

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 28 maart 2023
Registratie nummer	: GZDGWB829557/829558
Voorstelnummer	: 2023-020
Portefeuillehouder	: Govert van Bezooijen
Bijlage(n)	: 1
Onderwerp	: Projectvoorstel nieuwbouw Integraal Kindcentrum Buurmalsen-Tricht

Onderwerp

Projectvoorstel nieuwbouw Integraal Kindcentrum Buurmalsen-Tricht

Beslispunten

1. Het plan voor de sloop van het bestaande schoolgebouw en de nieuwbouw van het integraal Kindcentrum Buurmalsen-Tricht uit te laten voeren.
2. Voor de investering van de nieuwbouw een krediet van 4.323.000 euro beschikbaar te stellen en de effecten hiervan in begroting te verwerken.
3. Een bedrag van 1.490.000 euro te financieren voor de ruimten van de kinderopvang en de kapitaallasten te dekken met de huuropbrengsten.
4. De éénmalige kosten voor de sloop en boekwaarde van het bestaande gebouw en voor tijdelijke huisvesting, groot 773.000 euro ten laste te laten komen van de algemene middelen.

Inleiding

In 2018 is het besluit genomen dat de school De Malsenburg in Buurmalsen en de school Op 't Hof in Tricht (beide onderdeel van Stichting Fluvium) gaan fuseren. De fusie heeft in schooljaar 2019/2020 plaatsgevonden. Met het fusiebesluit is ook de intentie uitgesproken dat er voor de gefuseerde school een nieuw Integraal Kindcentrum (IKC) komt.

Een locatiestudie is gemaakt en twee mogelijkheden (Groeneweg tussen de twee dorpen in en de huidige locatie Op 't Hof) waren geschikt. In oktober 2018 heeft het college een besluit genomen voor de locatie Groeneweg. In 2020 bleek echter dat deze locatie planologisch onhaalbaar is en is door het college besloten verder te gaan met de locatie Op 't Hof. Het project is een onderdeel van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2021-2032 (IHP).

Fusieschool OBS Op 't Hof - De Malsenburg vormt samen met Chapeau Kinderwerken een echt IKC, Een gebouw met basisonderwijs, kinder-/ peuteropvang en buitenschoolse opvang onder één dak, waarbij de onderlinge samenwerking de ontwikkeling van het kind bevordert. De gebruikers werken nu al samen en hebben dit onlangs bekrachtigd met de naam IKC Binnenste Buiten.

Het Ontwerp

Er is een zo compact, efficiënt mogelijk en een duurzaam gebouw ontworpen. Met een hellend dak en met op de belangrijke plekken (de entrees en veranda's) verbijzonderingen waarmee het gebouw in zijn omgeving past. Een hellend dak dat bewust ongelijkzijdig is waardoor op het zuiden meer dakvlak beschikbaar is voor het plaatsen van een zonnepanelen. Vanwege het extra isolerend en koelend

vermogen, voor waterbuffering en uitstraling, is er in het ontwerp een groen dak (mossedum) voorzien. Het hellend dak zorgt ook voor meer 'lucht' en volume in het gebouw door de aanwezige hoogte, maar biedt ook de kans voor een kleine bergvliering en ruimte voor de installaties.

Het gebouw wordt uiteraard gasloos en voldoet aan de Frisse scholen eisen B en is zo ontworpen dat het Energie Neutraal kan zijn en mogelijk Energieleverend. In deze ambitie draagt het schoolbestuur ook financieel bij.

Het gebouw heeft een flexibele opzet met een houten draagconstructie waarin de ruimten voor de school en kinderopvang gepositioneerd zijn. Met in het hart van het gebouw een multifunctionele ruimte en een speellokaal. Typerend voor het gebouw zijn de veranda's. De veranda's vormen de overgang van binnen, naar het groene buitenterrein en daarmee kan het onderwijs naadloos overlopen naar buiten.

Er is voor het materiaal hout gekozen om de hoofddraagconstructie, de gevelopbouw en -afwerking te maken. Zowel vanuit de gedachte van circulariteit alsmede de uitstraling. Hiermee verlagen we de CO2 impact van de nieuwbouw.

Het buitenterrein richten we op een natuurlijke en groene wijze in. Waarbij elke leeftijdsgroep kan leren en ontdekken, maar ook vertier kan vinden. Een deel van het oude gebouw en terrein gebruiken we om bijv. borders en verhogingen te maken, zo krijgt een deel van de oude materialen een nieuwe toekomst.

Het volledige definitief ontwerp is omvangrijk met inhoudelijke en technische bestanden en tekeningen. In de bijlage is de hoofdlijn van het ontwerp opgenomen van het toekomstig IKC en het schoolterrein.

Schoolomgeving

Bij het halen en brengen van de kinderen zijn er in de schoolomgeving veel verkeersbewegingen van voetgangers, fietsers en auto's. De huidige situatie is onderzocht en heeft geleid tot een advies om de omgeving op een aantal onderdelen aan te passen. Hierdoor kunnen de kinderen en ouders nog veiliger bewegen in de schoolomgeving met zomin mogelijk overlast voor de directe omgeving. De leerlingenraad is bij het onderzoek betrokken en de ouders van de school en de kinderopvang hebben een enquête over dit onderwerp ingevuld.

Het advies is:

- Spreidt de drukte: scheidt de toegang tot het terrein voor fietsers en autoverkeer.
- Handhaaf eenrichtingsverkeer op de Doctor van der Willigenstraat en maak hier 'Kiss & Ride'.
- Creëer een duidelijk gemarkeerde schoolzone.
- Pas twee kruispunten aan, voor beter zicht, duidelijke voorrang en markering van de schoolzone.
- Scheidt het parkeren van personeel en ouders.

Deze uitgangspunten zijn gehanteerd voor zowel het ontwerp van het terrein van het IKC alsmede voor het ontwerp van de schoolomgeving. Een adviesbureau heeft hiervoor een ontwerp gemaakt en is met de ouders en omwonenden besproken.

Tijdelijke huisvesting

De nieuwbouw bouwen we op de bestaande locatie van de school, hierdoor is tijdens de realisatie van het Integraal Kindcentrum, tijdelijke huisvesting voor de school noodzakelijk.

Een eerder gecommuniceerde optie is, om dit te doen met noodlokalen op de locatie Hoogeinde gecombineerd met de ontwikkeling van flexwoningen. Mede omdat de nutsaansluitingen een lange doorlooptijd kennen, is ook op de achtergrond gewerkt aan een 2^{de} plan. Het 2^{de} plan is deels gebruikmaken van ruimten in het dorps huis, gebruik maken van ruimte en terrein van het gebouw van de kinderopvang (Johan Frisoplaats 3, Tricht) en een aantal noodlokalen op het grasveld plaatsen. Tijdige levering van een elektra-aansluiting op de locatie Hoogeinde is een te groot risico. Bij de uitwerking van de beide plannen is de school, kinderopvang Chapeau en ook het dorps huis erg enthousiast over het 2^{de} plan geworden. Ook is gebleken dat dit plan minder uitdagingen kent dan het plan op Hoogeinde. Daarom werken we dit plan uit. In een informatieavond zijn de omwonenden geïnformeerd over het plan.

Samenvatting

Samen met de school en kinderopvangorganisatie is een plan gemaakt voor een duurzaam en energieneutraal kindcentrum voor de kinderen van Buurmalsen en Tricht. De gebruikers zijn enthousiast over het plan en willen graag dat we het plan gaan uitvoeren.

Besluitgeschiedenis

- Locatiekeuze d.d. 16 oktober 2018, met informatie nota in raad 27 november 2018
- Informatie nota d.d. 24 september 2019
- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs West Betuwe 2020 d.d. 3 maart 2020
- Informatie nota Voortgang Integraal Kindcentrum Buurmalsen-Tricht d.d. 9 juni 2020
- Integraal huisvestingsplan Onderwijs West Betuwe 2021-2032 d.d. 2 maart 2021
- Startdocument Integraal Kindcentrum Buurmalsen-Tricht incl. raadsinformatie nota d.d. 17 februari 2022
- Voortgang ontwerp fase IKC Buurmalsen-Tricht incl. raadsinformatie nota d.d. 25 oktober 2022

Beoogd effect

Uitvoering geven aan het integraal huisvestingsplan Onderwijs 2021-2032 en de kinderen voorzien van kwalitatieve, duurzame en passende onderwijs huisvesting.

Argumenten

1.1 Het Definitief ontwerp is in gezamenlijkheid met het schoolbestuur en directies gemaakt. De stuurgroep van het project heeft het definitief ontwerp vastgesteld.

De betrokken organisaties, van teamleden tot aan bestuur, zijn zeer tevreden over het Definitief ontwerp en zien dit graag tot realisatie komen.

1.2 De kinderen, ouders en inwoners zijn enthousiast over het ontwerp van het Integraal Kindcentrum.

Tijdens meerdere bijeenkomsten, in verschillende fases van het project, zijn de kinderen, ouders, medezeggenschapsraad, ouderraad, inwoners en direct omwonenden meegenomen in de ontwikkeling en het ontwerp van het Integraal Kindcentrum. Het ontwerp van het gebouw is voornamelijk enthousiast ontvangen. Er is wel aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid van de schoolomgeving en gevraagd hierin aanpassingen te doen.

1.3 Het Definitief ontwerp is getoetst aan het Programma van Eisen en voldoet aan de gevraagde omvang en aan de gestelde kwaliteitsuitgangspunten, bijv. Frisse scholen Klasse B.

Tijdens het ontwerpproces heeft het ontwerpteam (architect, adviseurs installaties, bouwfysica, brandveiligheid en bouwkosten) het Programma van Eisen (ruimtelijk, functioneel en technisch) vertaald naar een concreet definitief ontwerp. Het ontwerp voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen, bijv. die van Frisse school Klasse B.

2.1 De geraamde kosten voor het realiseren van de nieuwbouw bedragen 4.323.000 euro

Op basis van de berekeningen van de bouwkostenadviseur zijn dit de reële kosten op dit moment om het IKC de realiseren.

2.2 De gemeente stelt hoge ambities op gebied van energie, duurzaamheid en klimaatadaptatie

In het plan zijn deze hoge ambities meegenomen. Echter is in de genormeerde vergoeding voor onderwijshuisvesting sober en doelmatige huisvesting voorzien. De hogere ambities op gebied van energie, duurzaamheid en klimaatadaptatie werken veelal kostenverhogend t.o.v. de normvergoeding. De hoge ambities werken wel mee aan het bereiken van de doelstellingen op gebied van energie, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het IKC is o.a. zeer goed geïsoleerd, zo compact mogelijk, voorzien van overstekken (voorkomen van warmtelast) en een groot goed georiënteerd dakvlak voor zonnepanelen. In het kader van klimaatadaptatie is het dak voorzien van een groen dak en wordt het hemelwater op eigen terrein gebufferd en geïnfiltreerd. Dit zijn ontwerpkeuzes die nu gedaan moeten worden omdat dit later niet (makkelijk) meer toe te voegen zijn. Daarom is het aan te bevelen de extra kosten voor de hogere ambities mee te nemen in het project.

2.3 Het schoolbestuur draagt financieel bij aan de duurzaamheidsambities

Het schoolbestuur draagt 100.000 euro bij om extra zonnepanelen te plaatsen waardoor het gebouw energieneutraal (ENG) wordt. Dit valt binnen de wettelijke kaders van een schoolbestuur om te mogen investeren in een gebouw. Omdat in het ontwerp vanaf het begin integraal vanuit dit uitgangspunt ontworpen is, is het mogelijk om met extra zonnepanelen van het wettelijk minimum naar ENG te gaan.

3.1 Met een langdurig huurcontract kan de kapitaallast van een investering van 1,49 miljoen euro worden gedekt door de huuropbrengst.

Met een marktconform en kostendekkende huurtarief en met het aantal m² ruimte t.b.v. van de kinderopvangorganisatie kan een investering van 1,49 miljoen euro worden gedekt. Daarmee zijn de kapitaallasten en de huuropbrengsten in evenwicht. Het bedrag van 1,49 miljoen euro is met het prijspeil van nu voldoende om het gedeelte van de kinderopvang te realiseren.

4.1 De eenmalig kosten zijn geraamd op 773.000 euro

Het afboeken van de boekwaarde, de sloopkosten en kosten voor tijdelijke huisvesting zijn eenmalige kosten die niet geactiveerd mogen worden en in één keer genomen moeten worden.

Kanttekeningen

2.1 De prijzen zijn sterk gestegen en de prijsontwikkeling is onvoorspelbaarder dan afgelopen jaren.

In het laatste jaar zijn de prijzen sterk gestegen. En in de huidige marktsituatie is het ramen van de bouwkosten complexer geworden. Vanwege de ontwikkelingen vorig jaar is de markt gespannen en reageert deze snel op gebeurtenissen in de wereld. Dit beïnvloedt de prijzen, nu maar ook voor de nabije toekomst, daarom is er een risico op prijsveranderingen gedurende het project die niet vooraf te voorspellen zijn.

2.2 Het grondwaterreserveringsgebied beperkt het in het plan opgenomen warmtepomp met bodemwisselaars.

Omdat er dicht rondom het perceel woningen zijn gelegen is gekozen om een warmtepomp met bodemwisselaars in het plan op te nemen. Deze variant voorkomt geluidsoverlast van warmtepompen die warmte uit de lucht onttrekken. Echter ligt het project in een grondwaterreserveringsgebied waardoor er een beperking in aanlegdiepte is opgelegd voor het gebruik van bodemwarmte. Er moet nog een vergunning worden verleend om dit systeem te mogen realiseren. Een alternatief geluidsarme variant is gebruik maken van PVT panelen, echter is deze variant duurder.

Financiën

Onderwijshuisvesting

De financiering van onderwijshuisvesting is gebaseerd op de normvergoedingen zoals opgenomen in de 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs West Betuwe'. Deze normvergoedingen zijn gebaseerd op een sober en doelmatig onderwijsgebouw. In het integraal huisvestingsplan is op basis van toen bekende gegevens een normvergoeding voor nieuwbouw (gebaseerd op 140 kinderen en prijspeil 2020) van 2,425 miljoen euro voor het project gereserveerd. De kapitaallasten voor dit bedrag voor het realiseren van het onderwijsgedeelte van dit project zijn reeds in de begroting opgenomen.

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. Op basis van de normbedragen van 2023 en de aangepaste prognose komt de normatieve vergoeding nu uit op 2,9 miljoen euro. Dit bedrag is enkel voor de bouw van het gebouw en is excl. terrein, sloop en kosten voor tijdelijke huisvesting. Voor die componenten gaat de verordening uit van bekostiging op basis van de werkelijke kosten.

Kinderopvang

In het IKC realiseert de gemeente voor ongeveer 380m² t.b.v. kinder- peuter en buitenschoolse opvang. Met de kinderopvangorganisatie Chapeau Kinderwerk gaan we een langdurig huurcontract voor deze ruimte aan. We berekenen aan haar een marktconform en minimaal een kostendekkende huur. Met deze huuropbrengsten dekken we de kapitaallasten van de investering van ong. 1,49 miljoen euro voor de kinderopvang af. En is daarom financieel neutraal.

Ambities

De normvergoeding is gebaseerd op sobere en doelmatige onderwijsgebouwen, echter zijn er hogere ambities gesteld aan het IKC. Deze werken veelal kostenverhogend.

Om de ambities te kunnen halen is gekeken naar de investeringen die nu gedaan moeten omdat deze in een later stadium niet meer (makkelijk) mogelijk zijn. Bijv. de vormfactor van het gebouw, isolatie oriëntatie en vorm van het groendak. Deze maken het plan nu duurder maar maakt het wel mogelijk om energieneutraal te worden. Het zelf opwekken van de energie is in het ontwerp een goede plek gegeven en is op te schalen in de toekomst. De wettelijke verplichting is Bijna Energie Neutraal (BENG), dit wordt met de cofinanciering van het schoolbestuur naar Energieneutraal gebracht. En wellicht als er ruimte in het stroomnetwerk komt kan het gebouw Energieleverend worden.

Investering

Onderdeel	Ramingen incl. BTW	Dekking	Dekking uit
Te activeren investeringen			
Onderwijsruimte	3.234.000	2.425.000	Deels IHP en deel Alg. Middelen
Kinderopvanggedeelte	1.490.000	1.490.000	Huuropbrengsten
Terreininrichting	363.000	-	Alg. middelen
Ambities	496.000	100.000	Alg. middelen + schoolbestuur
Onvoorzien	330.000	-	Alg. middelen
Prijsstijgingen	Excl.	-	
Totale investeringskrediet*	4.323.000		

* in dit bedrag is de cofinanciering van het schoolbestuur in mindering gebracht.

Een deel van de kapitaallasten als gevolg van de prijsstijgingen wordt ten laste van de stelpost Prijsontwikkelingen gebracht. Afhankelijk van de inzet van het budget voor 'onvoorzien' is de extra kapitaallast ongeveer tussen de 36.000 en 53.000 euro. Deze kapitaallasten verwerken we in de begroting vanaf 2025.

Eénmalige kosten.

Om het nieuwe IKC te realiseren zijn er ook éénmalige kosten. Deze betreffen het slopen van het bestaande schoolgebouw. Met het slopen van het bestaande gebouw dient ook de huidige boekwaarde te worden afgeboekt. Ook zijn er kosten voor het realiseren van tijdelijke huisvesting gedurende de bouw van het nieuwe IKC. In de onderstaand tabel zijn de geraamde bedragen opgenomen.

Onderdeel	Ramingen incl. BTW	Dekking	Dekking uit
Eénmalige kosten			
Sloopkosten	138.000	-	Alg. middelen
Kosten tijdelijke huisvesting	550.000	-	Alg. middelen
Afboeken boekwaarde	85.000	-	Alg. middelen
Totaal	773.000		

Overige investering

Om de omgeving van het kindcentrum veiliger en als schoolomgeving in te richten zijn aanpassingen nodig. De raming van de kosten zijn 277.000 euro. Bekeken wordt of er dekking vanuit bestaande budgetten kan komen. Dit wordt in een apart voorstel ter besluitvorming aan het college aangeboden.

Onderdeel	Ramingen excl. BTW	Dekking	Dekking uit
Overige investering			
Aanpassing openbare ruimte (BTW compensabel)	277.000	PM	Alg. middelen, bestaande budgetten

Prijsstijgingen

Alle genoemde bedragen zijn op basis van prijspeil december 2022 en zijn excl. prijsstijgingen. Vanwege de onvoorspelbaarheid van de prijsontwikkeling is dit niet goed te ramen. We sturen in het project dat de stijgingen in de post onvoorzien op te vangen zijn. Mocht de post onvoorzien hiertoe ontoereikend zijn, rapporteren wij dit aan uw raad in de bestuursrapportage.

Communicatie en participatie

Tijdens meerdere bijeenkomsten, in verschillende fases van het project zijn de kinderen, ouders, medezeggenschapsraad, ouderraad, dorpsraden, inwoners en direct omwonenden meegenomen in de ontwikkeling en het ontwerp van het Integraal Kindcentrum. Het ontwerp van het gebouw is voornamelijk enthousiast ontvangen. Er is wel aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid tijdens het halen en brengen van de kinderen er is gevraagd hierin aanpassingen te doen. In de vervolgfase van het project blijven we de stakeholders op deze wijze betrekken bij de ontwikkeling.

Uitvoering/Planning

Met vaststellen van het definitief ontwerp en het beschikbaar stellen van het definitief krediet starten we de vervolgfase waarin het plan gereed gemaakt wordt voor aanbesteding. De voorselectie van de uitvoerende partijen is alvast gestart, zodat de voorgang geborgd is.

Om tot realisatie van het IKC 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) Architectenselectie
5. (afgerond) Ontwerpfase (twee delen 'Voorontwerp' en 'Definitief ontwerp')
(incl. plan tijdelijke huisvesting)
- 6. Besluitvorming op basis van projectvoorstel**
7. Bouwvoorbereiding incl. Vergunningaanvraag
8. Prijs- en contractvorming
9. Realisatie
10. Ingebruikname gebouw (Ambitie medio 2024)

Evaluatie

Per fase wordt geëvalueerd of aan de uitgangspunten wordt voldaan.

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Prijsfluctuatie	Financieel	Aannemelijk	Overschrijding kostenbudget	Goede monitoring prijsindexaties en indien nodig planaanpassingen.
Hoge ambities financieel niet haalbaar	Financieel en kwaliteit	Gering	Niet halen van doelstellingen, hogere exploitatielasten	Tijdig signaleren en plan aanpassen of extra budget aanvragen of cofinanciering
Leveringsproblemen	Tijd	Redelijk	Overschrijding planning	Goede een voortijdige voorbereidingen treffen en afspraken uitvoerende partij
Stroomnetwerkaansluiting, -verzwaring te laat.	Financieel, tijd en kwaliteit	Redelijk	Niet in gebruik kunnen nemen van de tijdelijke huisvesting of nieuwbouw	Bij voorbereiding van het project wordt nadrukkelijk contact gehouden met de netwerkbeheerder.
Weerstand vanuit de omgeving.	Draagvlak	Beperkt	Bezwaar op procedures	In de gehele ontwikkeling zijn de inwoners van de dorpen, ouders en kinderen meegenomen. We hebben zover het kan de input meegenomen in het ontwerp. Dit blijven we in de vervolgfase doen.

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 februari 2023.

besluit:

1. Het plan voor de sloop van het bestaande schoolgebouw en de nieuwbouw van het integraal Kindcentrum Buurmalsen-Tricht uit te laten voeren.
2. Voor de investering van de nieuwbouw een krediet van 4.323.000 euro beschikbaar te stellen en de effecten hiervan in begroting te verwerken.
3. Een bedrag van 1.490.000 euro te financieren voor de ruimten van de kinderopvang en de kapitaallasten te dekken met de huuropbrengsten.
4. De éénmalige kosten voor de sloop en boekwaarde van het bestaande gebouw en voor tijdelijke huisvesting, groot 773.000 euro ten laste te laten komen van de algemene middelen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 28 maart 2023, nummer 2023-020

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop