

# Raadsvoorstel

<b>Datum vergadering</b>	: 19 december 2023
<b>Registratie nummer</b>	: GZDGWB1169035/1169037
<b>Voorstelnummer</b>	: RV2023-110
<b>Portefeuillehouder</b>	: Govert van Bezooijen
<b>Bijlage(n)</b>	: 1 Verbeelding-Project-DO-IKC-Geldermalsen
<b>Onderwerp</b>	: Projectvoorstel IKC Geldermalsen (IHP)

---

## Onderwerp

Projectvoorstel IKC Geldermalsen (IHP)

## Beslispunten

1. Het plan voor de sloop van het bestaande schoolgebouw en de nieuwbouw van de IKC Geldermalsen uit te laten voeren.
2. Voor de investering van de nieuwbouw van het onderwijsgedeelte en gymzaal een krediet van 12.148.000 euro beschikbaar te stellen en de effecten hiervan in de eerste bestuursrapportage 2024 te verwerken.
3. Een bedrag van 1.997.000 euro beschikbaar te stellen voor het financieren van de ruimten van de kinderopvangorganisatie en de kapitaallasten te dekken met de huuropbrengsten.
4. De éénmalige kosten voor de sloop, afboeken boekwaarde van het bestaande gebouw en voor tijdelijke huisvesting, groot 1.547.000 euro beschikbaar te stellen en in de eerste bestuursrapportage 2024 te verwerken.

## Inleiding

De schoolbesturen van Stichting Fluvium en CPOB hebben de ambitie om, een nieuw gebouw te vormen: een Integraal Kindcentrum (IKC) in Geldermalsen. Het IKC ontstaat door het samenvoegen van de huisvesting van de OBS Jan Harmenshof en de CBS Oranje Nassau tezamen met relevante kindvoorzieningen. Deze ambitie is door de gemeente omarmd en in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2021-2032 (IHP) opgenomen.

Het nieuwe IKC biedt huisvesting aan twee scholen, een kinderopvang en een gymzaal. 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) en ruimte voor kinderopvang in het project op te nemen. De financiële effecten van de herontwikkelingen van de vrijkomende locaties zijn niet meegenomen in dit voorstel, maar komen ten bate van de toekomstige ontwikkelingen.

De nieuwbouw realiseren we op de huidige locatie van OBS Jan Harmenshof aan de Koninginnelaan 4 in Geldermalsen. In het voorontwerp zijn op hoofdlijnen het ontwerp bepaald en deze is met alle belanghebbenden besproken, ook met de ouders en de omwonenden. Met de opgehaalde informatie hebben de architect en de overige adviseurs samen met de gebruikers het plan verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp.

## Ontwerp

Het ontwerp van het IKC Geldermalsen komt voort uit enerzijds de vorm van het perceel van de locatie en anderzijds reageert het ontwerp op de omgeving. De locatie is omsloten door de Koningsweg, Oranje Nassaustraat en de Koninginnelaan. Het ontwerp heeft een recht en steenachtig gebouw in een

haakse hoek aan de Koningsweg resp. Oranje Nassaustraat (de drukere 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).



Afbeelding 2 Impressie vanaf Oranje Nassauweg



Afbeelding 2: Impressie vanaf Koningsweg

De hoofdentree aan de Koningsweg betreedt men via een entreepatio die 's avonds wordt afgesloten met een poort 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 zijn meerdere entrees, zowel op de begane grond als op de verdieping. Hiermee kunnen de kinderen op een goede manier het gebouw betreden. Deze entrees zijn voor de herkenbaarheid in een contrasterend materiaal vormgegeven.

*(vanwege het grote aantal (inhoudelijke) bijlagen die bij het definitief ontwerp horen, is een beknopt document met de verbeelding van het Definitief ontwerp toegevoegd)*

#### *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 Koninginnelaan 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.

#### *Tijdelijke huisvesting*

Het nieuwe IKC wordt op de huidige locatie van OBS Jan Harmenshof gerealiseerd. Daarom is gedurende de sloop en bouw tijdelijke huisvesting noodzakelijk. Na onderzoek is het nabij gelegen (speel)grasveld de enige geschikte locatie om de school tijdelijk te huisvesten. Door er modulaire units te plaatsen realiseren we een tijdelijk schoolgebouw voor de periode van de bouw. Als het IKC gereed is verwijderen we de units en herstellen we het (speel)grasveld.

#### **Samenvatting**

Samen met de scholen en kinderopvangorganisatie is een plan gemaakt voor een duurzaam IKC voor de kinderen van Geldermalsen. 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 CBS Oranje Nassau en de gymzaal aan de Oranje Nassaustraat vrij voor herontwikkeling.

#### **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
- Collegebesluit Startnotitie project IKC Geldermalsen incl. Raadsinformatienota d.d. 14 september 2021
- Collegebesluit Fasedocument Voorontwerp en voortgang project IKC Geldermalsen incl. Raadsinformatienota d.d. 27 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 voor herontwikkeling.

### **Argumenten**

- 1.1 Het voorontwerp en het fasedocument zijn in gezamenlijkheid met de schoolbesturen en directies opgesteld.*

De betrokken organisaties zijn enthousiast over het ontwerp en akkoord met het fasedocument.
  - 1.2 Het definitief ontwerp voldoet aan het bijgesteld programma van eisen.*

Het ontwerp voldoet aan de gestelde eisen van het ruimtelijk-, functioneel- en technisch programma van eisen. Het onderwijsgedeelte in het gebouw is op basis van het bijgesteld leerlingaantal van 283 kinderen voor OBS Jan Harmenshof en 197 kinderen voor de CBS Oranje Nassau.
  - 1.3 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 omwonende 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. En aandacht voor het gebruik van de gymzaal in de avond dat mogelijk voor meer reuring in de omgeving zorgt.
  - 1.4 De kinderopvang is geïntegreerd, waardoor een doorlopende leerlijn in het gebouw gefaciliteerd is.*

Door de slimme posities van de kinderopvang, voor kinderen in de leeftijd van 0 tot 4, is samenwerking met en tussen alle partijen mogelijk. Daarmee is een doorlopende leerlijn voor de kinderen in het gebouw mogelijk gemaakt.
  - 1.5 De gymzaal is op een goede plek geïntegreerd en buiten schooltijden verhuurbaar.*

De gymzaal wordt overdag veel door de scholen gebruikt, zij kunnen 'binnendoor' naar de gymzaal waardoor er geen reistijd meer is en er meer effectieve tijd voor bewegingsonderwijs is. De verenigingen gebruiken de gymzaal in de avonden via een eigen entree afgescheiden van het schoolgedeelte.
- 2.1 De geraamde kosten voor het realiseren van de gymzaal en het onderwijsgedeelte van het duurzaam IKC incl. schoolterrein en parkeren bedragen 12.148.000 euro.*

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

- 2.2 *De schoolbesturen dragen 321.000 euro bij aan de kosten van de ambities in het project.*  
Omdat de schoolbesturen de ambities in het project omarmen dragen zij bij in de kosten om deze te realiseren. Scholen mogen bij wet niet zomaar investeren in onderwijshuisvesting, omdat deze taak bij de gemeente ligt. Financieel bijdragen in de ambities op gebied van duurzaamheid is wel toegestaan.
- 3.1 *De kapitaallasten van de extra investering van 1.994.000 euro voor de kinderopvangorganisatie zijn te dekken met de huuropbrengsten.*  
Extra m<sup>2</sup> 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 gedekt.
- 4.1 *De eenmalig kosten zijn geraamd op 1.542.000 euro*  
Het afboeken van de boekwaarde, de sloopkosten en kosten voor tijdelijke huisvesting zijn eenmalige kosten die niet geactiveerd mogen worden.

## **Kanttekeningen**

- 2.1 *De toevoeging van de gymzaal vraagt om een extra investering.*  
Het integreren van de gymzaal in het IKC vraagt om een extra investering. Echter door een nieuwe gymzaal te realiseren is groot onderhoud in de komende jaren (419.000 euro) aan de huidige gymzaal niet nodig. Maar ook de verduurzaming (650.000 euro) van de huidige gymzaal is dan overbodig.

## **Financiën**

### *Onderwijshuisvesting*

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. Het onderwijsgedeelte in het project is geraamd op 8,8 miljoen. Omdat de schoolbesturen de ambities in het project omarmen dragen zij 321.000 euro bij in de investeringskosten. Scholen mogen bij wet niet zomaar investeren in onderwijshuisvesting, omdat deze taak bij de gemeente ligt. Er zijn wel mogelijkheden om bijv. financieel bij te dragen op gebied van duurzaamheid.

### Gymzaal

De investeringskosten van de gymzaal zijn geraamd op circa 1,85 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. Doordat we een nieuwe gymzaal realiseren, is de huidige gymzaal niet in de routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed opgenomen. Daardoor is de noodzakelijke verduurzamingslag van ongeveer 650.000 euro in dat plan bespaard.

### Kinderopvangorganisatie

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.

### Eenmalige kosten

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 van het gebouw en het terrein zijn geraamd op 397.000 euro. Tijdens de bouw is ook tijdelijke huisvesting nodig voor OBS Jan Harmenshof. De kosten hiervan zijn geraamd op 1.120.000 euro.

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

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

Onderdeel	Raming	Dekking	Extra kapitaallast *	Dekking uit
Onderwijsruimte	8.759.000	8.121.000	31.900	Deels IHP + Bijdragen schoolbesturen
Kinderopvangorganisatie	1.997.000	1.997.000	-	Huuropbrengsten
Gymzaal	1.848.000	- **	92.400	Alg. middelen
Terreininrichting incl. aanpassing aangrenzende openbare ruimte	891.000	-	44.600	Alg. middelen
Onvoorzien	650.000	-	32.500	Alg. middelen
Sloopkosten	397.000	-	Eenmalig	Alg. middelen
Kosten tijdelijke huisvesting	1.120.000	-	Eenmalig	Alg. middelen
Afboeken boekwaarde	30.000	-	-1.600	Alg. middelen
<b>Totaal</b>			<b>167.300 – 199.800</b>	

\* Kapitaallasten zijn op basis van 50 jaar en 3% rente

\*\* besparing op onderhoud van de bestaand gymzaal verwerken we in het beheerplan.

Afhankelijk van de inzet van de post onvoorzien bedragen de extra kapitaallasten bij aanvang (2027) tussen de 167.300 en 199.800 euro.

### *Prijsstijgingen*

Alle genoemde bedragen zijn op basis van prijspeil juni 2023 en zijn excl. onvoorspelbare prijsstijgingen. Vanwege de onvoorspelbaarheid van de prijsontwikkeling door externe invloeden (bijv. oorlog Oekraïne) is dit niet goed te ramen. We sturen in het project erop dat de eventuele 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**

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 het IKC en de omgeving hebben gedaan.

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.

### **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
6. (afgerond) 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 eind 2025)

### **Evaluatie**

Bij het vaststellen van het definitief ontwerp is getoetst op de uitgangspunten vanuit de voorgaande fases. Deze zijn akkoord bevonden of expliciet in het fasedocument van het nader verklaard.

### **Risicoparagraaf**

<b>Risico omschrijving</b>	<b>Soort risico</b>	<b>Kans</b>	<b>Effect</b>	<b>Beheersingsmaatregel</b>
Financieel onhaalbaar plan als gevolg van extreme prijsstijgingen en overspannen markt.	Financieel	Beperkt	Overschrijding kostenbudget	Op tijd signaleren Voldoende onvoorzien reserveren, of wijzigen plan
Extra kosten tijdens sloop bestaand gebouw, als gevolg van aan treffen meer asbest.	Financieel	Aannemelijk	Hogere kosten uitloop planning.	Tijdig destructief onderzoek en marge in de planning opnemen. Voldoende onvoorzien reserveren.
Leveringsproblemen	Tijd	Beperkt	Overschrijding planning	Goede een voortijdige voorbereidingen treffen en afspraken uitvoerende partij
Grondwarmte niet mogen benutten in waterreserveringsgebied	Financieel	Beperkt	Overschrijding kostenbudget	Er ligt een alternatief plan om uit te voeren indien er geen vergunning verkregen wordt voor het huidige plan.
Stroomnetwerkaansluiting, verzwaring te laat.	Financieel, tijd en kwaliteit	Vrijwel zeker	Niet in gebruik kunnen nemen van de nieuwbouw	Een noodplan is gemaakt en onderdeel van het project. De extra kosten zijn reeds een onderdeel van het plan.
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