

## Inhoud voorstel aan Raad

---

### Onderwerp

Locatieonderzoek nieuwbouw De Toermalijn in Wormerveer

---

### Gevraagd besluit

1. Kennis te nemen van het locatieonderzoek Nieuwbouw Toermalijn "Samen Verder";
  2. Te besluiten de locatie Noordeinde in Wormerveer als nieuwbouwlocatie voor De Toermalijn aan te wijzen;
  3. In te stemmen met de extra locatie gebonden kosten voor deze locatie ad. € 625.000,-- deze te dekken uit de post onvoorzien binnen het IHP en dit te verwerken in de Actualisatie IHP 16.1;
  4. In te stemmen met het toevoegen van extra budget van € 150.000,-- aan het IHP ten behoeve van de extra kosten voor het borgen van de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het Programma Zaan-IJ en dit te verwerken in de investeringsbegroting 2017-2020;
  5. In te stemmen met het nemen van de resterende kosten ad € 1.050.000,-- in 2015 en deze in de jaarrekening te verwerken als nadeel.
  6. In te stemmen met het intensiveren van de programmaorganisatie in 2016, gezien de grote capaciteit die het dossier gevraagd heeft, hiervoor budget binnen de exploitatie beschikbaar te stellen ad. € 120.000,-- en dit te verwerken bij de Burap 2016;
- 

### Kernverhaal

Na het besluit van het college om opnieuw te beginnen met de planvorming van basisschool De Toermalijn in Wormerveer is een uitgebreid locatieonderzoek gestart. Na een eerste voorverkenning hebben omwonenden en andere belanghebbenden zich gebogen over de (on)mogelijkheden van een school op de locaties Krommenieërpad/Markstraat, Tulpstraat en Noordeinde. In het rapport "Samen Verder" Locatieonderzoek Nieuwbouw Toermalijn, zijn de drie locaties beoordeeld op verschillende aspecten. Het college heeft gekozen voor de locatie Noordeinde, omdat deze locatie ruimtelijk gezien het meest geschikt is om een school met de juiste kwaliteit te realiseren. Het college legt nu de besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

---

### Aanleiding

Basisschool de Toermalijn in Wormerveer zit in een oud gebouw en dit gebouw is aan vervanging toe. De nieuwbouw voor De Toermalijn heeft al eerder een aanvang genomen. Op 13 mei 2015 heeft het college van B&W echter besloten tot een volledige reset voor de nieuwbouw van basisschool de Toermalijn. Met alle belanghebbenden moest worden gekeken naar de mogelijkheden voor een nieuwe school op een geschikte locatie.

Het gaat om de nieuwbouw van een basisschool voor circa 300 leerlingen. Bij het binnenstedelijk bouwen van een basisschool komen veel belangen samen. Het algemeen belang van een goede school in binnenstedelijk gebied tegenover de belangen van de omwonenden om niet beperkt te worden in hun woongenot is een lastige afweging. Dat maakt het zoeken naar een goede oplossing een uitdaging die alleen met inbreng van en in goed overleg met alle betrokkenen tot stand kan komen. Dit is dan ook vormgegeven met een werkgroep met een vertegenwoordiging van alle drie de locaties, de kerk, de bijlartvereniging en de school (schoolbestuur, ouders).

---

### Beoogd resultaat

Het realiseren van een nieuw schoolgebouw voor De Toermalijn met de juiste kwaliteit, op de juiste plek en met zoveel mogelijk draagvlak vanuit de omwonenden en het schoolbestuur.

---

### Kader

Wet op het Primair Onderwijs (WPO)  
Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Zaanstad 2015;  
Integraal huisvestingsplan Primair Onderwijs 2011;  
Actualisatie IHP 15.2;  
Ruimteplan ZaanIJ

---

### Afwegingen

Uit het Locatieonderzoek voor de nieuwbouw van de Toermalijn valt het volgende te

---

2015/293043

concluderen:

- In principe kan op alle drie de locaties een nieuwe school gebouwd worden;
- Er is voor alle drie de locaties draagvlak vanuit de omwonenden;
- Er is voor alle drie de locaties draagvlak vanuit het schoolbestuur. Het schoolbestuur heeft een voorkeur uitgesproken voor het Noordeinde, mits deze locatie ook ontwikkeld wordt naar woningbouw;
- De locaties Noordeinde en Tulpstraat zijn, gezien vanuit de eisen voor een goede ruimtelijke ordening, het meest geschikt;
- De locaties Tulpstraat en Krommenieërpad/Marktstraat zijn, vanuit verkeerskundig oogpunt, minder geschikt. De Tulpstraat kan onder voorwaarden geschikt gemaakt worden;
- Op het Noordeinde zijn de randvoorwaarden van omwonenden, schoolbestuur en gemeente het beste verenigbaar (zie Draagvlak);
- Alle drie de locaties kunnen ongeveer even snel ontwikkeld worden. Bij Krommenieërpad/Marktstraat en Tulpstraat zijn de risico's op vertraging het grootst.

De locatie Noordeinde is ruimtelijk gezien de meest geschikte locatie om een school met de juiste kwaliteit te realiseren. Voor de bouw van de nieuwe school op deze locatie dient grond aangekocht te worden van de ontwikkelaar BPD. Met BPD zijn afspraken gemaakt in het geval het college en de raad kiezen voor deze locatie. De financiële gevolgen van deze aankoop zijn verwerkt in de geheime bijlage.

De locatie Noordeinde is onderdeel van programma ZaanIJ en valt daarmee stedenbouwkundig gezien onder de supervisie van de stedenbouwkundig supervisor van ZaanIJ. De supervisor en het programma ZaanIJ staan positief ten opzichte van de komst van een school op het Noordeinde. De geplande ligging van de nieuwe school sluit namelijk mooi aan bij de Zeeheldenbuurt en is een verrijking voor de nog te bouwen woonbuurt aan het Noordeinde.

BPD en de gemeente zijn in gesprek over de ontwikkeling van het gehele Noordeinde met woningen en bereiden daartoe een anterieure overeenkomst, bestemmingsplan en bouwplan voor. Indien het college en de gemeenteraad kiezen voor de locatie Noordeinde als nieuwe locatie voor de school wordt de schoolkavel losgeknipt van de anterieure overeenkomst en het bouwplan. Er wordt dan op korte termijn een overeenkomst gesloten voor de overdracht van bouwrijpe grond, waarna de ontwikkeling van de school van start kan gaan. Hierbij is het uitgangspunt dat de ontwikkelingen van de woningen en school hand in hand gaan. Mocht de ontwikkeling van de school sneller gaan dan de woningen, dan zijn er terugvalopties (beheersmaatregelen) besproken om de school onafhankelijk te realiseren.

---

**Draagvlak**

Door middel van twee bewonersavonden en drie werkgroepavonden is gelegenheid gegeven aan de bewoners om mee te denken over de locaties. De werkgroepen hebben per locatie randvoorwaarden meegegeven voor de ontwikkeling. Alle drie de locaties hebben draagvlak bij omwonenden, ouders en schoolbestuur.

Voor de locatie Noordeinde spitsen de randvoorwaarden van omwonenden zich toe op de verkeersveiligheid en oplossingen, de positionering van het gebouw en het plein op de kavel en de samenhang met de ontwikkeling van de rest van het terrein. Voor het schoolbestuur gelden als randvoorwaarden onder andere snelheid van realisatie en de mogelijkheden voor een compact en flexibel gebouw.

---

**Externe oriëntatie**

Niet van toepassing.

---

**Financiële consequenties***I Financiële afronding plan op oude locatie*

In de actualisatie IHP 15.2 is toegezegd om bij de besluitvorming over de nieuwe locatie, ook

inzicht te bieden in de totale kosten van de reset.

#### Kosten van dit voorstel

In de raadsinformatiebrief van 13 mei 2015 is gemeld dat er een voorlopig bedrag van € 1.608.577 aan kosten is gemaakt. In de Actualisatie IHP 15.2 is € 1.000.000,-- van deze kosten afgeboekt, omdat daarvan reeds duidelijk was dat deze niet meer geactiveerd konden worden. Voor het afboeken van resterende kosten en nog te maken kosten (afronding reset) moest eerst duidelijk worden of de school nog op de huidige locatie gebouwd zou worden. Nu voorgesteld wordt om dat niet te doen, dienen alle resterende kosten (inclusief de reset) afgeboekt te worden. In de geheime bijlage is een overzicht opgenomen van de totale begrote kosten voor het plan op de oude locatie en locatieonderzoek ad € 2.605.539,--. Er is aanvullende dekking nodig voor € 1.050.000,--.

Dit bedrag kan mogelijk voor een groot deel gecompenseerd worden, omdat:

- de kosten voor de claim van de aannemer naar beneden worden bijgesteld (Agora is nog in onderhandeling met de aannemer).
- we in gesprek zijn met de verzekeraar over een vergoeding van de geleden schade. Dit leidt mogelijk nog tot inkomsten voor de gemeente Zaanstad, maar de omvang hiervan is nog niet in te schatten.
- op de Tulpstraat en het Krommenieërp pad opbrengsten gegenereerd kunnen worden bij herontwikkeling.

Bij dit financiële voorstel geldt het voorzichtigheidsbeginsel. Dat betekent dat de kosten genomen moeten worden als ze aannemelijk zijn en de baten pas opgevoerd mogen worden als ze zeker zijn. Eventuele baten komen ten goede aan de algemene middelen (daar worden nu ook de kosten gedekt).

Met name het afgelopen jaar is naast de reguliere werkzaamheden veel capaciteit ingezet op het dossier Toermalijn in contacten met omwonenden, het beantwoorden van WOB-verzoeken, artikel 51 vragen en juridische procedures. Capaciteit die daardoor niet ingezet kon worden op andere dossiers. Daarom wordt voorgesteld om incidenteel extra budget van € 120.000,-- beschikbaar te stellen om de programmaorganisatie in 2016 in staat te stellen de opgelopen achterstanden in te halen en zo het programma IHP volgens planning uit te voeren.

#### Dekking van de kosten

Het locatieonderzoek leidt tot de beslissing om de Toermalijn op een andere locatie te realiseren. Voor de resterende kosten naar schatting ad € 1.050.000,-- die tot nu toe gemaakt zijn en die niet zijn toe te rekenen (en daarmee niet te activeren) aan de nieuwe locatie, wordt voorgesteld om deze alsnog te nemen in 2015 en in de jaarrekening 2015 te verwerken als nadeel.

Door hierop te anticiperen wordt voorkomen dat als de raad het besluit over de nieuwe locatie neemt, er ineens sprake is van een nieuw feit dat terugwerkt naar het boekjaar 2015 (een zgn. 'gebeurtenis na balansdatum') en waardoor de overschrijding die daarvan het gevolg is plotseling mee zou tellen in het oordeel van de accountant inzake de begrotingsrechtmatigheid.

De begrotingsvoorschriften eisen namelijk dat begrotingsafwijkingen en -overschrijdingen (beleidsmatig en/of financieel) autorisatie behoeven door de gemeenteraad. In de regel zullen begrotingswijzigingen vooraf door het college aan de raad worden voorgelegd ter autorisatie. Die autorisatie vooraf heeft niet plaatsgevonden hoewel de raad wel is geïnformeerd dat er nog geactiveerde kosten Toermalijn en van de reset openstaan waarvoor een oplossing gevonden moet worden die past bij de uitkomsten van het locatieonderzoek.

Begrotingswijzigingen moeten volgens de Gemeentewet tijdens het jaar zelf nog aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Indien een wijziging – zoals in dit geval – niet meer in het jaar zelf is voorgelegd zijn bestedingen boven het begrotingsbedrag strikt genomen

onrechtmatig. Toch kan voor de accountant bij de controle vaststaan dat een (begrotings)overschrijding binnen de beleidskaders van de gemeenteraad valt. Strikt genomen gaat het hier om onrechtmatige uitgaven (ook wel begrotingsonrechtmatigheid genoemd), omdat de overschrijding strijd oplevert met artikel 189 van de Gemeentewet. Volgens artikel 28 van het Besluit comptabiliteitsvoorschriften dient deze overschrijding goed herkenbaar in de jaarrekening te worden opgenomen. Door het vaststellen van de rekening door de raad waarin die uitgaven wel zijn opgenomen, worden de desbetreffende uitgaven alsnog geautoriseerd. Het gaat namelijk om een overschrijding waarbij het college bij het doen van de uitgaven binnen het door de raad uitgezette beleid is gebleven. Het is in zijn algemeenheid niet de bedoeling dat de accountant deze overschrijdingen betreft bij de beslissing of al dan niet een goedkeurende accountantsverklaring kan worden gegeven.

Mocht de raad niet besluiten tot de voorgestelde locatie Noordeinde en door willen gaan met de huidige locatie dan zal een nieuwe kosten- en afboekingsberekening gemaakt moeten worden, omdat de tot nu toe gemaakte kosten in dat geval nog wel voor een gedeelte toe te rekenen zijn aan de daadwerkelijk te realiseren investering en andere locatie gebonden kosten noodzakelijk zijn.

In het gevraagde besluit is geanticipeerd op het meest voor te hand liggende besluit, kennis genomen hebbende van de wensen van de raad.

De kosten ter intensivering van de programmaorganisatie ad € 120.000,-- worden verwerkt bij de Burap 2016.

#### Wijze waarop de begroting wordt aangepast

De kosten ter intensivering van de programmaorganisatie ad € 120.000,-- worden verwerkt bij de Burap 2016.

#### P&C-documenten waarin de begrotingswijzigingen worden opgenomen

Jaarrekening 2015 (resterende kosten voor de reset) Burap 2016 (programmaorganisatie).

#### Financiële risico's die samenhangen met het voorstel

De risico's met betrekking tot dit besluit zijn in de argumenten en draagvlak eerder benoemd.

### *II Financiële consequenties locatiekeuze Noordeinde*

#### Kosten van dit voorstel

Binnen het IHP is voor het nieuwe project € 3.400.000,-- begroot. In de actualisatie IHP 15.2 was reeds aangegeven dat dit niet voldoende zou zijn voor alle locatie gebonden kosten. In het locatieonderzoek zijn de locatie gebonden kosten en de kosten van de randvoorwaarden van omwonenden inzichtelijk gemaakt. Hierbij is wel de afweging gemaakt in hoeverre deze voorwaarden (extra aanpassingen) noodzakelijk zijn indien de school op die locatie wordt gerealiseerd. De kosten van de randvoorwaarden van omwonenden vallen buiten de normbudgetten voor het bouwen van een school, alsmede de locatie gebonden kosten. In Actualisatie IHP 16.1 wordt nader uitgewerkt hoe hiermee om te gaan in relatie tot de normbedragen en eventuele precedentwerking. Voor nu is gekozen om de kosten voor de randvoorwaarden van omwonenden, zijnde € 25.000,-- ten behoeve van een fiets- en voetgangersbrug, op te nemen in de locatie gebonden kosten.

Omdat de locatie Noordeinde onderdeel is van programma ZaanIJ en in dit programma hogere kwaliteitseisen gesteld worden aan de ontwikkelingen in het gebied, wordt voorgesteld om € 150.000,-- aan het IHP toe te voegen om aan deze kwaliteitseisen te voldoen (voorbeelden kwaliteitseisen: inrichting schoolplein in dubbelgebruik met groene verblijfplaats, gevelbeeld en detaillering).

Ook dient voor de realisatie van de school op het Noordeinde grond aangekocht te worden. In de geheime bijlage zijn deze kosten gespecificeerd.

De keuze om nieuwbouw te realiseren op locatie Noordeinde heeft € 625.000,-- extra locatie gebonden kosten tot gevolg.

#### Dekking van de kosten

De totale kosten van de locatie Noordeinde zijn € 4.174.000,--. Hiervan was reeds € 3.400.000,-- begroot. Het tekort bedraagt € 775.000,--.

Voor de kosten voor het inpassen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt voorgesteld om € 150.000,-- extra te investeren en dit bij de investeringsbegroting 2017-2020 te verwerken, omdat dit extra eisen zijn vanuit de gemeente en het programma ZaanIJ hiervoor geen dekking heeft.

De extra kosten ad. € 625.000,-- , gemoeid met de locatie gebonden kosten, kunnen ten laste van de post onvoorzien binnen het IHP worden gebracht.

#### Wijze waarop de begroting wordt aangepast

Bij de Actualisatie IHP 16.1, tegelijkertijd met de Kadernota 2017-2020 (investeringen).

#### P&C-documenten waarin de begrotingswijzigingen worden opgenomen

Actualisatie IHP 16.1, Kadernota 2017-2020.

#### Financiële risico's die samenhangen met het voorstel

De risico's met betrekking tot dit besluit zijn in de argumenten en draagvlak eerder benoemd.

---

#### **Juridische consequenties**

Het is de bevoegdheid van het college om de locatie voor nieuwbouw van scholen aan te wijzen. Omdat het hier gaat om een nieuwe locatie van de Toermalijn maakt het college, gezien de voorgeschiedenis, van deze bevoegdheid geen gebruik en laat het aan de raad om de locatie aan te wijzen. Het instemmen met de locatie Noordeinde heeft tot gevolg dat er een overeenkomst gesloten zal worden voor de aankoop van bouwrijpe grond met de ontwikkelaar BPD.

Het is de bevoegdheid van de raad om besluiten te nemen omtrent de begroting.

---

#### **Vervolgtraject**

- De keuze voor de locatie wordt samen met het locatieonderzoek op de website van de school en de gemeente geplaatst.
- Het proces met de omwonenden van locatie Noordeinde wordt weer opgestart met het ontwerpen van een nieuw schoolgebouw voor de Toermalijn.

---

*Opsteller: Basseluer, P.*

*Versie: 13-1-2016 13:12:00*

---