

STARTNOTITIE BASISCHOOL DE RIETLANDEN OP MARKEN

1. Inleiding

De Gemeente stimuleert de ontwikkeling van brede scholen al vanaf 2004 en in Monnickendam, Broek in Waterland en IJpendam is dat al gerealiseerd.

Op Marken is de confessionele basisschool 'De Rietlanden' gevestigd en deze valt onder het bestuur van de CPOW. De Rietlanden dateert van het jaar 1974.

Deze startnotitie is bedoeld als een eerste aanzet voor een Projectplan nieuwe school, omdat het doel is dat een nieuw, duurzaam en toekomstbestendig schoolgebouw voor De Rietlanden wordt gerealiseerd. De ervaring leert dat zo'n proces, gelet op de omvang en ingewikkeldheid en gezien de gemeentelijke besluitvorming daarover en de uiteindelijke bouw, jaren kan duren; gelet hierop zijn in ieder geval de gemeente Waterland en de COPW de kernpartners in de ontwikkeling daarvan.

Het doel van deze notitie is dat de gemeente Waterland een voorbereidingskrediet beschikbaar stelt om plannen te kunnen maken voor vernieuwing van basisschool De Rietlanden op Marken.

2. Onderwerp

In het Bestemmingsplan Marken 2013 is voor de locatie basisschool De Rietlanden bestemming maatschappelijk aangeduid; het valt in de Nota Uiterlijke bouwwerken Waterland 2018 niet direct onder de historische kern maar onder 'woongebied'. (Zie Bijlage 1)

In het Integraal Huisvestingsplan Scholenbouw 2021-2037 (IHP) door de Gemeenteraad vastgesteld op 27 januari 2021, RID nr. 192-137, staat nieuwbouw/vernieuwbouw van de basisschool De Rietlanden op Marken op nummer 1.

Het gebouw is van 1974 en in 1997/1998 is het gebouw (gedeeltelijk) gerenoveerd. De school is gebouwd naar de normen van 1974, laagbouw en ruimtelijk en met veel glas waardoor de oppervlakte van de school vrij groot is. Er is destijds door de gemeente tegelijk een gymlokaal aan de school vast gebouwd. Er zijn diverse ingangen voor de verschillende groepen kinderen en om de lokalen heen zijn diverse speelplekken aanwezig.

Uit de schoolinfo:

"Basisschool De Rietlanden is een Christelijke basisschool op het schiereiland Marken, die zich aan het profileren is als natuurschool. Wij zijn een kleinschalige school met gemiddeld 100 leerlingen. Onze school bestaat uit vier combinatiegroepen: groep 1-2, groep 3-4, groep 5-6 en groep 7-8. In schooljaar 2022-2023 zijn we nauw gaan samenwerken met Sportify. Zij verzorgen de opvang van 0- 4-jarigen (kinderopvang en peuterspeelzaal) en de buitenschoolse opvang binnen ons schoolgebouw. Samen met Sportify vormen wij een Integraal Kind Centrum (IKC). We werken eraan om de school klaar te maken voor de toekomst met visie en ontwikkeling."

“De school ligt midden in het oude dorpshart omgeven door huizen die op terpen zijn gebouwd. De school staat in een veilige autoluwe omgeving. De school heeft zich gevestigd in een gebouw dat is vormgegeven als een bijenraad, waarbij de onderbouw en de bovenbouw een eigen vleugel hebben. De lokalen zijn groot, licht en kijken uit op het aangrenzende schoolplein of op de pittoreske woningen rondom de school. Er is veel ruimte in de school. De school heeft 8 lokalen waarvan er 1 lokaal gebruikt wordt door de peuterspeelzaal en de buitenschoolse opvang (BSO) en 1 lokaal wordt gebruikt voor de kinderopvang. In het midden van de school is de gemeenschapsruimte, die gebruikt wordt als schoolbibliotheek en leerplein.”

De Eilandraad Marken ziet behoud van de basisschool ook als een belangrijk punt voor de leefbaarheid op Marken, zie de Toekomstvisie 2021-2025. (Bijlage 2)

In de Toekomstvisie 2021-2025 vermeldt de Eilandraad:

“Dat Marken, vanwege een fysieke afstand tot andere kernen, minimaal een basisschool, peuterschool en buitenschoolse kinderopvang heeft. De wens is een school te realiseren die aantrekkingskracht heeft op zowel de eigen inwoners als ook die van omliggende plaatsen. Daarnaast willen we het huidige gebouw van de gymzaal omvormen tot een multifunctionele indoor sporthal. Binnen de plannen is het opzetten van meerdere vormen van kinderopvang essentieel.”

De aan de school vast gebouwde gymzaal (ook van 1974) is eigendom van de gemeente en besluitvorming over vernieuwing hiervan is dus aan de gemeente. De gemeente dient echter wel te zorgen voor gym/sportfaciliteiten voor de nieuwe basisschool.

3. Scope van het project Rietlanden

De huidige ruimte van de school is nu nog 1260 m² en het gemiddelde aantal leerlingen is de laatste jaren 100.

Hiervan uitgaand zou volgens het bestuur dan plm. 700-750 m² benodigd zijn voor een nieuwe school. Voor Sportify (BSO, peuterschool en kinderopvang) zou een ruimte van plm. 85 m² nodig zijn, dat maakt een totaal van plm. 785- 835 m², eventueel in 2 bouwlagen. De gemeentelijke gymzaal is nu 540 m² groot.

Vanwege een vermindering van het aantal kinderen is in het verleden al een gedeelte (lokaal en grond) van de school afgestaan. Daardoor is in 2009 een nieuw wijkje ‘De Duikjes’ met 9 woningen ontstaan.

De vraag is ook of toekomstige woningbouw op Marken nog invloed heeft op het aantal leerlingen. Binnen 5 jaar zullen er plm. 145 nieuwbouwwoningen gebouwd worden op Marken, hetgeen natuurlijk een impact heeft op het inwoneraantal en ook op het aantal kinderen.

Overigens is in het huidige IHP (2021-2037) nog geen rekening gehouden met deze komende woningbouw op Marken.

Het realiseren van een school met kinderopvang brengt meer met zich mee dan alleen het bouwen van een schoolgebouw. Gekeken kan worden naar het inbrengen van (nieuwe) functies in de school en ook of er ruimte op de locatie overblijft voor beperkte woningbouw (seniorenflats?) in samenhang met mogelijke andere functies (huisarts?) op de locatie van de Rietlanden.

Voor dit project is het bijvoorbeeld van belang dat alle partijen vragen en ideeën uit de markt toetst en -in overleg- meeneemt in de ontwikkeling van de accommodatie van de brede school.

De definitieve locatie van de school is hierbij leidend. De mogelijkheden van de locatie bepalen mede de mogelijkheden van de accommodatie en functies. Als de nieuwe school compacter en slimmer wordt gebouwd kan er dus ruimte ontstaan voor toevoeging van andere functies en/of woningbouw, net als in 2009.

Voor de Eilandraad Marken heeft het zonder meer de voorkeur om de nieuw te bouwen school te combineren met woningbouw.

Binnen de Eilandraad Marken is een Werkgroep School gevormd om als een verbindend element te fungeren tussen betrokken partijen zoals CPOW, De Rietlanden, Sportify en natuurlijk de Gemeente Waterland om de basisschool De Rietlanden op Marken te vernieuwen. De Werkgroep School wil in deze ook ondersteuning aanbieden en eventueel meepraten, zeker als daar mogelijk samenhang is met woningbouw en/of andere functies op de locatie. In dat geval (zie ook scenario's) zou de Werkgroep School ook een partner kunnen zijn. In de toekomst zal in overleg tussen de belanghebbenden de exacte rolverdeling en verantwoordelijkheden verder kunnen worden uitgewerkt.

Deze startnotitie is gezamenlijk met CPOW en de directie van De Rietlanden (en gebruikers) en de Werkgroep School van de Eilandraad opgesteld en is dan ook een weergave van de gezamenlijke standpunten terzake dit onderwerp.

4. Scenario's

Zonder op andere ideeën en besluitvorming vooruit te lopen zijn er al een aantal globale scenario's naar voren gekomen:

- a. Sloop en nieuwbouw op de huidige locatie in samenhang met woningbouw.
- b. Vernieuwbouw/Renovatie van de huidige school op de huidige locatie;
- c. Sloop en nieuwbouw op een andere locatie op Marken

Hieronder worden de scenario's toegelicht.

Ad. scenario a. (nieuwbouw met woningbouw)

Deze optie wordt al genoemd in het IHP 2021-2037 (RID 192-138). Daar is namelijk al in opgenomen: *“De Rietlanden is opgenomen vanwege de toegezegde koppeling met extra woningbouw op de locatie van de Rietlanden. Realistisch gesproken wordt deze woningbouw ongeveer in 2028 verwacht.”*

En verder vermeldt dit IHP ook:

“ primair kiest de Gemeente voor vernieuwbouw van bestaande onderwijsgebouwen als de locatie van de school ongewijzigd blijft. Vanuit de doelstellingen van het Klimaatakkoord en de termijnen voor afschrijving wordt vernieuwbouw boven renovatie of nieuwbouw verkozen. Als om andere redenen bijvoorbeeld ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening een volledig herinrichting van het schoolterrein plaatsvindt (woningbouw) waardoor het gebouw niet op dezelfde plek kan blijven staan is (vervangende) nieuwbouw noodzakelijk.”

Voor de Rietlanden lijkt een herinrichting zoals hiervoor aangegeven aanbevelenswaardig. Het schoolterrein kan anders ingericht worden waardoor een gedeelte van het terrein een andere functie kan krijgen. Er kan ook een verdieping bijgebouwd worden. Gesteld kan worden dat de CPOW en de Werkgroep School het uitgangspunt van de gemeente

onderschrijven en voor nieuwbouw (en beperkte woningbouw) zijn op de locatie van de Rietlanden.

Scenario a. heeft dan ook de voorkeur.

Omdat de combinatie nieuwe school met woningbouw de eerste voorkeur heeft, heeft CPOW een voorbeeld uit 2021 aangedragen, zodat een beeld gevormd kan worden hoe een en ander gerealiseerd zou kunnen worden. (zie bijlage 3)

Destijds heeft architect Ronald van Hek een voorlopig idee c.q. schets van een nieuwe invulling van de locatie van De Rietlanden gemaakt. In 2021 werd uitgegaan van een benodigde ruimte van 835 m² voor de school, dat is inclusief een ruimte van 85 m² voor Sportify en is de huidige grootte van de huidige gymzaal aangehouden, nl. 540 m².

De nieuwe school is daarbij compacter getekend en er is de mogelijkheid van een verdieping meegenomen en ook een nieuwe gymzaal. Dat maakt dat er ook ruimte vrijkwam voor woningbouw en/of andere functies.

De kosten voor de gemeente bij nieuwbouw worden natuurlijk duidelijk minder als er ruimte gecreëerd wordt voor woningbouw omdat dan inkomsten gegenereerd worden.

Ter informatie de financiële cijfers van de schetsoptie van bijlage 2:

NB. Opgemerkt zij dat de schatting van 2021 is:

Bouwkosten school		€ 3.485.647
Woningbouw opbrengst:	€ 2.400.000	
Woningbouw kosten:	€ 1.296.000	

	€ 1.104.000	€ 1.104.000 –
Totale kosten nieuwbouw school Marken:		€ 2.381.647

Ad. Scenario b. (vernieuwbouw/renovatie)

Bij vernieuwbouw wordt het pand teruggebracht naar de cascobasis en weer volledig opnieuw opgebouwd. De kwaliteit is vergelijkbaar met nieuwbouw en het pand voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit. Vernieuwbouw is daarmee ingrijpender dan renovatie waarbij er meer sprake is van het herstellen of gedeeltelijk vernieuwen van een pand.

Vernieuwbouw/renovatie van De Rietlanden lijkt welhaast onmogelijk gelet op bouwwijze en de non-efficiënte indeling van de locatie. Een nieuwe school kan compacter en beter gebouwd worden vanuit een nieuwe opzet. Nieuwbouw gaat ook langer mee en de afschrijvingstermijn is dan 40 jaar tegenover 20 jaar voor vernieuwbouw. Daarnaast is beperkte woningbouw niet mogelijk als de huidige oppervlakte van de school niet noemenswaardig wijzigt.

Ad. Scenario c. (nieuwbouw andere locatie)

De haalbaarheid van nieuwbouw op een andere locatie is nog moeilijk in te schatten. Het lijkt gering omdat er op Marken weinig tot geen maatschappelijke locaties beschikbaar zijn.

Bijvoorbeeld voor de locatie Hoogkampplan wordt nog wel ontwikkeling verwacht maar omdat dit verkeerstechnische problemen oplevert en daardoor een extra belasting van het oude centrum, is die locatie op voorhand niet geschikt.

Nog los van het feit dat waarschijnlijk een wijziging van het bestemmingsplan Marken nodig zou zijn, hetgeen de snelheid van deze procedure ernstig vertraagt.

Een tweede mogelijkheid zou in de nabijheid van Dorpshuis het Trefpunt zijn vanwege de maatschappelijke bestemming aldaar maar het is op dit moment nog onduidelijk of er nog

(vrije) ruimte is voor een school. Verkeerstechnisch zou deze optie wel gunstig zijn vanwege de ligging buiten het centrum, in een groengebied en de nabijheid van een bushalte.

Bij de scenario's a en b is het noodzakelijk gedurende de bouwactiviteiten tijdelijke huisvesting te realiseren. Bij de derde optie is dat niet nodig.

Het is echter aan een in te huren Bouwtechnisch Adviesbureau om een (uitgebreid) Projectplan op te stellen waarbij verschillende scenario's worden/zijn uitgewerkt qua financiën en bouwkundige opties voor de nieuwe basisschool de Rietlanden en andere functionele mogelijkheden.

5. Advies

a) Deze notitie aan te bieden aan mevrouw Astrid van de Weijenberg, de betreffende wethouder, zodat dit onderwerp op gemeentelijk en ambtelijk niveau verder kan worden behandeld.

Wij vragen de wethouder om kennis te nemen van deze notitie en een voorstel voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek met bijbehorend budget over te nemen en in behandeling te nemen.

b) Wij vragen de wethouder om een voorstel aan de raad te sturen om een haalbaarheidsonderzoek c.q. Projectplan De Rietlanden te initiëren met bijbehorend budget voor de ontwikkeling van een brede school op Marken.

Marken, 18 maart 2025

CPOW
De Rietlanden

Werkgroep School
Eilandraad Marken

Handtekening

Handtekening

Bijlagen:

Bijlage 1: Welstandscriteria locatie De Rietlanden

Bijlage 2: Toekomstvisie Eilandraad v.w.b. De Rietlanden

Bijlage 3: Situatie en Schets uit 2021 van locatie De Rietlanden

-0-0-0-0-