



Gemeente Vlaardingen

RAADSMEMO

Aan
De gemeenteraad van Vlaardingen

Portefeuillehouder
K. Kegel

Onderwerp
Integrale gebiedsontwikkeling Groen van Prinstererlyceum

Datum
24 september 2024

Registratienummer
2000459

Aantal bijlagen

Geachte leden van de raad,

Eind 2023 is het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) door de raad vastgesteld en ondertekend. Het besluit om een losstaande sporthal achter de school te realiseren werd genomen door de gemeenteraad bij de vaststelling van de Voorjaarsnota 2023 op 6 juli 2023. Dit besluit is genomen om te voldoen aan de wettelijke plicht om voldoende ruimte voor bewegingsonderwijs te bieden. Bij de vaststelling van de meerjarenbegroting 2024-2027 werd een amendement aangenomen om een turnhal toe te voegen aan de sporthal.

Wij moeten als gemeente voor de volgende generaties de beste condities creëren om een leven lang te kunnen leren en ontwikkelen. Een investering in onze scholen is een bijdrage aan de toekomst van ieder kind in Vlaardingen.

In dit memo nemen wij u als raad mee in het proces en de ontwikkelingen na deze besluitvorming. De ontwikkelingen hebben onder andere geleid tot een andere benadering van het project en een herziening van de projectstructuur. Om dit vraagstuk integraal te kunnen benaderen is het project gewijzigd in een gebiedsontwikkeling. Er is nadrukkelijk gezocht naar meer samenwerking en een integrale benadering van het vraagstuk, zodat ook de directe omgeving van het Groen van Prinstererlyceum een kwaliteitsimpuls krijgt en zo meer draagvlak voor de plannen wordt gecreëerd.

Ontwikkelingen vanaf besluitvorming tot heden

In de maanden volgend op de besluitvorming zijn de plannen verder uitgewerkt. Op 5 maart 2024 zijn de ontwikkelingen voor het Groen van Prinstererlyceum en de sporthal locatie gepresenteerd aan de belanghebbenden in de omgeving. Naar aanleiding van de gepresenteerde locatie van de sporthal heeft de omgeving tijdens en na deze informatieavond nadrukkelijk hun zorgen geuit. De zorgen van de omwonenden hadden -naast het zicht ontnemen- met name betrekking op het verergeren van de reeds bestaande overlast, door het toevoegen van een multifunctionele sporthal met de bijbehorende aantrekkingskracht van bezoekers en auto's. Daarbij is aangegeven dat een definitief besluit voor de locatie van de sporthal op het sportveld tot bezwaren zal leiden.

De omwonenden hebben aangegeven dat een alternatieve locatie aan de Van Hogendorpstraat voorhanden is en de gemeente heeft in de maanden hierna deze optie onderzocht. Tijdens de tweede informatiebijeenkomst van 3 juli 2024 is positief gereageerd op de alternatieve locatie van de sporthal.

aan de Van Hogendorpstraat. Op de informatiebijeenkomst en gesprekken daarna is aan de omwonenden meegegeven, dat de (financiële) consequenties hiervan eerst aan u als raad zullen worden voorgelegd.

Mede vanwege deze consequenties is de gemeente in de periode na 3 juli op zoek gegaan naar mogelijkheden om extra tijdelijke onderwijshuisvesting te bieden. Een oplossing hiervoor lijkt gevonden aan de overzijde van de school, de Rotterdamseweg 176. In dit pand zijn het Buurtpunt Ambacht en enkele andere maatschappelijke organisaties gehuisvest.

De gemeente heeft vervolgens in overleg met het Buurtpunt onderzocht of het Bankgebouw aan de Van Hogendorpstraat een geschikte alternatieve locatie is. Daarnaast wordt deelgebruik van de Rotterdamseweg 176 en het vernieuwde Groen van Prinstererlyceum voor de lange termijn onderzocht. Het Buurtpunt is inmiddels zeer actief en enthousiast betrokken bij het uitwerken van de plannen en de potentiële samenwerking met de school.

Aan de Rotterdamseweg 176 vinden echter nog meer activiteiten plaats voor kwetsbare doelgroepen. De verbindende functie van deze organisaties is van groot belang. Wij zijn met de organisaties in gesprek voor het definiëren van de huisvestingsbehoefte. Hiervoor kijken wij dus in eerste instantie naar deelgebruik van de Rotterdamseweg 176 en het Groen van Prinstererlyceum. Voor enkele maatschappelijke organisaties biedt dit een oplossing aangezien deze buiten schooltijden gebruik maken van ruimtes. Er dient in goed overleg met de organisaties gekeken te worden naar het combineren van middelbare school leerlingen en gevoelige doelgroepen. Het is voor beide functies onwenselijk als dit tot overlast of onveilige situaties zou kunnen leiden.

De komende maanden zullen wij deze plannen samen met de school en organisaties verder uitwerken. Het college spant zich maximaal in om de verbindende maatschappelijke organisaties conform huisvestingsbehoefte te herhuisvesten, wanneer deelgebruik niet haalbaar is.

In dit raadsmemo worden aan u de volgende ontwikkelingen specifiek nader toegelicht:

- Alternatieve locatie sporthal, parkeerbehoefte en herinrichting openbare ruimte
- Tijdelijke onderwijshuisvesting en deelgebruik maatschappelijke organisaties
- Zichtbaar buurtcentrum Buurtpunt 't Ambacht in een gerenoveerd bankgebouw
- Sporthal verlenging ten behoeve van een optimale exploitatie

Door de omwonenden, het omliggende vastgoed en de openbare ruimte beter te betrekken bij de vernieuwbouw van de school, ontstaat op de langere termijn een integrale kwaliteitsimpuls voor de gehele wijk. Een verbinding tussen het Groen van Prinstererlyceum en de wijk door meervoudig en efficiënt gebruik te maken van het bestaande vastgoed, dat is het doel. Efficiënt ruimtegebruik is namelijk van groot belang, zowel in financieel, duurzaam als in maatschappelijk opzicht.

Alternatieve locatie sporthal, parkeerbehoefte en herinrichting openbare ruimte

Gezien het zeer reële risico op langdurige bezwaren, moet voor de oorspronkelijke locatie op het sportveld rekening worden gehouden met een aanvullende vertraging van enkele jaren en de daarmee gepaard gaande bouwkostenstijgingen. De maatschappelijke onrust, negatieve publiciteit en verslechterde relatie met de buurt, voor zowel gemeente als Lentiz, zijn aanvullende negatieve gevolgen van deze locatiekeuze. De locatie aan de Van Hogendorpstraat lijkt een oplossing te bieden en doet daarbij ook recht aan uitkomst van de participatie met de omwonenden. Ook wij zien de meerwaarde hiervan voor de bredere gebiedsontwikkeling. De keuze voor deze locatie heeft echter ook consequenties voor de totale planning en financiën van het project. Redenen hiervoor zijn met name:

- De aanwezigheid van een onderwijsvleugel op de nieuwe locatie en dus vervroegde sloop van deze onderwijsvleugel, meer behoefte aan tijdelijke huisvesting
- De aanvullende maatregelen om de openbare ruimte kwalitatief te herontwikkelen
- De aanwezigheid van twee woningen op de nieuwe locatie
- De bouwkostenstijgingen door vertraging op het project

Na meerdere bewonersavonden is dus duidelijk geworden dat de locatie van de sporthal aan de zijde van de Van Hogendorpstraat te realiseren unaniem de voorkeur geniet. Wij nemen de zorgen van de omgeving zeer serieus en hechten groot belang aan het draagvlak voor deze ontwikkeling. Daarnaast is uit gesprekken met de belanghebbenden gebleken dat de openbare ruimte een herinrichting vereist. Een

nadrukkelijk doel van de omwonenden is de ontsluiting van de school en sporthal aan de zijde van de Van Hogendorpstraat. Naar aanleiding van de parkeertoets voor de sporthal en gesprekken met de eigenaar (van het parkeerterrein) van het winkelcentrum, is gebleken dat aanvullende parkeerplaatsen nodig zijn. Op drukke avonden van de school biedt dit vervolgens ook extra capaciteit om de drukte op te vangen en de parkeerdruk op te wijken te verlichten. Daarmee komen we met een parkeeroplossing die tegemoetkomt aan de toenemende vraag naar parkeerplekken die deze ontwikkeling met zich meebrengt.

Tot slot bevinden zich op deze nieuwe locatie twee woningen. De alternatieve locatie aan de Van Hogendorpstraat betekent dat deze huurders met urgentie moeten worden verhuisd. Het contract is inmiddels door Lentiz (als verhuurder) formeel beëindigd. Gezien het feit dat sporthal eigendom wordt van de gemeente en het financiële belang om vertragingen te voorkomen, zal de gemeente een actieve rol moeten innemen in het verhuizen van deze huurders. Het vinden van alternatieve huisvesting die voldoet aan de eisen van de bewoners, binnen de door hen gestelde financiële kaders en binnen de periode van circa een jaar, betekent een enorme uitdaging.

Tijdelijke onderwijshuisvesting en deelgebruik maatschappelijke organisaties

Gedurende de uitvoeringsfase van de vernieuwbouw van het Groen van Prinstererlyceum is tijdelijke onderwijshuisvesting noodzakelijk. Dat zorgt bij deze grote ontwikkeling voor een uitdaging. Kosten hiervoor zijn niet opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) onderwijshuisvesting 2020-2029. Tijdelijke onderwijshuisvesting bij (middelbaar) onderwijs wordt doorgaans gerealiseerd door middel van bestaand vastgoed of zogeheten portocabins; units die worden gehuurd gedurende de periode van verbouwing.

Op de alternatieve locatie van de sporthal aan de Van Hogendorpstraat bevindt zich een onderwijsvleugel van het Groen van Prinstererlyceum. In de oorspronkelijke plannen van de vernieuwbouw werd deze vleugel pas volledig gesloopt eind 2027 (na voltooiing van de vernieuwbouw), om de hoeveelheid tijdelijke huisvesting tijdens de verbouwing te beperken. Indien gekozen wordt voor deze locatie voor de sporthal, is de sloop van de volledige onderwijsvleugel voorwaardelijk in de realisatie van de sporthal. In de oorspronkelijke plannen is hiermee geen rekening gehouden. De uitvoering en oplevering van de sporthal was gepland zonder deze afhankelijkheid.

Ook dit vraagstuk is integraal op wijkniveau bekeken. Door de inzet van de Rotterdamseweg 176 aan de overzijde van de school, kunnen wij de inzet en huurkosten van portocabins aanzienlijk beperken. Het pand betreft een verouderd pand van de gemeente. Vooropgesteld is het evident dat de organisaties in dit pand een zeer belangrijke rol spelen in de wijk én daarbuiten. Enkele organisaties in dit pand waren echter reeds in overleg met de gemeente voor het reduceren van de gehuurde ruimte(s), of zelfs op eigen initiatief bezig met de zoektocht vervangende huisvesting. Ook enkele commerciële organisaties huren ruimtes in het pand voor een maatschappelijk tarief.

In eerste instantie zijn alle huurcontracten van de Rotterdamseweg 176 opgezegd om zo aan de opzegtermijnen van deze contracten te kunnen voldoen. In de nadere uitwerking zal onderzocht worden wat de hoeveelheid aan mogelijke lesruimte in het pand is. Na deze uitwerking is duidelijk of resterende ruimte in het pand alsnog verhuurbaar blijkt te zijn en voor welke maatschappelijke organisaties dit geldt. Het college erkent het belang van deze organisaties en spant zich maximaal in om deze maatschappelijke organisaties te herhuisvesten. Op dit moment vinden constructieve gesprekken hierover plaats met de organisaties. De organisaties zien ook kansen in deelgebruik en de ontmoetingen tussen school en maatschappelijke initiatieven. Mede daarom hebben we al concrete plannen beschikbaar om bijvoorbeeld de activiteiten van het Buurtpunt (zie volgende paragraaf) direct voort te kunnen zetten.

Wij zetten bovendien maximaal in op deelgebruik van het vastgoed, ook op de lange termijn. Het is juist om deze reden dat wij ook in de vernieuwbouwplannen van het Groen van Prinstererlyceum rekening houden met het letterlijk openen van de school buiten schooltijden voor maatschappelijke organisaties. In het huidige Buurtpunt geldt hetzelfde; na de realisatie van de schoollokalen willen wij buiten schooltijden het pand beschikbaar maken voor maatschappelijke organisaties. Ook tijdens de realisatie kunnen enkele gevoelige organisaties waarbij continuïteit noodzaak is (zoals CA) buiten schooltijden gebruik blijven maken van ruimtes.

Zichtbaar buurtcentrum Buurtpunt 't Ambacht in een gerenoveerd bankgebouw

Tevens is onderzocht of er in de directe omgeving vervangende huisvesting beschikbaar is voor Buurtpunt Groot Ambacht, aangezien het Buurtpunt met haar activiteiten een belangrijke wijkfunctie heeft. De gemeente wil een zichtbaar, toegankelijk en centraal Buurtpunt in de wijk hebben. De activiteiten van het Buurtpunt kunnen na renovatie gehuisvest worden in het Bankgebouw aan de Van Hogendorpstraat 45. Ook het Speeleiland aan de Johan de Wittstraat is onderbenut. Het Buurtpunt kan enkele activiteiten hier onderbrengen. In combinatie met deelgebruik van de Wim Oomenzaal kan het volledige programma van het Buurtpunt doorgang vinden.

Het Bankgebouw staat centraal en zichtbaar in de wijk, is al vele jaren toe aan een renovatie en biedt een laagdrempelige toegang voor de buurt. Door dit pand integraal in deze herontwikkeling mee te nemen zien wij drie voordelen; 1. Een renovatie van een verwaarloosd pand en dus kwaliteitsimpuls voor de wijk. 2. Een zichtbaar Buurtpunt voor de wijk in het Bankgebouw. 3. De huidige ruimte van het Buurtpunt benutten voor tijdelijke onderwijshuisvesting. Het bestuur van het Buurtpunt is nauw betrokken en positief over de kansen die deze nieuwe situatie biedt.

Schuifplan gebiedsontwikkeling

Het volledige schuifplan van de integrale gebiedsontwikkeling is hierbij als volgt:

1. Het Bankgebouw (Van Hogendorpstraat 45) wordt gerenoveerd en de openbare ruimte wordt opnieuw ingericht. Buurtpunt 't Ambacht wordt vervolgens gehuisvest in dit Bankgebouw, het Speeleiland (Johan de Wittstraat 1) en de huidige Wim Oomenzaal om de continuïteit voor deze maatschappelijke activiteiten te borgen.
2. Op het sportveld bij Groen van Prinsterer worden extra portocabins en een blaashal geplaatst, zodat er continuïteit is voor het onderwijs en de gymlessen, gedurende de vernieuwbouw van het Groen van Prinsterer.
3. De Rotterdamseweg 176 wordt aangepast en geschikt gemaakt voor extra tijdelijke onderwijshuisvesting. Het pand wordt buiten schooltijden beschikbaar gesteld aan maatschappelijke functies. Het Groen van Prinstererlyceum wordt gedeeltelijk gehuisvest aan de Rotterdamseweg 176 gedurende de vernieuwbouw. Een samenwerking tussen de school en maatschappelijke functies kan op een natuurlijke wijze ontstaan als pilot voor de toekomst.
4. De onderwijsvleugel en de woningen aan de Van Hogendorpstraat worden gesloopt. Vervolgens zal de bouw van de sporthal op deze locatie kunnen starten. De openbare ruimte rondom de school en sporthal wordt na de vernieuwbouw en nieuwbouw heringericht. In het ontwerp van de school wordt rekening gehouden met het feit dat een gedeelte van de school open kan blijven buiten schooltijden, voor maatschappelijke initiatieven.

In onderstaande afbeelding is deze integrale gebiedsontwikkeling beknopt visueel weergegeven.



De nieuwe sporthal Groen van Prinstererlyceum wordt gebruikt door het onderwijs, sportverenigingen en gymnsportvereniging Dynamiek (turnen). Iedere gebruikersgroep heeft specifieke eisen voor de afmeting van de sporthal. Door voor het turndeel een zo compact mogelijk vloerplan te maken en enkele toestellen los in een deel van de sporthal te plaatsen, kan de basis turnhal afmeting worden verkleind. De turnvereniging zal dan echter naast de turnhal ook een deel van de sporthal moeten huren als zij wil trainen. De grote zaalsporten (zoals zaalvoetbal en hockey) zullen dan moeten wachten tot de turnvereniging klaar is en kan het grote zaaldeel niet worden verhuurd. Dit heeft tot gevolg dat de exploitatie, zowel maatschappelijk als financieel, niet optimaal is. Een verlenging van de hal is noodzakelijk om deze exploitatie te optimaliseren.

Het verlengen van de hal betekent een aanvullende investering aan de voorkant. Een voorzichtige prognose betekent dat de zaal 13 uur per week, voor 44 weken a €54 per uur verhuurd kan worden aan derden. Met een exploitatieperiode van 40 jaar leidt dit tot een totaal aan inkomsten van circa €1.235.520,- (exclusief indexering en inflatie). Ook met de aftrek van onderhoudsinvesteringen en kapitaallasten lijkt deze aanvullende investering aan de voorkant verantwoord. Naast de financiële exploitatie is ook een positief gebruik van de zaal maatschappelijk van belang, zonder dat verenigingen continue last ondervinden van dubbelgebruik van zaaldelen.

Conclusie gebiedsontwikkeling Groen van Prinstererlyceum

Wij zijn de afgelopen maanden zeer intensief bezig geweest met de gebiedsontwikkeling Groen van Prinstererlyceum. Er is meer draagvlak vanuit de omgeving en wij zien kansen om het gebied te versterken. De gebiedsontwikkeling wordt nadrukkelijk in samenwerking met de omgeving uitgevoerd. Zo worden omwonenden middels informatiebijeenkomsten plenair geïnformeerd, maar wordt inmiddels ook in samenwerking met een delegatie van deze omwonenden regulier overleg gehouden. Belangrijke onderwerpen zijn hierbij met name het voorkomen van meer overlast en het beperken van het bestaande overlast van de school, mede door het herinrichten van de openbare ruimte.

Om bewoners en andere belanghebbenden tijdig en juist te informeren, is de webpagina Gebiedsontwikkeling Groen van Prinstererlyceum ingericht. Zie de link voor de webpagina www.vlaardingen.nl/groenvanprinsterer

Echter zijn de plannen nog niet volledig uitgewerkt, zeker als het gaat om deelgebruik van de Rotterdamseweg 176 en deelgebruik van het Groen van Prinstererlyceum op de lange termijn voor maatschappelijke organisaties. Het Buurtpunt is op dit moment zeer actief en enthousiast betrokken in het uitwerken van de plannen en de potentiële samenwerking met de school. Het totale schuifplan moet echter voor de overige maatschappelijke organisaties ook een oplossing bieden. De verbindende functie van deze organisaties is van groot belang. Op dit moment is de gemeente aan het inventariseren wat de huisvestingsbehoefte van de resterende maatschappelijke organisaties is. Om deze vervolgens waar mogelijk te ondersteunen in de zoektocht naar alternatieve huisvesting.

Zoals u in dit memo heeft kunnen lezen hechten wij veel waarde aan een goede participatie. Wij willen kansen benutten voor de wijk waarbij wij ook daadwerkelijk samen met de wijk deze puzzel gaan leggen. Wij zien kansen in het verbinden van de wijk met de school, zowel in de tijdelijke situatie als op de lange termijn. Op deze manier wordt de ontwikkeling van het Groen van Prinstererlyceum een meerwaarde voor zowel de school als de wijk

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



de loco secretaris
drs. C. Hof



de loco burgemeester
drs. B.T. Bikkers