

Informatienota

Datum vergadering	: 26 september 2023
Registratienummer	: GZDGB995034/1005001
Informatienummer	: IN066
Portefeuillehouder	: Govert van Bezooijen
Bijlage(n)	: 1
Onderwerp	: Voortgang ontwerpfase Integraal Kindcentrum Geldermalsen

Onderwerp

Voortgang ontwerpfase Integraal Kindcentrum Geldermalsen

Kennisnemen van

De voortgang van de ontwerpfase van het project Integraal Kindcentrum (IKC) Geldermalsen, onderdeel van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2021-2032 (IHP).

Inleiding

Het schoolbestuur van Stichting Fluvium en CPOB hebben de ambitie om, met een nieuw gebouw de scholen Jan Harmenshof en de Oranje Nassauschool tezamen met relevante kindvoorzieningen een Integraal Kindcentrum (IKC) in Geldermalsen te vormen. Deze ambitie is door de gemeente omarmd en in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2021-2032 (IHP) opgenomen.

In de eerdere Definitiefase zijn alle essentiële uitgangspunten bepaald. Dit resulteerde in een ruimtelijk, functioneel en technisch programma van eisen. Op basis hiervan is de ontwerpfase met een voorontwerp gestart. De nieuwbouw realiseren we op de huidige locatie van OBS Jan Harmenshof aan de Koninginnenlaan 4 in Geldermalsen.

Kernboodschap

Er is een voorontwerp voor het IKC Geldermalsen waarin de scholen, de kinderopvang en de gymzaal een vorm en een plek hebben gekregen. Daarmee is het Programma van Eisen visueel en concreet geworden.

Consequenties

Ontwerp

Het ontwerp van het IKC Geldermalsen komt voort uit enerzijds de vorm van het perceel van de locatie en anderzijds op de omgeving. De locatie is omsloten door de Koningsweg, Oranje Nassaustraat en de Koninginnenlaan. Het ontwerp heeft een recht en steenachtig gebouw in een haakse hoek aan de Koningsweg resp. Oranje Nassaustraat (de drukkerse wegen). En een meer vrije vorm van verspringende houten volumes aan de Koninginnelaan (rustigere zijde). De steenachtige gevels bevatten terugspringende gevels op de verdieping, die worden voorzien van groen. Hierdoor krijgen deze de schaal van de omliggende huizen. De houten volumes verspringen zowel in horizontale als verticale zin zodat een natuurlijke, getrapte gevel ontstaat, die ook voorzien is van groen (grassoorten).

De hoofdentree betreedt men via een entreepatio die 's avonds wordt afgesloten met een taatspoort en overdag een fijne semiopenbare overgang vormt tussen openbare en private ruimte. De gymzaal heeft een eigen entree zodat verenigingen, afgescheiden van het schoolgedeelte, gebruik kunnen maken van de gymzaal. Aan de speelpleinkant hebben de gebruikers een eigen toegang, zowel op de

begane grond als op de verdieping. Deze entrees worden in een latere fase in een contrasterend materiaal vormgegeven samen met de gebruikers.
Als bijlage is een beknopte versie van het voorontwerp opgenomen ter verbeelding van het ontwerp.



Afbeelding 1: Impressie vanaf Koningsweg



Afbeelding 2: Impressie vanaf schoolplein

Schoolomgeving

De realisatie van het IKC heeft ook een impact op de omgeving. Vanuit ruimtelijke studies is het gehele gebied bekeken en aan de inwoners voorgelegd. De hoofdopzet is bepaald waarbij het autoverkeer aan de Oranje Nassaulaan en Koningsweg gesitueerd is en de Koninginnenlaan bestemd is voor de bezoekers op de fiets. Hiermee scheiden we de voetgangers en fietsers zo veel als mogelijk van het autoverkeer. Daarnaast geleiden we de auto's van de doorgaande weg af naar een parallelweg met parkeervoorziening of een Kiss & Ride plek. Hiermee bevorderen we de doorstroom en overzichtelijkheid voor de weggebruikers en daarmee de veiligheid. In de komende fase werken we ook de openbare ruimte verder uit en maken we de kosten inzichtelijk.

Omvang IKC

Scholen

De omvang een onderwijsgebouw is in de verordening voorzieningen onderwijs bepaald. Op basis van het (geprognoseerde) aantal leerlingen wordt het aantal m² bruto vloeroppervlakte bepaald. Het aantal leerlingen, waarop de normatieve ruimtebehoefte is gebaseerd, is herzien. Om te voorkomen dat het gebouw te klein is voor het aantal leerlingen is het onderwijsgedeelte met 195 m² verruimd. Daarmee is het onderwijsgedeelte voorzien van 2.803m² bruto vloeroppervlakte.

Kinderopvangorganisatie

Chapeau Kinderwerk is de samenwerkingspartner van de scholen om samen het IKC te vormen. Chapeau heeft op basis van een marktonderzoek en gesprekken met de scholen een voorzieningenpakket samengesteld voor het IKC. In het IKC is plek voor 2 babygroepen, 2 peutergroepen (incl. vroegtijdig voorschoolse educatie) en 2 BSO groepen. Het gebruik van de ruimte zal deels gezamenlijk zijn met de scholen. Dit is één van de meerwaardes om samen in een gebouw gehuisvest te zijn. In het voorontwerp is voor de kinderopvangorganisatie 586m² opgenomen.

Gymzaal

Het in het ontwerp opgenomen gymzaal is iets ruimer en hoger dan de bestaande gymzaal aan de Oranje Nassau. Dit geeft meer mogelijkheden voor bewegingsonderwijs en voor het beoefenen van sporten. Totale omvang van de gymzaal incl. aanverwante functies is 519 m².

Het aantal m² per functie in het IKC zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

<i>onderdeel</i>	<i>m²</i>
<i>Onderwijs</i>	2.803
<i>Kinderopvang</i>	587
<i>Gymzaal</i>	519
<i>totaal gebouw IKC Geldermalsen (bvo)</i>	3.909

Financiën

Vanuit het integraal huisvestingsplan (IHP) is voor het onderwijsgedeelte 7,8 miljoen euro in de begroting opgenomen (geïndexeerd tot 2023 en gebaseerd op 410 leerlingen). In het IHP is beschreven dat het bedrag enkel de normvergoeding voor nieuwbouw betreft, op basis van het toen verwachte aantal leerlingen.

Er zijn additionele kosten die bij het opstellen van het IHP niet bekend waren, omdat deze afhankelijk zijn van de concrete invulling van het project. (bijv. sloopkosten, boekwaarden, tijdelijke huisvesting en de precieze omvang van gebouw). Deze zijn afhankelijk van de te maken keuzes. Daarom is besloten dat er per project een projectvoorstel komt en we op basis daarvan het daadwerkelijk benodigd krediet aanvragen.

Op basis van het herziene leerlingaantal (480 kinderen) komt de huidige normvergoeding 2023 voor de scholen uit op ongeveer 8,5 miljoen euro, excl. de additionele kosten (grond, sloop, ambities, terreinkosten). De normvergoeding is gebaseerd op een ambitieniveau van het wettelijk minimum, vaak als sober en doelmatig benoemd. De normvergoeding van 2023 voor het bouwen van het onderwijsgedeelte is slechts geïndexeerd met 5,5% terwijl de bouwkosten het afgelopen jaar met bijna 11% zijn gestegen. Het onderwijsgedeelte in het project is geraamd op 9,0 miljoen.

Er zijn ook éénmalige kosten in het project, zoals de boekwaarde van het te slopen gebouw (circa 30.000 euro). En gedurende de realisatie van het nieuwe IKC is sloop van het bestaande gebouw en tijdelijke huisvesting noodzakelijk voor OBS Jan Harmenshof. De sloopkosten zijn geraamd op 242.000 euro. De kosten voor de tijdelijke huisvesting werken we in de DO-fase uit. Tijdens de bouw is ook tijdelijke huisvesting nodig voor OBS Jan Harmenshof. Dit plan en de kosten hiervan werken we in de DO-fase uit.

De gemeenteraad heeft bij de behandeling van de uitgangspunten voor het IHP zijn voorkeur uitgesproken om bij de ontwikkeling van brede scholen koppelkansen zoals bijv. een bibliotheek, kinderopvang of gymzaal mee te nemen. Vanuit dat oogpunt is in de definitiefase besloten om een gymzaal (ter vervanging van de oude gymzaal aan de Oranje Nassaulaan) in het project op te nemen. De investeringskosten van de gymzaal zijn in het voorontwerp geraamd op circa 1,9 miljoen euro. Omdat in het plan een nieuwe gymzaal is opgenomen voeren we alleen het echt noodzakelijk onderhoud aan de huidige gymzaal uit. Voor de komende 15 jaar staat voor ruim 419.000 euro onderhoud gepland die we niet uitvoeren. De besparing van het niet uitvoeren van het geplande onderhoud, kan niet als dekking voor de nieuwbouw dienen. Het financieel voordeel verwerken we in het beheerplan gemeentelijk vastgoed.

Ook realiseren we in het project ruimte voor een kinderopvangorganisatie, dit betekent een extra investering. De kapitaallasten van deze extra investering dekken we met de huuropbrengsten, daardoor is dit budgetneutraal in de begroting.

Het herbesteden of ontwikkelen van de vrijkomende gebouwen heeft een andere doorlooptijd/tijdspad en koppelen we financieel los van de ontwikkeling van het IKC.

Communicatie

In de voorontwerpfase hebben we een inloopavond georganiseerd voor ouders, omwonenden en andere geïnteresseerden. Deze vond op 7 maart 2023 plaats. Tijdens deze avond is het voorontwerp gepresenteerd en konden de aanwezigen in gesprek met de architect, de gebruikers en de gemeente. Het ontwerp is enthousiast ontvangen vooral de twee verschillende kanten van het gebouw met baksteen en hout werden als zeer positief benoemd. Ook de hoofdopzet van de verkeersafhandeling is positief ontvangen. Ondanks dat blijft de verkeersafhandeling tijdens het halen en brengen rondom het IKC een gespreksonderwerp voor de omwonenden. En er is aandacht gevraagd voor de avond- en weekendactiviteiten in de gymzaal.

Vervolg

Met het vaststellen van het voorontwerp is het eerste deel van de ontwerpfase afgerond en starten we het tweede deel van deze fase: het 'Definitief Ontwerp'. Om tot realisatie van het IKC Geldermalsen te komen zetten we globaal de onderstaande stappen.

1. (afgerond) Visievorming samenwerking
2. (afgerond) Uitgangspunten opstellen en vaststellen.
3. (afgerond) Programma van Eisen
4. (afgerond) Architecten- / adviseurselectie
5. (afgerond) Voorontwerp
6. Definitief ontwerp (incl. plan tijdelijke huisvesting)
7. Besluitvorming op basis van projectvoorstel
8. Bouwvoorbereiding
9. Vergunningaanvraag
10. Prijs- en contractvorming
11. Realisatie
12. Ingebruikname gebouw (Ambitie 2^{de} helft 2025)

De herontwikkeling van de vrijkomende locaties vallen buiten de scope van dit project.

Bijlage(n)

- Beknopt VO IKC Geldermalsen

Suggestie ter afhandeling

Voor kennisgeving aannemen

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,
de gemeentesecretaris, Philip Bosman
de burgemeester, Servaas Stoop