

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 24 oktober 2023
Registratie nummer	: GZDGBW1051520/1051524
Voorstelnummer	: RV2023-086
Portefeuillehouder	: Govert van Bezooijen
Bijlage(n)	: 1 Verbeelding-Project-DO-BS-Beesd
Onderwerp	: Projectvoorstel nieuwbouw Brede school Beesd

Onderwerp

Projectvoorstel nieuwbouw Brede school Beesd

Beslispunten

1. Het plan voor de sloop van het bestaande schoolgebouw en de nieuwbouw van de Brede school Beesd uit te laten voeren.
2. Voor de investering van de nieuwbouw een krediet van 7.933.000 euro beschikbaar te stellen en de effecten hiervan in begroting te verwerken.
3. Voor het behalen van de duurzaamheidsambities voor de nieuwbouw een krediet van 736.000 euro beschikbaar te stellen en de effecten hiervan in de begroting te verwerken.
4. Een bedrag van 888.000 euro te financieren voor de ruimten van de bibliotheek en de kapitaallasten te dekken met de huuropbrengsten.
5. De éénmalige kosten voor de sloop, afboeken boekwaarde van het bestaande gebouw en voor tijdelijke huisvesting, groot 585.000 euro ten laste te laten komen van de algemene middelen.

Inleiding

Voor de twee basisscholen in Beesd, De Lingelaar en Sint Antoniuschool, realiseren we een nieuw gebouw in de vorm van een "Brede school": twee scholen, buitenschoolse opvang en een bibliotheek in één gebouw. De beide scholen hebben het verzoek gedaan om samen onder één nieuw te bouwen dak een brede school te vormen. De gemeente heeft deze ambitie omarmd en in het IHP opgenomen. Bij het vaststellen van het IHP heeft de raad besloten dit project naar de kortetermijnagenda te verplaatsen. Hierdoor is het eerder mogelijk woningen te ontwikkelen op de vrijkomende locaties. De financiële effecten van de herontwikkelingen van de vrijkomende locaties zijn niet meegenomen in dit voorstel, maar komen ten bate van de toekomstige ontwikkelingen.

Kinderopvang KAKA is een samenwerkingspartner van de beide scholen en verzorgt nu en straks de BSO (buitenschoolse opvang) voor beide scholen. De vestiging Beesd van Bibliotheek Rivierenland krijgt ook een plek in de nieuwbouw.

De nieuwbouw realiseren we op de huidige locatie van de Lingelaar aan de Jeugdlaan 4 in Beesd, dit uitgangspunt is reeds eerder vastgesteld. De argumenten voor deze locatie zijn kort samengevat, de ligging naast het Klokhuis en speeltuin, de planologische mogelijkheden en de omvang van het perceel. Met deze keuze komen de huidige locaties van de Antoniuschool en de bibliotheek vrij voor herontwikkeling naar woningen.

De architect en de overige adviseurs hebben samen met de gebruikers hard gewerkt aan het verder uitwerken van het voorontwerp tot een definitief ontwerp. En hiermee zijn de gestelde ambities op het gebied van duurzaamheid, o.a. circulariteit, energieneutraliteit en klimaatadaptief bouwen in het definitief ontwerp concreet. Het is het ontwerpteam gelukt om een remontabel (bouwdeelen zijn relatief eenvoudig los te maken voor hergebruik) gebouw in houtbouw te ontwerpen, met behoud van alle wensen in functionaliteit zoals gevraagd in het Programma van Eisen. Het gebouw heeft enkel een fundering en begane grondvloer van beton. De overige constructief delen, kolommen, liggers, vloeren en dak zijn van hout. Door de bouw in hout heeft het gebouw een veel lagere CO2 voetafdruk dan een gelijk gebouw opgebouwd met staal en beton. Het gebouw is sneller te realiseren en is lichter waardoor minder zware fundatie nodig is. Ook is het hergebruik van materialen in de toekomst mogelijk gemaakt. Het hout dat gebruikt wordt komt uit duurzaam beheerde bossen. Naast dat bouwen met hout een veel lagere CO2 uitstoot heeft, is uit onderzoek gebleken dat het ook een positief effect heeft op het binnenklimaat en daarmee het ook gezonder is voor de gebruikers van het gebouw. Dit bevordert o.a. de leerprestaties, werkproductiviteit en het heeft een stress verlagende werking.

De plannen voor woningbouw in Beesd heeft effect op de omvang van de scholen, daarom is de verwachte toekomstige uitbreiding van het gebouw integraal mee ontworpen. Bijv. de installaties, vluchtwegen, bandscheidingen zijn voorbereid. Maar ook de gevel waar de uitbreiding komt, is verplaatsbaar en dus herbruikbaar. Voor de toekomstige uitbreiding is het wel noodzakelijk om nu ongeveer 90m² extra te realiseren omdat het later onmogelijk is (bijv. een ruimere centrale hal/leerplein en extra ruimte voor technische installaties). Het gebouw wordt energie neutraal en kan dus straks al haar benodigde energie zelf opwekken. (is wel afhankelijk van de beschikbaar vermogen in het netwerk) Met het groene dak en deels gevel kan het gebouw water bufferen en hittestress verminderen. Hiermee dragen we bij aan de opgave die er is op het gebied van klimaatadaptatie. Ook biedt het groene dak en gevel plek voor vlinders, bijen en andere insecten en dragen ze bij aan biodiversiteit.

Op twee plekken is de brede school met het Klokhuis verbonden, één waarmee de kinderen rechtstreeks de sporthal in kunnen. Hierdoor richten we het bewegingsonderwijs effectiever in. En de andere tussen de bibliotheek en de centrale dorpshuisruimte van het Klokhuis. Hiermee kan de onderlinge samenwerking nog verder groeien.

Het ontwerpteam past in het definitief ontwerp ook biobased/circulaire materialen toe. Hierbij is ook gekeken naar de investeringskosten, de exploitatiekosten en het onderhoudsgemak. Het belang van een optimaal gebouw voor de gebruikers verliezen we niet uit het oog. In het project verwezenlijken we veel ambities en kan als voorbeeld dienen in den lande.

Schoolomgeving

De realisatie van de Brede school heeft ook een impact op de omgeving. Vanuit ruimtelijke studies is het gehele gebied bekeken incl. de toekomstige woningbouw en zijn varianten aan de inwoners voorgelegd. Vanuit deze input is een hoofdpzet bepaald waarbij het Cingelplein de pleinfunctie behoudt en autovrij blijft. Aan weerszijde van het plein komt parkeergelegenheid en de mogelijkheid voor het halen en brengen van de kinderen. Hiermee scheiden we de voetgangers en fietsers zo veel als mogelijk van het autoverkeer. In de komende fase werken we ook de openbare ruimte verder uit.

Het Definitief ontwerp incl. het fasedocument is nu gereed. *(vanwege het grote aantal (inhoudelijke) bijlagen die bij het Fasedocument horen, is een beknopt document met de verbeelding van het Definitief ontwerp toegevoegd)*

Samenvatting

Samen met de scholen, dorps huis en kinderopvangorganisatie is een plan gemaakt voor een circulaire, duurzame en energie neutrale Brede school voor de kinderen van Beesd. De gebruikers zijn enthousiast over het plan en willen graag dat we het plan gaan uitvoeren. Door het plan uit te voeren komen de locaties van de Antonius school en de bibliotheek vrij voor herontwikkeling tot woningen.

Besluitgeschiedenis

- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs West Betuwe 2020 d.d. 3 maart 2020
- Integraal huisvestingsplan Onderwijs West Betuwe 2021-2032 d.d. 2 maart 2021
- Raadsinformatienota Ontwikkeling Brede school Beesd en woningbouw d.d. 29 juni 2021
- Collegebesluit Fasedocument Definitief fase met uitgangspunten en voortgang Brede School Beesd incl. Raadsinformatienota d.d. 11 oktober 2022
- Collegebesluit Fasedocument Voorontwerp en voortgang Brede School Beesd incl. Raadsinformatienota d.d. 30 mei 2023. (beslispunt 2, aangepast op 6 juni 2023)

Beoogd effect

Uitvoering geven aan het integraal huisvestingsplan Onderwijs 2021-2032 en de kinderen voorzien van kwalitatieve, duurzame en passende onderwijshuisvesting. En het clusteren van maatschappelijke functies waardoor er locaties vrijkomen waar we woningen realiseren.

Argumenten

1.1 Het definitief ontwerp is in gezamenlijkheid met de schoolbesturen. -directies en gebruikers opgesteld.

De betrokken organisaties zijn enthousiast over het ontwerp en akkoord met het afronden van deze fase. Ze willen graag dat het plan uitgevoerd wordt.

1.2 Het definitief ontwerp voldoet aan het programma van eisen.

Het onderwijsgedeelte in het gebouw is ontworpen op basis van 175 kinderen voor de Antonius school en 82 kinderen voor de Lingelaar. Voor de bibliotheek is ong. 207 m² opgenomen. En voldoet aan de gestelde eisen van het ruimtelijk-, functioneel- en technisch programma van eisen.

1.3 Het effect van de toekomstige woningbouw in het dorp is nog niet te voorspellen. Maar de Brede school is hierop voorbereid.

De toekomstige woningbouw in Beesd heeft een effect op de omvang van de scholen. Echter is nog onduidelijk hoe groot en wanneer. Daarom is de toekomstige uitbreiding van het gebouw integraal mee ontworpen en is het gebouw daarop voorbereid. Er is rekening gehouden met een eenvoudige uitbreidingsmogelijkheid tot 3 extra groepsruimten. De buitengevels t.p.v. de uitbreidingsmogelijkheid zijn bijv. verplaatsbaar en de installaties zijn voorbereid.

1.4 De bibliotheek is een onderdeel van de Brede school en verbonden met het Klokhuis en is voor iedereen toegankelijk.

Door de slimme positie van de bibliotheek in het ontwerp, is deze toegankelijk via een eigen entree. Maar ook via het Klokhuis en de school heeft men ook direct toegang tot de bibliotheek.

1.5 Met het definitief ontwerp heeft het maatschappelijk 'hart' in het dorp Beesd een concrete vorm gekregen.

Door de functies onderwijs, BSO en bibliotheek in de Brede school op te nemen en te verbinden met het dorps huis ontstaat één (nog beter) samenwerkend cluster met maatschappelijke functies voor jong en oud.

1.6 Een fysieke verbinding met het Klokhuis maakt een nog betere samenwerking en het delen van ruimten mogelijk.

De scholen, kinderopvang, bibliotheek en het Klokhuis werken al veel samen. Een fysieke verbinding maakt dit nog aantrekkelijker en makkelijker, hiermee is bijv. 'buitenom' (door de regen) naar de sporthal of bibliotheek verleden tijd. Door de verbinding te maken zijn alle maatschappelijke functies fysiek met elkaar verbonden. Ook kunnen de partijen elkaars ruimten delen en is het mogelijk deze in de avonduren te verhuren, zodat nog meer activiteiten mogelijk zijn.

2.1 De geraamde kosten voor het realiseren het toekomstbestendig onderwijsgedeelte incl. schoolterrein en parkeren bedragen 7.933.000 euro.

Op basis van de berekeningen van de bouwkostenadviseur zijn dit de reële kosten op dit moment.

3.1 De hoge ambities dragen bij aan het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente en schoolbesturen.

De normvergoeding voor onderwijs voorziet niet in de hogere ambities. Om deze te verwezenlijken is additioneel budget nodig.

3.2 De schoolbesturen dragen 219.000 euro bij aan de kosten van de hoge ambities.

Omdat de schoolbesturen de hoge ambities omarmen dragen zij bij in de extra kosten om deze te realiseren. Scholen mogen bij wet niet zomaar investeren in onderwijshuisvesting, omdat deze taak bij de gemeente ligt. Er zijn wel mogelijkheden om financieel bij te dragen om hogere ambities op gebied van duurzaamheid te realiseren.

4.1 De kapitaallasten van de extra investering voor de bibliotheek zijn te dekken met de huuropbrengsten.

Extra m² gebouw realiseren betekent een hogere investering. Door een langdurige huurovereenkomst en een kostendekkende huur in rekening te brengen zijn de kapitaallasten van de extra investering af te dekken. Doordat de gemeente verhuurt aan de bibliotheek vloeit de verstrekte subsidie voor de huisvestingslasten aan de bibliotheek weer terug naar de gemeente.

5.1 *De eenmalig kosten zijn geraamd op 585.000 euro*

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

Kanttekeningen

1.1 *De toekomstige prijseffecten zijn nu niet meegenomen.*

De markt is momenteel nog onvoorspelbaar. Sommige bouwmaterialen zijn extreem gestegen en andere maar beperkt. Om deze reden nemen we de gebruikelijke prijseffecten, tot moment van bouwen, nu niet mee. De prijzen kunnen nog verder gaan stijgen, maar ook een daling is ook niet uit te sluiten. In de vervolgfases houden we de ontwikkelingen in de markt in de gaten.

Financiën

Onderwijshuisvesting

Vanuit het integraal huisvestingsplan (IHP) is voor het onderwijsgedeelte 4,67 miljoen euro in de begroting opgenomen (geïndexeerd tot 2023 en gebaseerd op 200 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 het gebouw). Deze zijn afhankelijk van de te maken keuzes. Daarom is besloten dat er per project een projectvoorstel zoals nu voorligt om het daadwerkelijk benodigd krediet aan te vragen.

Op basis van de in definitiefase vastgesteld leerlingaantal (257 kinderen) komt de huidige normvergoeding 2023 voor de scholen uit op ongeveer 5,9 miljoen euro, excl. de additionele kosten (grond, sloop, ambities, terreinkosten). Voor die componenten gaat de verordening uit van bekostiging op basis van de werkelijke kosten. 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 verschil in indexatie, dekken we met de stelpost prijsstijgingen in 2024. Het onderwijsgedeelte (zonder ambities en additionele kosten) in het gebouw incl. de verbinding met het Klokhuis is geraamd op 6,46 miljoen.

Toekomstbestendig

Om het gebouw voor te breiden op de toekomstige uitbreiding worden nu extra kosten (ongeveer 360.000 euro) gemaakt door bijv. een ruimere centrale hal, grotere installaties en technische ruimte, maar ook door alvast de fundering van de uitbreiding mee te nemen. Deze zijn namelijk op een later moment niet meer (eenvoudig) te realiseren, kosten dan extra geld en kunnen schade aan de omgeving veroorzaken bij het aanbrengen.

Bibliotheek

Het toevoegen van een bibliotheek aan het project betekent een extra investering. Door de kapitaallasten van deze extra investering te dekken met de huuropbrengsten is dit budgetneutraal in de begroting. De gemeente heeft een wettelijke taak en een subsidierelatie met de bibliotheek. Doordat de bibliotheek in een 'gemeentelijke' gebouw is gehuisvest vloeien de gesubsidieerde

huisvestingslasten weer terug naar de gemeente. De toekomstige huisvestingslasten voor de bibliotheek worden ongeveer 27.000 euro lager dan we nu beschikbaar stellen voor het bestaande gebouw.

Het herbestemmen of ontwikkelen van het vrijkomende gebouw heeft een andere doorlooptijd/ tijdsfad en koppelen we financieel los van de ontwikkeling van de Brede school. De getaxeerde waarde van het huidige gebouw, waar de bibliotheek is gehuisvest is, is hoger dan de boekwaarde van het gebouw. Het verlaten van het gebouw heeft geen negatief financieel effect.

Schoolterrein

Het huidige schoolterrein is ruim bemeten ongeveer 5.100m² en passen we in het geheel aan, zodat er een groene, speelse en veilige schoolomgeving ontstaat. Een groot deel richten we uiteraard in voor spelen maar we realiseren ook voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsers. Ook is er ruimte voor het veilig halen en brengen van de kinderen en een deel van het terrein benutten we voor het bufferen en afvoeren van water. De kosten voor het geheel aanpassen van het terrein is geraamd op 739.000 euro dit is incl. het aanpassen van de aangrenzende openbare ruimte.

Ambities

De ambities van de gemeente zijn hoger dan waarin de normvergoeding voor onderwijsgebouwen in voorziet. In het plan zijn de ambities die de gemeente stelt meegenomen, bijv. de ambities op gebied van circulariteit (lage CO2 footprint), energieneutraal en klimaatadaptie. Dit project is een zeer goed voorbeeld hoe we deze ambities concreet kunnen maken. Dit vraagt wel om een extra investering om deze doelstellingen te verwezenlijken. Om de ambities te verwezenlijken is 955.000 euro nodig. De schoolbesturen dragen samen 219.000 euro bij aan het realiseren van de ambities.

Eenmalige kosten

Er zijn ook éénmalige kosten in het project. De boekwaarde ongeveer 170.000 euro van het te slopen gebouw boeken we af hiermee vallen de kapitaallasten van ongeveer 12.400 euro vrij. En gedurende de realisatie van de nieuwe brede school is sloop van het bestaande gebouw en tijdelijke huisvesting noodzakelijk voor de Lingelaar. De sloopkosten zijn geraamd op 318.000 euro. Er is een plan gemaakt waarbij de beide scholen (met aanpassingen in het gebouw) samen in de Antoniuschool gehuisvest kunnen worden voor de bouwperiode, dit voorkomt dat er dure noodlokalen nodig zijn. De kosten voor de aanpassingen zijn geraamd op 97.000 euro.

Het totaaloverzicht van de kosten en de dekking van de extra kapitaallasten zijn in de onderstaand tabel opgenomen.

Onderdeel	Raming	Dekking	Extra kapitaallast *	Dekking uit
Onderwijsruimte incl. verbindingen	6.463.000	5.193.500	63.500	Deels IHP
Bibliotheek **	888.000	888.000	-	Huuropbrengsten
Terreinrichting, incl. aanpassing openbare ruimte	739.000	-	37.000	Alg. middelen
Ambities	955.000	219.000	36.800	Deels cofinanciering schoolbesturen
Toekomstbestendigheid	368.000	-	18.400	Alg. middelen
Onvoorzien	363.000	-	18.200	Alg. middelen

Prijsstijgingen	PM	-	PM	
Sloopkosten (2024)	318.000	-	Eenmalig	Alg. middelen
Kosten tijdelijke huisvesting (2024)	97.000	-	Eenmalig	Alg. middelen
Afboeken boekwaarde (2024)	170.000	-	-12.400	Alg. middelen
Totaal			161.500	

* Kapitaallasten bij aanvang in 2027 en op basis van 50 jaar en 3% rente

** In dit overzicht is de lagere subsidie voor de huisvestingslasten van de bibliotheek niet meegenomen.

Afhankelijk van de inzet van de post onvoorzien zijn de extra kapitaallasten bij aanvang (2027) tussen de 143.000 en 161.500 euro.

Prijsstijgingen

Alle genoemde bedragen zijn op basis van prijspeil juni 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.

Woningbouw

Het herbestemmen van de bibliotheek en ontwikkelen van het perceel van de Antoniuschool heeft een andere doorlooptijd/ tijdspad en koppelen we financieel los van de ontwikkeling van de Brede school. De financiële effecten van het ontwikkelen van deze locaties zijn niet meegenomen in dit voorstel, maar komen ten bate van toekomstige ontwikkelingen.

Communicatie en Participatie

Gedurende het project hebben we verschillende inloopavonden georganiseerd voor ouders, omwonenden en andere geïnteresseerden.

Tijdens deze avonden konden de aanwezigen in gesprek met de architect, de gebruikers en de gemeente. Er is terugkoppeling gegeven over de eerder opgehaalde informatie van ouders en de inwoners over de huidige knel- en verbeterpunten. Ook is verteld wat we met de input voor de verdere ontwikkeling van de Brede school en haar omgeving hebben gedaan.

Het ontwerp is enthousiast ontvangen, vooral de natuurlijke uitstraling met hout, het groene dak en de verbindingen met het Klokhuis werden als zeer positief benoemd. Er werd wel extra aandacht gevraagd voor de verkeersafhandeling tijdens het halen en brengen rondom het Cingelplein.

Uitvoering/Planning

Met vaststellen van het definitief ontwerp en het beschikbaar stellen van het krediet starten we de vervolgfase. In deze fase maken we het plan gereed voor vergunningverlening en aanbesteding. De voorselectie van de uitvoerende partijen is alvast gestart, zodat de voorgang geborgd is.

1. (afgerond) Visievorming samenwerking
2. (afgerond) Uitgangspunten opstellen en vaststellen.
3. (afgerond) Programma van Eisen
4. (afgerond) Architecten- / adviseurselectie
5. (afgerond) Voorontwerp (incl. plan tijdelijke huisvesting)

6. (afgerond) Definitief ontwerp
- 7. Besluitvorming op basis van projectvoorstel**
8. Bouwvoorbereiding
9. Vergunningaanvraag
10. Prijs- en contractvorming
11. Realisatie
12. Ingebruikname gebouw (Ambitie begin 2025)

De woningbouwontwikkeling op de vrijkomende locatie van de school en de herontwikkeling van het gebouw van de bibliotheek zijn separate projecten. De planvorming loopt parallel aan de brede school ontwikkeling zodat deze gereed is als de locatie daadwerkelijk vrij komt en de woningbouw erna in uitvoering kan.

Evaluatie

Bij het vaststellen van deze fase is getoetst op de uitgangspunten vanuit de voorgaande fase. Deze zijn door zowel de projectgroep als stuurgroep akkoord bevonden.

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Financieel onhaalbaar plan als gevolg van extreme prijsstijgingen en overspannen markt.	Financieel	Beperkt	Overschrijding kostenbudget	Op tijd signaleren Extra budget reserveren, of programma wijzigen
Financieel onhaalbaar Plan, als gevolg van hoge ambities	Financieel en kwaliteit	Beperkt	Niet halen van doelstellingen, hogere exploitatielasten	Lagere ambities of extra budget aanvragen in projectvoorstel of cofinanciering
Extra kosten tijdens sloop bestaand gebouw, als gevolg van aantreffen meer asbest.	Financieel	Aannemelijk	Hogere kosten uitloop planning.	Tijdig destructief onderzoek en marge in de planning opnemen. Voldoende onvoorzien in budget opnemen.
Leveringsproblemen	Tijd	Redelijk	Overschrijding planning	Goede een voortijdige voorbereidingen treffen en afspraken uitvoerende partij
Stroomnetwerkaansluiting, -verzwaring/ vermogen te laat.	Financieel, tijd en kwaliteit	Zeker	Niet (volledig) in gebruik kunnen nemen van de nieuwbouw	Er is een noodplan, waarmee het gebouw <u>we</u> l kan functioneren. De ambitie van energieneutraal kan pas later behaald worden, als het

24 oktober 2023

Kenmerk GZDGWB1051520/1051524

Pagina 9 van 9

				benodigd vermogen beschikbaar is.
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, Philip Bosman
de burgemeester, Servaas Stoop