

Raadsvergadering d.d. : 18 maart 2021

Agendapunt :

Onderwerp : nieuwbouw basisschool De Kameleon - Eexterveen

Portefeuillehouder : wethouder B.A. Luinge

Datum : 4 maart 2021

Onderwerp

nieuwbouw basisschool De Kameleon – Eexterveen

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met nieuwbouw ten behoeve van basisschool De Kameleon in Eexterveen;
2. Het met de nieuwbouw geraamde investeringsbedrag van € 1.696.000 mee te nemen bij het vaststellen van de begroting 2022 en de kapitaallasten ad € 50.880 te dekken uit het budget onderwijshuisvesting;
3. voor de bijkomende kosten van aanpassing/optimalisatie parkeervoorzieningen en sportveld een bedrag van € 160.000 mee te nemen in de begroting 2022 en de kapitaallasten ad € 4.800 mee te nemen in de begroting 2022.

Inleiding

Uw raad heeft in november 2019 het Integraal Huisvestingsplan (IHP) onderwijs vastgesteld. In dit IHP is onder andere het voorstel opgenomen om ten aanzien van de toekomst van het schoolgebouw van basisschool De Kameleon in Eexterveen een afweging te maken tussen renovatie of nieuwbouw van het schoolgebouw. Daaraan is in het IHP toegevoegd om bij deze afweging de werkgroep uit Eexterveen te betrekken samen met het door deze werkgroep opgestelde Startdocument Huisvesting Openbare Basisschool (OBS) De Kameleon - Versterking "Kindercentrum Eexterveen".

Proces en doelstelling

In nauwe samenspraak met de hiervoor genoemde werkgroep zijn wij in het 2^e kwartaal van 2020 gestart met een verdere verkenning rondom renovatie of nieuwbouw van het schoolgebouw. Bij deze verkenning is nauw samengewerkt met Stichting PrimAH, directie en MR van De Kameleon, Kinderopvang De Hasselbraam, Sportvereniging SPES, Stichting Kardeel en Vereniging Dorpsbelangen Eexterveen. Doel van deze verkenning was om door middel van een haalbaarheidsonderzoek (zie bijlage: "Haalbaarheidsonderzoek renovatie of nieuwbouw basisschool De Kameleon – Eexterveen") te komen tot een breed gedragen toekomstbeeld waarmee een keuze wordt gemaakt ten aanzien van de toekomst van het schoolgebouw in directe relatie tot de naast het schoolgebouw gelegen accommodaties en sportveld van de hiervoor genoemde partijen in Eexterveen.

Renovatie of nieuwbouw schoolgebouw

Bouwkundig gezien dient het huidige schoolgebouw (bouwjaar 1956) van 65 jaar oud flink te worden gerenoveerd om voor een periode van 25 jaar te kunnen voldoen aan de huidige bouwtechnische

eisen. Daarbij staat bouwkundig vast dat de meest optimale situatie qua binnenklimaat en duurzaamheid, in tegenstelling tot nieuwbouw, naar alle waarschijnlijkheid bij renovatie niet haalbaar zal zijn. Daarnaast blijft bij renovatie de onderwijskundige functionaliteit van het huidige schoolgebouw beperkingen geven omdat deze uitgaande van de huidige bouwkundige structuur niet grootschalig een andere (meer gewenste) indeling kan krijgen. Daar komt nog bij dat de huidige positie van het schoolgebouw ten opzichte van haar directe omgeving als ongunstig wordt ervaren binnen Eexterveen, waaronder met name de drukte van autoverkeer van ouders van leerlingen in de Dorpsstraat alsmede het gebrek aan voldoende parkeerplaatsen. Qua kosten wordt bij renovatie, overeenkomstig het IHP, gerekend met 70% van de kosten voor nieuwbouw. Dit is nog exclusief de huur van dure tijdelijke huisvesting ten tijde van de renovatiewerkzaamheden. Tot slot moet hieraan nog worden toegevoegd dat uit het in het IHP genoemde 'Afwegingskader renovatie' van de PO-raad blijkt dat renovatie (14,6 punten) op basis van een landelijk gehanteerde score-systeem lager scoort dan nieuwbouw (19,5 punten).

Voorstel:

- De hiervoor genoemde argumenten brengen ons bij het voorstel om het huidige schoolgebouw niet te renoveren en daarom in te zetten op nieuwbouw op een andere dan de huidige locatie.

Nieuwbouw schoolgebouw in relatie tot andere accommodaties en sportveld

Direct naast het huidige schoolgebouw staat het Bewegingshuis van Stichting Kardeel en een semi-permanent gebouw (ook eigendom van Stichting Kardeel) waarin Kinderopvang De Hasselbraam en Sportvereniging SPES zijn gehuisvest. Dit semi-permanente gebouw grenst direct aan het door Sportvereniging SPES gebruikte sportveld. Deze huidige setting voorziet dan ook in een cluster van maatschappelijke voorzieningen ondergebracht in drie verschillende accommodaties. In het haalbaarheidsonderzoek is nadrukkelijk gekeken naar deze setting in relatie tot de noodzaak tot nieuwbouw van de basisschool. Daarbij speelt een belangrijk uitgangspunt dat wij voor ons zelf geen initiërende rol zien bij de ontwikkeling van Integrale Kindcentra (IKC). Deze IKC-ontwikkeling laten wij over aan het onderwijs en kinderopvangorganisaties zelf. Dit betekent dat wij geen investeringen doen in huisvesting kinderopvang.

Bij de maatschappelijke partners is het idee ontstaan om ter vervanging van de huidige semi-permanente accommodatie onder eigen verantwoordelijkheid in te zetten op vervangende huisvesting en hieruit het zogenoemde 'Groeihuis' te ontwikkelen. Dit Groeihuis biedt dan in ieder geval onderdak aan de huidige gebruikers; Kinderopvang De Hasselbraam en Sportvereniging SPES. Ter financiering hiertoe is door Stichting Kardeel een subsidieaanvraag bij LEADER ingediend. Voorwaarde van LEADER is dat geen koppeling mag worden gemaakt tussen een door LEADER gefinancierde accommodatie met een door de gemeente gefinancierde accommodatie; in dit geval een nieuw schoolgebouw. Dit heeft lopende het haalbaarheidsonderzoek ervoor gezorgd dat bij nieuwbouw van het schoolgebouw wordt uitgegaan van een zelfstandige onderwijsaccommodatie (scenario 1 uit het haalbaarheidsonderzoek – 'Nieuwbouw uitsluitend voor het onderwijs'). Dit maakt het mogelijk om de ontwikkeling van het beoogde Groeihuis eveneens als zelfstandige accommodatie te beschouwen indien Stichting Kardeel voldoende subsidies binnen kan halen om de realisatie mogelijk te maken. Wij hebben met Stichting Kardeel nadrukkelijk gesproken over een mogelijke situatie waarin door het uitblijven van voldoende financiering de planontwikkeling Groeihuis vertraging oploopt. Door Groeihuis en nieuwbouw schoolgebouw los van elkaar te realiseren ontstaat voor het basisonderwijs geen belemmering in de uitvoering van de nieuwbouw.

Medio december 2020 heeft Stichting Kardeel een afwijzing ontvangen op de subsidieaanvraag bij LEADER. Vasthoudend aan het plan om te komen tot een Groeihuis heeft Stichting Kardeel aangegeven verder te gaan met het werven van fondsen en zoeken naar subsidiemogelijkheden ten einde voldoende financiering te bereiken.

Samenwerking

De direct betrokken maatschappelijke partners in Eexterveen hebben zich positief uitgesproken over het voortzetten van de huidige samenwerking dan wel het verbeteren daarvan vanuit het toekomstperspectief van een cluster van drie zelfstandige accommodaties die op steenworpafstand van elkaar zijn gesitueerd. Onderwijs, kinderopvang en sport vormen daardoor op deze locatie in Eexterveen een tandem van maatschappelijke voorzieningen dat een versterkend effect heeft en waar alle partijen de intentie hebben om deze samenwerking te optimaliseren en wellicht het voorzieningenaanbod verder uit te breiden met nieuwe activiteiten.

Noodzaak voortgang onderwijs

Voor Stichting PrimAH en de directie en MR van De Kameleon is het van groot belang dat de planontwikkeling nieuwbouw na positief besluit van uw raad spoedig kan worden voortgezet met de start van het ontwerpproces. De school ondervindt namelijk voortdurend de beperkingen van het huidige verouderde schoolgebouw welke daarnaast ook nog eens te krappe huisvesting biedt gelet op het aantal leerlingen, dat op dit moment aanwezig is. Om die reden is het voor het schoolbestuur zeer wenselijk om als nieuwe zelfstandige accommodatie binnen het voorzieningencluster in Eexterveen verder te gaan, losstaand van de planontwikkeling van het GroeiHuis.

Gewenste locatie en stedenbouwkundige randvoorwaarden

In het haalbaarheidsonderzoek wordt de voorkeur uitgesproken om nieuwbouw van het schoolgebouw te positioneren op het sportveld in de directe nabijheid van Het Bewegingshuis en direct aansluitend op de beoogde locatie voor het nieuwe GroeiHuis (locatie 1). Deze locatie van een cluster van voorzieningen geeft de meest optimale mogelijkheid tot samenwerking zoals door de maatschappelijke partners wordt bevestigd. Daar komt bij dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt clustering van accommodaties op deze locatie eveneens zeer gewenst is in tegenstelling tot de uitwerking van locatie 2 in het haalbaarheidsonderzoek. Een verbeterde bruikbaarheid van het sportveld wordt bij realisatie van de nieuwbouw op het sportveld gelijk meegenomen zodat optimaal gebruik van het sportveld door zowel Sportvereniging SPES als ook de basisschool mogelijk is.

Parkeren en verkeer

Met de positionering van de nieuwbouw op het sportveld ontstaat een andere natuurlijke hoofdentree voor de school. Lag deze entree in de huidige situatie nog aan de kant van de Dorpsstraat in de nieuwe situatie is de wens groot om vanaf de Zandvoortweg een voldoende en veilige parkeervoorziening beschikbaar te hebben inclusief een verkeersveilige route voor voetgangers en fietsers. Op basis van een eerste verkeerskundige analyse wordt duidelijk dat de bestaande parkeerplaats aan de Zandvoortweg geheel dient te worden aangepast met de mogelijkheid voor langsparkeren, een Kiss&Ride voorziening en een fietspad. De komende maanden wordt deze eerste analyse verder uitgewerkt.

Herontwikkeling huidig schoolgebouw

Indien uw raad instemt met ons voorstel om het huidig schoolgebouw niet te renoveren en nieuwbouw voor de school op een andere locatie te realiseren dan ontstaat de situatie dat moet worden nagedacht over de herontwikkeling van het bestaande schoolgebouw en bijbehorend schoolterrein/schoolplein. Daarvoor zijn in eerste instantie verschillende scenario's denkbaar waarbij wij het van groot belang vinden om hierbij in ieder geval de directe omwonenden en de Vereniging Dorpsbelangen Eexterveen te betrekken. Zo zijn scenario's denkbaar waarbij het huidige schoolgebouw (deels) intact blijft en zowel gebouw als ondergrond na verkoop een andere bestemming krijgt dan wel scenario's waarbij het huidige schoolgebouw wordt gesloopt en alleen de ondergrond een andere bestemming. Binnen deze laatste scenario's kan worden gedacht aan het geheel of gedeeltelijk in eigendom houden van de grond of volledige verkoop van de grond. Binnen deze scenario's moeten we tevens rekening houden met een restant boekwaarde van € 206.000 op het huidige schoolgebouw per 1 januari 2022.

De herontwikkeling van het oude schoolgebouw zal onderdeel uitmaken van een twee-sporenbeleid. Naast het traject voor de nieuwe school, zal een traject worden opgestart voor de herontwikkeling van het oude schoolgebouw. Dit traject zal in samenhang worden gezien met de planontwikkeling van de nieuwe school.

Beoogd effect

Met nieuwbouw voor basisschool De Kameleon wordt op basis van het IHP door de gemeente voldaan aan haar wettelijke zorgplicht op het gebied van onderwijshuisvesting. Hierdoor kan basisschool De Kameleon beschikken over een passend en adequaat schoolgebouw welke naar de toekomst toe voldoet aan alle onderwijskundige eisen en eisen op het gebied van een gunstig binnenklimaat en duurzaamheid.

Argumenten

1.1. De verantwoordelijkheid om te voorzien in voldoende en adequate onderwijshuisvesting ligt bij de gemeente vanuit haar zorgplicht voor de onderwijshuisvesting.

Uit de gemaakte afweging blijkt dat nieuwbouw de voorkeur heeft boven renovatie. Door het realiseren van een nieuw schoolgebouw, dat volledig voldoet aan de onderwijskundige eisen van deze tijd (qua binnenklimaat, duurzaamheid en tenminste Bijna Energie Neutraal Gebouw-BENG) kan het schoolbestuur met dit schoolgebouw weer vele jaren vooruit.

1.2. Met nieuwbouw binnen een cluster van voorzieningen wordt de mogelijkheid geboden aan partijen om verdergaande vormen van samenwerking te ontwikkelen.

Hierbij kan gedacht worden aan samenwerking op het gebied van onderwijs/ kinderopvang/BSO en sport, waardoor er sprake is van een toekomstbestendige accommodaties waarin ook ruimte is voor uitbreiding van activiteiten die het hele dorp ten goede komen.

Kanttekeningen

1.1. Onderdeel om te komen tot nieuwbouw van basisschool De Kameleon en de realisatie van het beoogde GroeiHuis is het volgen van een bestemmingplanprocedure

Binnen de procedure van wijziging van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met eventuele bezwaren, welke mogelijkerwijs tot vertraging van het realisatietraject kunnen zorgen.

1.2. Dit jaar vindt er een actualisatie van de leerlingprognose plaats

De nieuwe leerlingprognose kan wellicht nog een ander beeld geven van de toekomstige leerlingontwikkeling van basisschool De Kameleon. In overleg met het schoolbestuur en schooldirectie zal mede aan de hand van de actuele prognose gestuurd worden op een zo'n passend mogelijk schoolgebouw ten behoeve van zowel het huidige aantal leerlingen als ook passend bij de ontwikkeling van het aantal leerlingen in de toekomst.

Financiën

Raming kosten realisatie nieuwbouw

Voor de nieuwbouw gaan wij uit van 653 m² en een verwacht investeringsbedrag van € 2.750 per m² incl. BTW. Dit investeringsbedrag voorziet in de realisatie van een aangenaam binnenklimaat (volgens de richtlijnen van Frisse Scholen Klasse B), een duurzaam en Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) alsmede de aanleg van een bijpassend schoolplein. Totaal: 653 m² * € 2.750 per m² = € 1.796.000 incl. BTW. Dit bedrag is gebaseerd op de werkelijke investeringskosten.

Voor de volledigheid merken wij hierbij nog op dat het eerder verstrekte voorbereidingskrediet van € 100.000 op het hiervoor genoemde investeringsbedrag in mindering wordt gebracht. Per saldo resteert dan nog een geraamd investeringsbedrag van € 1.696.000.

Raming kosten renovatie

In vergelijking tussen de hiervoor geraamde kosten nieuwbouw en kosten renovatie (o.b.v. IHP 70% kosten nieuwbouw) willen wij hierbij nog indicatief aangeven dat wij de totale kosten bij renovatie ramen op afgerond € 1.618.000 incl. BTW. In dit bedrag is rekening gehouden met renovatie van het bestaande schoolgebouw (458 m2), een uitbreiding van 195 m2 van het bestaande schoolgebouw en kosten voor 653 m2 tijdelijke huisvesting.

Raming kosten parkeren en verkeer

De kosten voor het geheel aanpassen van de bestaande parkeerplaats aan de Zandvoortweg met de aanleg van voldoende plekken voor langsparkeren, een Kiss&Ride en een fietspad worden geraamd op € 150.000 incl. BTW.

Raming kosten optimalisatie gebruik sportveld

Als gevolg van de planontwikkeling om tot nieuwbouw te komen van het schoolgebouw op het sportveld dient rekening te worden gehouden met kosten voor optimalisatie van het sportveld om het gebruik door zowel de sportvereniging als ook de basisschool zo optimaal mogelijk te maken. Zo dient bijvoorbeeld de drainage van het sportveld te worden verbeterd om multifunctioneler gebruik onder de meeste weercondities mogelijk te maken. Wij ramen hiervoor een bedrag van € 10.000 incl. BTW.

Resumé

Raming kosten realisatie nieuwbouw (653 m2 BVO)	€ 1.796.000
Raming kosten parkeren en verkeer	€ 150.000
Raming kosten optimalisatie gebruik sportveld	€ 10.000

Ten aanzien van bovenstaande bedragen is onze inschatting dat dit reële bedragen zijn. Het zijn echter ramingen, waardoor de bedragen niet per definitie vaststaan.

Kapitaallasten

De kapitaallasten van de investering van € 1.796.000 zijn jaarlijks € 53.880 (afschrijvingstermijn 40 jaar, rentepercentage 0,5%) en worden gedekt uit het budget voor onderwijshuisvesting. Een investeringsbedrag van € 100.000 voor voorbereidingskosten is al beschikbaar is gesteld in de begroting 2021. De kapitaallasten hiervan ad € 3.000 zijn al ten laste van het budget voor onderwijshuisvesting gebracht. Resteert een te dekken bedrag van € 50.880 (€ 53.880- € 3.000).

De kapitaallasten voor de kosten voor parkeren en verkeer en optimalisatie gebruik sportveld van totaal € 160.000 zijn jaarlijks € 4.800 (afschrijvingstermijn 40 jaar, rentepercentage 0,5%). Hiervoor is (nog) geen dekking. Het voorstel wordt opgenomen in de begroting 2022. Deze kapitaallasten kunnen niet ten laste van het onderwijshuisvestingsbudget worden gebracht.

Restant boekwaarde huidig schoolgebouw

De boekwaarde van het huidige schoolgebouw is op 1-1-2022 € 206.000. De kapitaallasten ervan bedragen jaarlijks € 6.000. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is wat de bestemming van het "oude" schoolgebouw wordt is in de berekening nog geen rekening gehouden met de boekwaarde. Als het gebouw wordt gesloopt is incidenteel een bedrag nodig voor het afboeken van de boekwaarde en vervalt de kapitaallast. Bij verkoop vervalt de kapitaallast en wordt de boekwaarde afgeboekt uit de verkoopprijs.

Communicatie

Over besluitvorming en de te zetten vervolgstappen wordt nauw overleg gevoerd met Stichting PrimAH, de directie en de MR van de school en de betrokken maatschappelijke partners in Eexterveen. Zodra de uitwerking gaat plaatsvinden van de herontwikkeling van het huidige schoolgebouw worden direct omwonenden en overige bewoners Eexterveen (mede ondersteund via Vereniging Dorpsbelangen Eexterveen) nauw betrokken.

Burgerparticipatie

Bijgaande notitie (haalbaarheidsonderzoek) is mede tot stand gekomen door veelvuldig overleg met de directeur-bestuurder van Stichting PrimAH, de directie en MR van de school en de maatschappelijke partners in Eexterveen (Kinderopvang De Hasselbraam, Stichting Kardeel, Sportvereniging SPES en Vereniging Dorpsbelangen Eexterveen). De gesprekken hebben zowel individueel als gezamenlijk met alle partijen plaatsgevonden

Directe omwonenden en overige bewoners Eexterveen (mede ondersteund via Vereniging Dorpsbelangen Eexterveen) worden betrokken bij zowel de planontwikkeling herbestemming huidig schoolgebouw als de procedure wijziging bestemmingsplan.

Uitvoering

Ontwerpfase:	april 2021 – februari 2022
Realisatiefase:	januari 2022 – april 2023 (start bouw mei 2022)
Wijziging bestemmingsplan:	april 2021 – april 2022

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

In overleg met Stichting PrimAH, de directie en de MR van basisschool De Kameleon en de betrokken maatschappelijke partners in Eexterveen is in de afgelopen periode toegewerkt naar een afronding van het haalbaarheidsonderzoek “Renovatie of nieuwbouw van basisschool De Kameleon in Eexterveen.” Indien de gemeenteraad in maart 2021 inhoudelijk instemt en bij de Begroting 2022 het totale investeringsbedrag inclusief bijkomende kosten voor aanpassing/ optimalisatie parkeervoorzieningen en sportveld beschikbaar stelt, kan in 2022 worden gestart met de nieuwbouw voor De Kameleon in Eexterveen.

Bijlagen

1. Haalbaarheidsonderzoek renovatie of vervangende nieuwbouw basisschool De Kameleon – Eexterveen;
2. Startdocument Huisvesting Openbare Basisschool (OBS) De Kameleon – Versterking Kindcentrum Eexterveen;
3. Concept raadsbesluit

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

mevrouw mr. M. Tent
secretaris

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester