de kern Zevenhuizen.

Er is totaal 8.000 m2 voor voorzieningen gereserveerd, waarvan 500 m2 voor zorg, 5.500 m2 voor onderwijs, 1.500 m2 voor sport (binnensport) en 500 m2 voor sociaal-culturele activiteiten.

Een ruimtelijk beslag als nu beoogd voor de nieuwbouw van de Zevenster overstijgt derhalve de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke reservering. Dit betekent, dat in dat geval het bestemmingsplan moet worden aangepast, waarbij zowel planologische als financiële aspecten een rol spelen. Daarbij bezit de gemeente/Grondbank op dit moment (nog) geen gronden binnen Zevenhuizen-Zuid die voor de bouw van de Zevenster aangewend kunnen worden. Los van deze aspecten betekent dit dat realisatie binnen Zuidplas-west naar verwachting op zijn vroegst in 2013/2014 zou kunnen plaats vinden.

3. Nadere info over Europese aanbestedingen

3.1. Inleiding

3.1.1. In deze notitie wordt een kort antwoord gegeven op de vraag of een gemeentelijke gronduitgifte Europees moet worden aanbesteed. Deze vraag is actueel sinds een arrest uit begin 2007 van het Hof van Justitie van de EG waarin is overwogen dat gebiedsontwikkelingen soms integraal Europees moeten worden aanbesteed. In het arrest overwoog het Hof dat een gebiedsontwikkeling Europees moet worden aanbesteed, wanneer een gemeente (i) allerlei eisen stelt aan het vastgoed, (ii) aan de ontwikkelaar een bouwplicht oplegt en (iii) het vastgoed van de ontwikkelaar koopt, indien dat vastgoed bij oplevering nog niet aan andere kopers is verkocht.

3.1.2. Naar aanleiding van bovengenoemd arrest heeft de Interdepartementale Commissie Europees Recht van de rijksoverheid (de “**ICER**”) in oktober 2008 een rapport gepubliceerd waarin wordt uitgelegd op welke wijze het Europese aanbestedingsrecht invloed heeft op gebiedsontwikkelingen. Verder is recent de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2009 door het Ministerie van VROM gepubliceerd waarin eveneens op deze kwestie wordt ingegaan.

3.1.3. Bedacht moet worden dat de Europese aanbestedingsrichtlijnen alleen verplichten tot de Europese aanbesteding van de uitvoering van een werk, wanneer de geraamde waarde van dat werk meer dan (op dit moment) € 5,15 miljoen exclusief BTW bedraagt.

3.2. ICER-Rapport

3.2.1. De ICER komt tot een aantal belangrijke conclusies:

- het inbrengen, herverdelen en verkopen van gronden (al dan niet via een GEM) is geen overheidsopdracht die moet worden aanbesteed;
- het bouw- en woonrijp maken van grond die een gemeente uitgeeft, moet in principe Europees worden aanbesteed;
- het opleggen van een bouwplicht door een gemeente ter voorkoming van braakligging leidt niet tot een aanbestedingsplicht;
- het stellen van generieke eisen door een gemeente die niet verder gaan dan de gebruikelijke publiekrechtelijke betrokkenheid van gemeenten leidt niet tot een aanbestedingsplicht;
- het voor eigen rekening en risico door ontwikkelaars realiseren van vastgoed (waaraan een gemeente geen verdergaande eisen stelt dan gebruikelijk is op grond van haar publiekrechtelijke betrokkenheid) hoeft niet Europees te worden aanbesteed.

3.3 Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2009

3.3.1. In de nieuwe Reiswijzer Gebiedsontwikkeling heeft VROM zijn visie op het Europese aanbestedingsrecht en gebiedsontwikkeling gegeven. In aanvulling op het ICER-Rapport is vermeldenswaardig:

- volgens VROM leidt een door een gemeente opgelegde bouwplicht wel tot een aanbestedingsplicht;
- in principe moet per onderdeel van een gebiedsontwikkeling worden vastgesteld of sprake is van een overheidsopdracht;
- de publiekrechtelijke betrokkenheid van een gemeente mag ook door middel van een overeenkomst tot uiting komen (op grond van de zogeheten twee-wegen-leer), mits geen verdergaande afspraken worden gemaakt dan op grond van de publiekrechtelijke instrumenten van de gemeente mogelijk is;
- als een gebouw deels een publieke bestemming krijgt, maar dat publieke deel op zichzelf niet Europees hoeft te worden aanbesteed (de geraamde waarde van het publieke deel is bijvoorbeeld minder dan € 5,15 miljoen exclusief BTW) hoeft dat gebouw niet Europees te worden aanbesteed.

4. Conclusie

- 4.4.1. Zuivere gronduitgiftes hoeven niet Europees te worden aanbesteed.
- 4.4.2. Onzeker is of een gemeentelijke bouwplicht leidt tot een aanbestedingsplicht. Gemeenten wordt daarom geadviseerd bij gronduitgifte desgewenst te kiezen voor een terugleveringsplicht, wanneer de grond niet binnen een bepaalde periode wordt bebouwd.
- 4.4.3. Wanneer de betrokkenheid van een gemeente niet verder strekt dan gebruikelijk is op grond van haar publiekrechtelijke instrumenten is geen sprake van een werk dat aan gemeentelijke eisen (als bedoeld in het Europese aanbestedingsrecht) moet voldoen.
- 4.4.4. Vastgoedontwikkeling voor rekening en risico van ontwikkelaars hoeft niet Europees te worden aanbesteed, mits de betrokkenheid van de gemeente niet verder gaat dan haar gebruikelijke publiekrechtelijke betrokkenheid, waarbij op grond van de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling goed verdedigbaar is dat (in plaats van publiekrechtelijke instrumenten) gebruik wordt gemaakt van vergelijkbare contractuele afspraken.

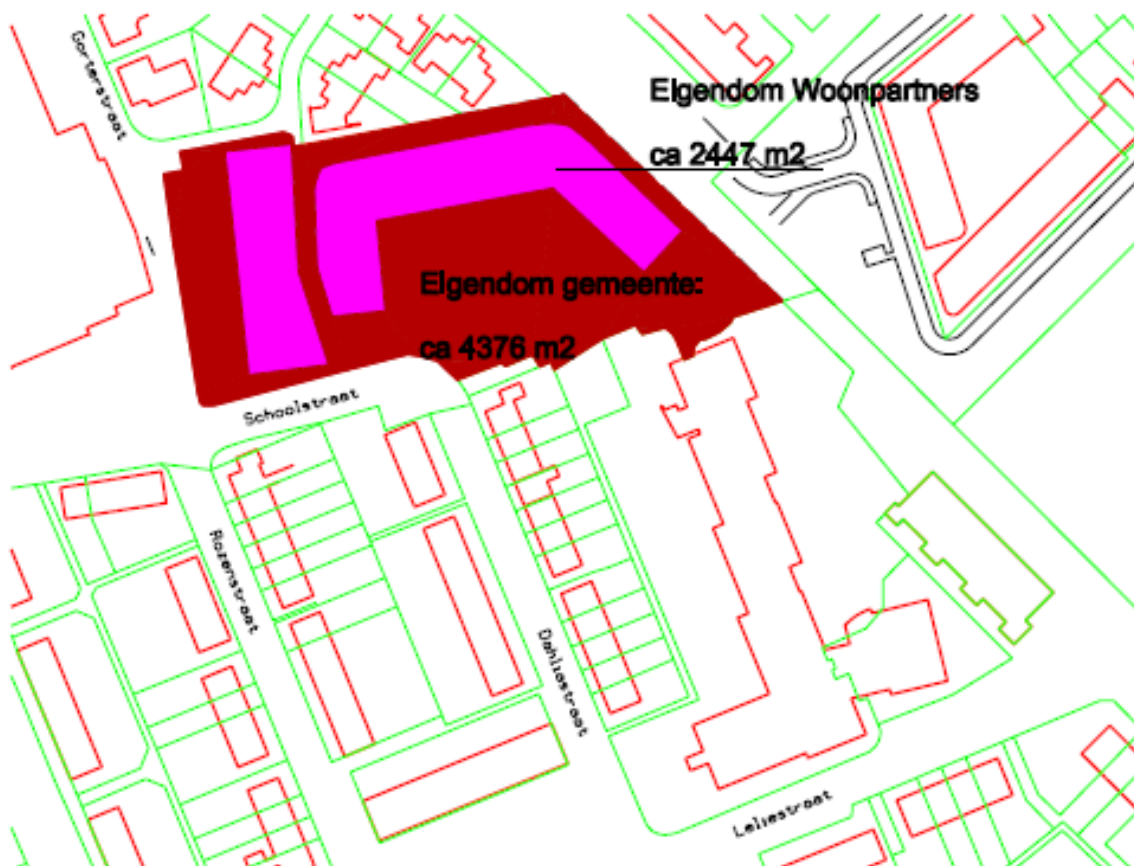
De essentie is dat Europese aanbesteding niet noodzakelijk is, met inachtneming van de hierboven genoemde randvoorwaarden, waaraan door ons wordt voldaan.

¹ HvJ EG 18 januari 2007, zaak C-220/05 (Auroux/Roanne).

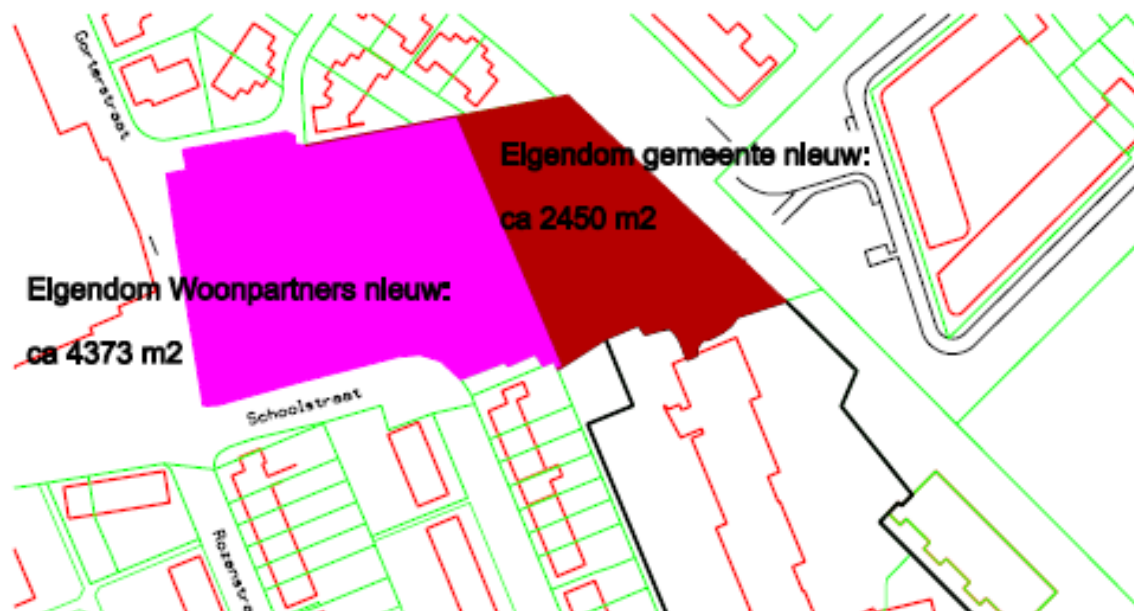
4. Grondruil / verkoop grond tussen de gemeente - Woonpartners M-H



Huidige
situatie



Mogelijk
nieuwe
situatie



Woonpartners Midden-Holland is voornemens om de woningen in de Schoolstraat te slopen en te vervangen voor nieuwbouw. Een aantal woningen staan al leeg en/of worden tijdelijk verhuurd. Om

het gedeelte tussen de Schoolstraat en de wijk Swanla te kunnen herinrichten heeft WP de gemeente verzocht om de resterende gemeentegronden aan te kunnen kopen.

Wij hebben WP de vraag voorgelegd of zij akkoord kunnen gaan met een grondruil. Vervolgens kan dan het restant worden verkocht aan WP. Deze grondruil is noodzakelijk om compensatie te vinden voor het speelveld aan de Leliestraat indien ingestemd wordt met de locatie Leliestraat/Noordelijke Dwarsweg voor de bouw van een nieuw zorg-welzijnscentrum. Na ruiling ontstaat er een perceel grond van ca. 2500 m² voor de inrichting van een openbaar toegankelijk speelterrein en een perceel van 4373 m² voor de ontwikkeling van vervangende woningbouw door WP. Indien positief wordt besloten tot het ontwikkelen van een nieuw zorg-welzijns centrum aan de Leliestraat/Noordelijke Dwarsweg zal er voor het totale gebied tussen de Schoolstraat, de wijk Swanla en de oude Zevenster een integrale stedenbouwkundige visie door partijen ontwikkeld moeten worden. WP heeft aangegeven hiermee in te kunnen stemmen.

5. Tijdelijke locatie speelvoorzieningen tijdens de bouw

Dit is mede afhankelijk van de snelheid waarmee de locatie van Woonpartners M-H na de grondruil en verkoop van het resterende perceel gemeentegrond aan de Schoolstraat kan worden herontwikkeld. Indien snel tot sloop van de seniorenwoningen aan de Schoolstraat kan worden overgegaan zal er ruimte vrij komen om speelvoorzieningen – al dan niet tijdelijk – te plaatsen.

6. Nadere info over duurzaam bouwen

Vestia investeert in onderzoek en de toepassing van het energiebesparende maatregelen. In het project woon-zorgcomplex De Meander te Nieuwerkerk a/d IJssel wordt gebruik gemaakt warmteopwekking door middel van zonnepanelen, wkk installaties en warmte koude opslag in de bodem. Ook in andere regio's gebruikt Vestia de toepassing van alternatieve energiebronnen om de uitstoot van CO₂ zoveel mogelijk te reduceren. (o.a. zeewaterwarmte en geothermie dat op wijkniveau wordt aangelegd (Den Haag). In 2006 ontving Vestia de Nationale Energietoekomst Trofee. Het toepassen van FSC hout in plaats van hout uit niet duurzame bossen wordt beleidsmatig vereist en gecontroleerd. Gebruik van duurzame grondstoffen wordt in bestekken voorgeschreven. Nieuwbouwwoningen krijgen een energielabel om te toetsen of ze in voldoende mate bijdragen in het beperken van de uitstoot van broeikasgassen. Welke mogelijkheden er voor het project De Zevenster zijn zal nog nader moeten worden onderzocht op basis van het ontwerp, alsmede economisch verantwoorde keuzes in relatie tot investeringen, exploitatie en energiebesparing.

7. Hoeveel groen (aantal m²) blijft gespaard op de nieuwe locatie / nader onderzoek alternatieve varianten Leliestraat/Nrd. Dwarsweg

De totale oppervlakte van het parkje bedraagt ca. 10.000 m². Dit is exclusief de grond van het sportcomplex.

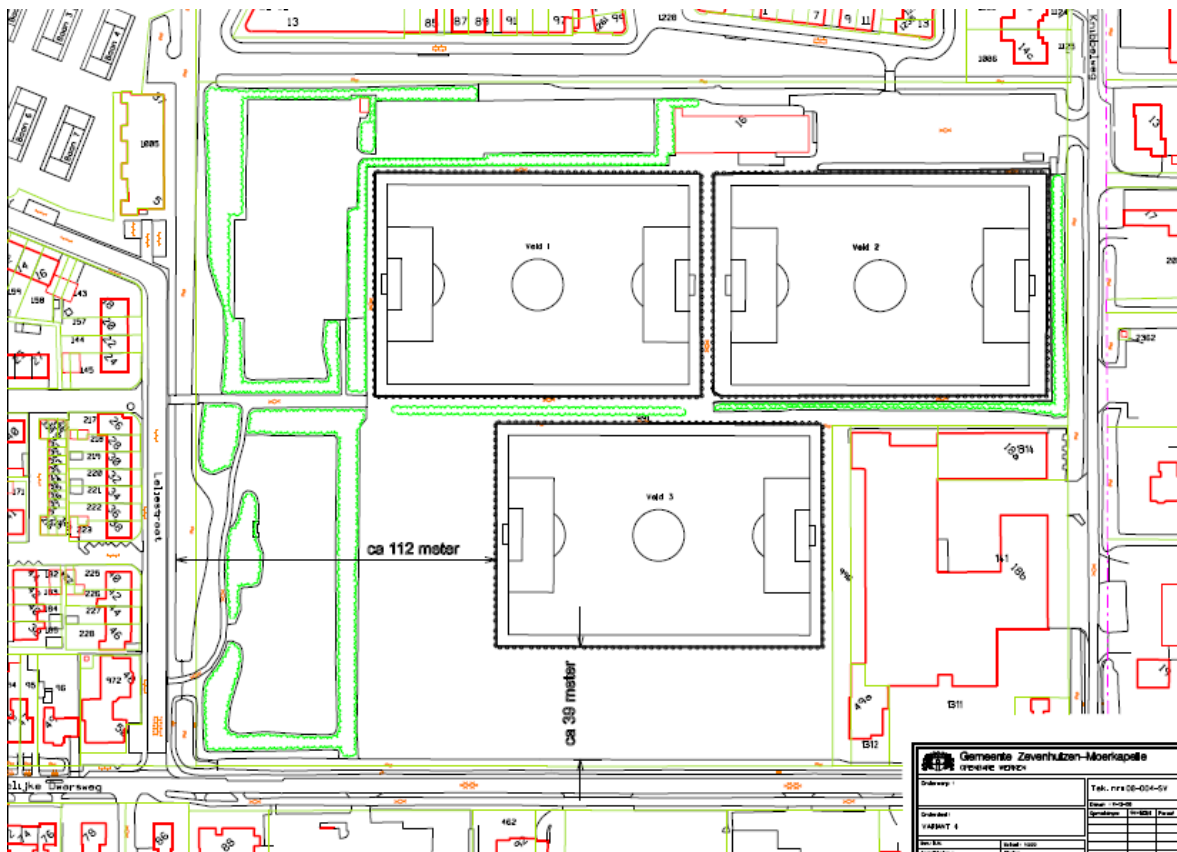
Van deze 10.000 m² blijft een deel van de openbare ruimte gespaard, namelijk ca. 3000 m² groen en water aan de randen van de Leliestraat. Het ter plaatse gelegen speelterrein beslaat binnen de totale

oppervlakte van 10.000 m² een oppervlakte van ca. 3150 m². Een groot gedeelte kan derhalve op de eerder genoemde alternatieve locatie worden gecompenseerd.

Nader onderzocht zijn de mogelijkheden om te schuiven bij de variant Leliestraat/Noordelijke Dwarsweg. Dit om een mogelijke optimalisatie van het ruimte gebruik te bewerkstelligen. Het gaat hierbij om het volgende;

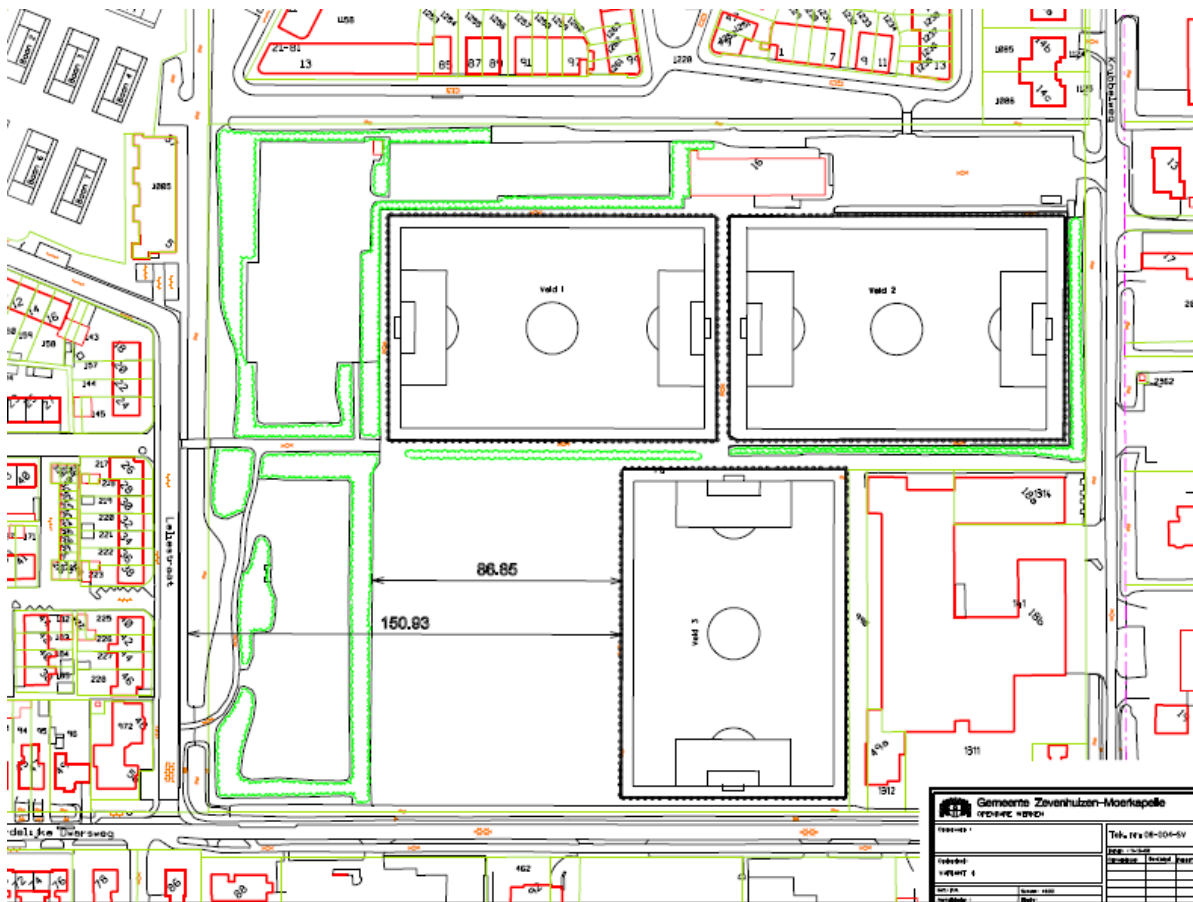
1. lokatie sportveld 3 verplaatsen in Noordelijke richting (zoveel mogelijk naar veld 1 en 2)
2. sportveld 3 , 90° draaien

ad. 1. lokatie sportveld 3 verplaatsen in Noordelijke richting (zoveel mogelijk naar veld 1 en 2)



De L-vormige kavel die ontstaat door het verschuiven van het sportveld in noordelijke richting (richting veld 1 en 2) is aan de Noordelijke Dwarsweg te smal. Bovendien ontstaat een langgerekt volume langs de Noordelijke Dwarsweg zijnde een polderweg dat daar zeker niet gewenst is. De logistiek voor de Zevenster wordt in dit lange smalle gebouw zeer slecht.

Ad. 2 Sportveld 3 , 90° draaien



Door sportveld 3 te draaien (90°) en zoveel mogelijk in oostelijke richting op te schuiven ontstaat een mooie grote kavel op de hoek Leliestraat en de Noordelijke Dwarsweg. Deze vierkante kavel geeft de mogelijkheid de afstand tot de Leliestraat verder te vergroten en toch een compact gebouw te maken met een goede logistiek. Door met gebouwhoogte en grondvlak begane grond te variëren kan een voor omwonenden optimale situatie worden bereikt (niet te hoog, niet te dichtbij) waarbij de hangplek ergens op deze locatie terug kan komen. Ook externe logistiek en parkeren lijken dan goed oplosbaar.

Theoretisch is het draaien van het veld een optie, echter met inachtneming van het volgende:

- Onderzocht moet worden of een milieuvergunning op deze locatie (sportpark versus zorg-welzijns centrum noodzakelijk is.
- Wat betreft de lage winter bezonning is het gewenst een hoofdveld 15 graden naar het westen te richten ten opzichten van de noord-zuidlijn. (Bron: kwaliteitsnormen voetbalaccommodatie, KNVB) Momenteel ligt het veld op circa 45 graden ten opzichten van het noord-zuid lijn. Een afwijking van circa 60 graden ten opzichten van de gewenste ligging. Bij een draaiing van 90 graden zal de afwijking ten opzichte van de gewenste ligging circa 30 graden worden. Theoretisch is dit gunstiger.
- Het dempen van de een gedeelte van een bestaande sloot tussen velden 1, 2 en 3 is noodzakelijk. Dit om het veld 90 graden te kunnen draaien en te kunnen voldoen aan de normen van veldafmetingen.

Hiervoor is goedkeuring van het waterschap noodzakelijk. Zij zullen minimaal compensatie van het gedempte water eisen.

- Aan de zuidoostelijke zijde van het huidige veld ligt een groenstrook met bomen. In de nieuwe situatie zal deze strook moeten verdwijnen in verband met het ruimte gebruik voor het gedraaide veld.
- Het nieuwe veld is nu gesitueerd direct aangrenzend het perceel van een bedrijf. In het kader van de huidige overlast is het raadzaam een minimale strook van 8,5 meter te hanteren tussen het veld en de erfscheiding. Min. 5,5 meter voor beplanting en 3 meter als onderhoudsstrook. Hierdoor wordt de eventuele ontstane ruimte geen 150,93 meter maar 142,43 meter. Ook tussen het toekomstige zorgcentrum is het raadzaam een groenstrook van minmaal 8,5 meter te hanteren. Kort om: de eventuele ontstane ruimte wordt 133,93 vanaf de waterzijde aan de Leliestraat. Ook deze strook aanleggen om de beleving van overlast te verminderen.

De algemene conclusie is dat er mogelijkheden zijn om deze variant verder uit te werken. Wij geven uw raad de volgende besluitvorming in overweging:

1. instemmen met locatie Leliestraat / Noordelijk Dwarsweg als nieuwbouwlocatie waarbij een draaiing van veld 3 de voorkeur geniet.
2. nader overleg met het bestuur van de voetbalvereniging Groenweg om te komen tot een acceptabele invulling van het gebied.

Uitbreiden Scholencomplex Zevenhuizen / Realiseren multifunctioneel scholencomplex Moerkapelle

Doordecentralisatie (agendapunt 9 en 10)

De vraag is gesteld of de voorgenomen bouwprojecten een mooie gelegenheid zijn om doordecentralisatie toe te passen.

Aan doordecentralisatie zitten meerdere ingewikkelde kanten. De kern van doordecentralisatie is dat beleid en geld van de centrale overheid, die vanaf 1997 zijn gedecentraliseerd naar de gemeenten, door de gemeente op haar beurt weer structureel wordt overgeheveld naar de schoolbesturen. Deze krijgen dan de volle verantwoordelijkheid (zowel bouwkundig als financieel) om daarmee het eigen huisvestingsbeleid te voeren.

Met doordecentralisatie is binnen het primair onderwijs nog nauwelijks ervaring opgedaan. Er kan gekozen worden om alles te decentraliseren of slechts een deel, zoals bijvoorbeeld het groot onderhoud. Ook het juridisch en economisch eigendom kan een rol spelen.

In het concrete geval ligt doordecentralisatie echter niet voor de hand, aangezien de gemeente opteert voor een multifunctioneel gebouw met meerdere gebruikers. Wanneer hierbij gekozen wordt voor doordecentralisatie, dan zal dat de regierol van de gemeente aanzienlijk bemoeilijken.

Doordecentralisatie vereist dus een grondige doordenking en principiële keuze van het gemeentebestuur over vorm en inhoud en de mogelijke voor- en nadelen daarvan. Het is dan ook zeer de vraag of dat in dit tijdsperspectief nog op de weg van onze gemeente moet liggen.

Naar onze mening ligt het veel meer in de rede om dit onderwerp op de agenda te zetten van de nieuwe gemeente Zuidplas.

Geschiktheid locatie Op Moer als vestiging voor de brede school (agendapunt 9)

Meerdere vragen zijn gesteld over de geschiktheid van de locatie Op Moer ten behoeve van een brede school en mogelijke alternatieve locaties

De totale beschikbare (bebouwbare) oppervlakte bij Op Moer bedraagt meer dan 10.000 m².

De benodigde oppervlakte van het gebouw (voetprint) bedraagt circa 2000 m². Het bijbehorende speelterrein zal circa 1000 m² bedragen. Het speelterrein dat recent is ontwikkeld kan in tact blijven en door middel van dubbelgebruik ook bij de plannen worden betrokken.

In bijgevoegde tekening (bijlage 2) is een idee gegeven van een mogelijke situering.

Tevens is ter illustratie in een tekening (bijlage 3) aangetoond dat het scholencomplex van Zevenhuizen (qua voetprint) tweemaal op de locatie van Op Moer past.

Aangezien een nieuwe locatie voor de voetbalvelden van v.v. Moerkapelle nog dient te worden verworven, betekent dat naar verwachting de aanleg van het nieuwe sportcomplex zeker niet voor 2013 kan plaatsvinden. Dit brengt met zich mee dat de start van de bouw van een brede school op de locatie van de huidige voetbalvelden op zijn vroegst in 2014 een aanvang kan hebben.

De realisering op een andere locatie binnen het uitbreidingsplan Moerkapelle dan de voorkeurslocatie Op Moer brengt in elk ander scenario ook een kostenverhogend effect met zich mee, aangezien er minder grond voor woningbouw kan worden bestemd en door een toerekening aan de nieuwe school moet worden gecompenseerd.

Naast het feit dat de gemeente de gronden op de locatie Op Moer reeds in bezit heeft en er geen boekwaarde meer op rust, heeft de locatie Op Moer planologisch ook de voorkeur, gelet op de gunstige en centrale ligging, de goede ontsluiting, de nabijheid van de bestaande voorzieningen (sport, peuterspeelzaal) en de mogelijkheid om het totale gebied te verbeteren en te verfraaien.

Uitgaande van een goed ontwerp en evenwichtige situering op de beschikbare kavel, wordt er van uitgegaan dat planschade zich niet zal voordoen.

Schoolterrein scholenlocatie Zevenhuizen (agendapunt 10)

Gevraagd is naar de norm voor een speelterrein en de mogelijkheid voor compensatie na aanbouw.

De norm voor een speelterrein is 3m² per leerling met een maximum van 600 m² per school.

Momenteel is er sprake van een schoolterrein van ca. 1375m² (dat is dus voor 2 scholen 175 m² meer dan de norm aangeeft).

Wanneer de uitbreiding met 6 lokalen wordt gerealiseerd dan zal er circa 80 à 90 m² gecompenseerd dienen te worden door gebruikmaking van gronden tussen de school en de gymzaal en/of een strook aan de voorzijde.

Europese aanbesteding (agendapunten 9 en 10)

De vraag is of de gemeente gehouden is Europees aan te besteden.

Bij aanbestedingen voor werken met een waarde van tenminste € 5.150.000,- zal dit op basis van de Europese regelgeving dienen te gebeuren.

Op basis van de voorliggende plannen is het dus aannemelijk dat er Europees zal worden aanbesteed met betrekking tot de plannen voor Moerkapelle.

Commissie II

Verkeersvisie Zevenhuizen-Moerkapelle

Tijdens de commissievergadering is toegezegd vóór de raadsvergadering de door de insprekers genoemde varianten op papier te zetten, waarbij de voor- en nadelen inzichtelijk worden gemaakt.

Deze stukken zullen u uiterlijk aan het einde van deze week per post worden toegezonden.

Burgemeester en wethouders van Zevenhuizen-Moerkapelle,
de secretaris, de burgemeester,

I. Mes

