COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 58

Portefeuillehouder wethouder Frank Berkhout, wethouder Floor Gordon, wethouder Rob Ellermeijer

Datum B&W-besluit 24 augustus 2021

Afdeling Projecten en Advies en Stedelijke Ontwikkeling

Voor de raadsvergadering van
29 september 2021

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
A. van Leeuwen en B. Hooijschuur
020-5404181 en 020-5403668
a.van.leeuwen@amstelveen.nl en
b.hooijschuur@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 16 september 2021

Onderwerp

Scholenlocatie Orion.

Gevraagd besluit

1. De Nota van Uitgangspunten Orion vast te stellen;
2. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 300.000,- en deze ten laste te brengen van de in Perspectiefnota 2022 voorgestelde eenmalige middelen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

1. Komen tot vervangende nieuwbouw voor basisschool De Cirkel en de Willem-Alexanderschool;
2. het onderwijsgebouw aan Orion 1b geschikt maken voor de openbare basisschool De Pioniers en de resterende ruimte geschikt maken voor kinderopvang;
3. het huidige aanbod van kinderopvang in al z'n vormen behouden en op onderdelen uitbreiden;
4. de bestaande sportzaal en het ontmoetingscentrum De Meent behouden en aanpassen;
5. het gebied een minder stenige uitstraling te laten hebben door groene schoolpleinen te realiseren;
6. het creëren van een gebied waar de bebouwing en openbare ruimte duurzaam en energiezuinig zijn gerealiseerd;
7. het vergroten van de leefbaarheid door het verbeteren van verkeersveiligheid, de verkeersafwikkeling en het kort parkeren, vergroening en toevoegen van passende woningbouw om de in
   Amstelveen schaarse ruimte optimaal te benutten aan de hand van een Nota van Uitgangspunten Orion (zie bijlage).

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

1. Ter plaatse van de hoofdlocaties van de drie genoemde basisscholen nieuwbouw realiseren voor De Cirkel en de Willem-Alexanderschool. De sloop van de hoofdlocaties, inclusief de twee tijdelijke lokalen op het schoolplein bij Openbare Basisschool (OBS) De Pioniers, gaat hieraan vooraf. Ten tijde van de nieuwbouw wordt op een andere locatie in de wijk Middenhoven/Waardhuizen tijdelijke huisvesting gerealiseerd, die ruimte biedt voor alle scholen in diverse fasen van de bouwontwikkeling;
2. het schoolgebouw aan Orion 1b wordt de toekomstige hoofdlocatie van OBS De Pioniers, aangevuld met kinderopvang. Hiervoor zijn ingrijpende inpandige aanpassingen nodig om het gebouw hiervoor geschikt te maken;
3. het huidige aanbod van kinderopvang en buitenschoolse opvang wordt uitgebreid en krijgt huisvesting in de locatie Orion 1b en in de nieuwbouw van de twee andere basisscholen;

4. de sportzaal en ontmoetingscentrum De Meent blijven op de huidige plek en worden aangepast, zodat het geheel past bij de reformatie van de scholenlocatie Orion;
5. bij de herinrichting van de schoolpleinen en de directe omgeving de kans benutten om zoveel als mogelijk is bestaande bomen en beplantingen in te passen in het ontwerp voor de buitenruimte;
6. het door de gemeente zoveel als mogelijk opnemen van vereisten op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid, zoals Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG), als opdrachtgever van de bouw van de school en de aanleg van de openbare ruimte;
7. voor het verbeteren van de verkeersveiligheid, de verkeersafwikkeling en het kort parkeren wordt een onderzoeksopdracht uitgezet. Twee van de drie basisscholen krijgen nieuwbouw en hierdoor ontstaat extra ruimte op dezelfde plek. Hiervoor is een nadere stedenbouwkundige uitwerking nodig aan de hand van de Nota van Uitgangspunten Orion om deze extra ruimte een andere invulling te geven.
8. er wordt een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de bouw van zorgwoningen aan de zuidzijde en grondgebonden woningen aan de noordzijde van de locatie.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

5 (Stedelijke Ontwikkeling).
2 (Onderwijs en Ontplooiing).

Aanleiding

Onderzoek voorkeursscenario scholencluster.
Zoals aangegeven in het College Uitvoeringsprogramma 2018-2022 is in 2019 gestart met het onderzoek naar het scholencluster Orion.
Het doel van het onderzoek uit 2019 was het bepalen van een voorkeursscenario. Het scenario omschrijft welke huisvestingsoplossing het beste is om zo voor lange termijn de gebouwen op orde te hebben. In het onderzoek hebben alle betrokken partijen meegedaan. De partijen hebben gekozen voor het volgende voorkeursscenario:

- OBS De Pioniers naar Orion 1b en deze geheel geschikt te maken waarbij de resterende ruimte ingezet wordt voor kinderopvang;
- de bestaande schoolgebouwen slopen en gestapeld vervangen voor de Willem-Alexanderschool en De Cirkel;
- bij de scholen ruimte voor kinderopvang toevoegen;
- de bestaande sportzaal handhaven en aanpassen;
- het bestaande ontmoetingscentrum De Meent handhaven en aanpassen.

Het resultaat van het onderzoek is een nieuw multifunctioneel complex. Een en ander is beschreven in de 'Verkenning scholenlocatie Orion Publieksversie' van 26 november 2019. Op 7 januari 2020 heeft u kennis kunnen nemen van dit rapport. De totale investeringsopgave is destijds geschat op circa € 25 miljoen, exclusief tijdelijke huisvesting tijdens de bouw.

Vervolgonderzoek.
Vervolgens is besloten tot een aanvullend onderzoek om enerzijds het voorkeursscenario goed inpasbaar te maken in zijn omgeving (verkeer, groen, halen en brengen) en anderzijds om op zoek te gaan naar mogelijke aanvullende functies in de directe omgeving. Het vervolgonderzoek is gestart in het derde kwartaal van 2020.
In het eerste kwartaal van 2021 zijn de leerlingenprognoses geactualiseerd waarin duidelijk werd dat de groei van de scholen minder sterk is dan voorzien. Voorgaande betekende dat het totale volume van het voorkeursscenario kleiner is en dat de geraamde investering uitkomt op circa € 21 miljoen, exclusief tijdelijke huisvesting tijdens de bouw. Een groot verschil daarbij is dat de behoefte aan een extra gymlokaal niet aan de orde is.

De resultaten van het vervolgonderzoek zijn vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten, waarbij samenvattend kan worden gesteld, dat goed zicht is ontstaan op:

a. de inrichting van de direct omliggende ruimten van het scholencluster ten aanzien van parkeren, verkeersstromen, groen en halen en brengen;
b. de ruimte die ontstaat door het compacter terugbouwen van de scholen kan mogelijk worden benut voor andere ontwikkelingen. Voor dit overige gebied wordt een invulling gezocht die recht doet aan een goede ruimtelijke ordening en leefbare omgeving van de scholen. Hiervoor wordt een participatieplan opgesteld en een haalbaarheidsonderzoek opgestart naar de mogelijkheid om (zorg) woningen toe te voegen.

Argumenten

ad 1 en 2. De huidige schoolgebouwen zijn verouderd en niet meer van deze tijd. Door de huidige gebouwen te slopen, voor twee basisscholen nieuw te bouwen en het gebouw aan Orion 1b geschikt te maken voor De Pioniers en kinderopvang, heeft het basisonderwijs Orion de beschikking over duurzame toekomstbestendige gebouwen. De kinderen krijgen onderwijs in een fijne, veilige omgeving afgestemd op de eisen van deze tijd.
Beide schoolbesturen hebben de gemeente verzocht het bouwheerschap over te nemen; de gemeente wordt opdrachtgever.
ad 3. Er is behoefte aan uitbreiding van kinderopvang en buitenschoolse opvang. Aanpassing van Orion 1b en nieuwbouw biedt de kans om het aanbod aan kinderopvang en buitenschoolse opvang uit te breiden. Uit het eerste onderzoek is gebleken dat met de groei van het aantal leerlingen, de behoefte aan kinderopvang en buitenschoolse opvang meegroeit. In de nieuw te bouwen scholen is rekening gehouden met extra vierkante meters kinderopvang en buitenschoolse opvang. De investering voor de kinderopvang wordt gedekt uit kostprijs dekkende huurinkomsten.
ad 4. De huidige sportzaal en ontmoetingscentrum de Meent voldoen aan de gebruikerseisen. Met een aantal ingrepen kunnen de sportzaal en het ontmoetingscentrum de Meent op het juiste niveau worden gebracht en bouwkundig gekoppeld worden aan de nieuwbouw.
ad 5. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast in het ontwerp van de openbare ruimte. Bij de inrichting van de openbare ruimte worden bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd en daar waar bomen toch moeten wijken geldt een herplantplicht.
ad 6. Ruimte bieden aan een energiezuinige en duurzame bouw. De nieuwbouw van de scholen moet ten minste voldoen aan de BENG-eisen en het bouwbesluit 2021. Hoewel het gebouw aan Orion 1b energielabel A heeft, ontstaat een natuurlijk moment om tijdens de aanpassingen verdere energiebesparende maatregelen door te voeren. Dat geldt eveneens voor de sportzaal als het ontmoetingscentrum De Meent. Een en ander uiteraard binnen de wettelijke kaders die hiervoor gelden.
ad 7 De openbare ruimte wordt qua functies waar mogelijk flexibel ingericht. Uit een verkeersonderzoek moet blijken welke maatregelen noodzakelijk zijn om de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling te verbeteren. Uit het onderzoek zal ook blijken welke ruimte er is om functies toe te voegen. Het verkeersonderzoek en de uitkomsten van participatie en inspraak zijn mede bepalend voor de inrichting van de openbare ruimte. Zo kan rekening worden gehouden met de wensen van belanghebbenden en stakeholders en de mogelijkheden in het plangebied om (zorg) woningen toe te voegen.

Kanttekeningen

ad 1 Tijdelijke huisvesting gedurende de nieuwbouw. Omdat op locatie Orion geen ruimte beschikbaar is voor tijdelijke huisvesting gedurende de nieuwbouw en aanpassing Orion 1b, worden de tijdelijke units op een andere locatie in de wijk geplaatst. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig voor een periode van vijf jaar, die mogelijk op bezwaar van direct omwonenden kan stuiten. De omvang van de tijdelijke huisvesting is afgestemd om in twee fasen de scholen te voorzien van een alternatieve huisvesting tijdens de bouw.
ad 6 Hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid vraagt om extra investeringen. De kengetallen waarmee gerekend is en die uitkomen op circa € 21 miljoen (prijspeil 2020), zijn afgestemd op de BENG-eisen.
ad 7 De verkeersveiligheid is een aandachtspunt bij het toevoegen van functies. Gezien de huidige problematiek rond het halen en brengen van kinderen is het vanuit verkeersoogpunt een uitdaging om op deze locatie, die reeds als redelijk overbelast wordt ervaren, meer functies en of programma

toe te voegen. Extra programma levert, buiten het feit dat er extra parkeren gerealiseerd dient te worden, ook extra verkeersbewegingen op. Door dit in beeld te laten brengen middels een verkeersonderzoek wordt duidelijker welke kansen er in dit gebied liggen. De haalbaarheidsonderzoeken naar de bouw van (zorg)woningen vindt plaats parallel aan het scholenproject. De bouw van de scholen bestrijkt een periode van vier à vijf jaar. Bij de inrichting van de openbare ruimte zou al wel rekening gehouden moeten worden met de verkeerssituatie en de parkeerbehoefte die de eventueel te realiseren (zorg)woningen genereert.

Financiën

Vervolgonderzoek.
Van de € 140.000,- is in 2020 € 40.000,- besteed en in 2021 tot nu toe € 38.000,- zodat een bedrag resteert van € 62.000,-. Het restant is ruimschoots voldoende om de kosten van het verkeersonderzoek te dekken en de ambtelijke uren, nodig om de Nota van Uitgangspunten verder uit te werken.
Voorbereidingskrediet.
Voor de kosten van het ontwerpproces en de voorbereiding van de tijdelijke huisvesting wordt in dit voorstel een voorbereidingskrediet aangevraagd van € 300.000,-. Dekking hiervoor wordt gevonden in het voorstel eenmalige middelen Perspectiefnota 2022 (pagina 39 en 40), waarin in 2021 is rekening gehouden met € 100.000,- en in 2022 met een bedrag van € 200.000,-.
De prioriteit ligt bij de voorbereidingen voor de tijdelijke huisvesting. Hiervoor wordt een apart kredietvoorstel gedaan, om de voortgang van het totale project niet te vertragen.
Parallel aan de voorbereiding voor de tijdelijke huisvesting wordt het ontwerpproces opgestart voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw, de aanpassingen van Orion 1b en de inrichting van de schoolpleinen. Dit proces heeft een veel langere doorlooptijd. Op het moment dat een definitief ontwerp van de nieuwbouw en van de aanpassing van Orion 1b met een calculatie beschikbaar is, wordt ook hiervoor een kredietvoorstel gedaan.
Stijging grondstofprijzen.
De grondstofprijzen zijn, met name voor staal en hout, in zeer korte termijn gestegen. Hoe deze stijging in de nabije toekomst (2024 en verder) zich verder ontwikkelt, is nu niet te voorspellen. Tijdens de ontwerpfase van de nieuwbouw zal voortdurend aandacht zijn voor de financiële consequenties, waarbij de afweging wordt gemaakt of versobering van het ontwerp mogelijk is. Maar deze versobering mag de kwaliteit van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities niet in de weg staan.

Communicatie

Jongstleden juni zijn de bewoners en andere stakeholders met een informatiebrief op de hoogte gesteld van de recente ontwikkelingen. In deze brief is aangekondigd dat zij na besluitvorming in de herfst wederom op de hoogte worden gesteld met een informatiebrief en een persbericht.
Verder wordt in Q4 2021 een bewonersbijeenkomst georganiseerd voor de omgeving Orion. Dit is het vertrekpunt van de ontwikkelingen en wordt benut om in een vroeg stadium omwonenden mee te nemen in de procedures en mogelijke ontwikkelingen aan de noordzijde en aan de zuidzijde van Orion. Zo worden in een vroeg stadium mogelijke kansen en zorgen opgehaald.
De schoolbesturen worden eveneens officieel op de hoogte gesteld.

Procedure

Na besluitvorming wordt een startbijeenkomst met de directbetrokkenen van het scholencluster georganiseerd. Dit is het vertrekpunt om nadere afspraken met elkaar te maken over de tijdelijke huisvesting, het opstellen van het programma van eisen voor de nieuwbouw en de aanpassingen van Orion 1b en over de toekomstige inrichting van de schoolpleinen. Er wordt opdracht gegeven om een verkeersonderzoek te doen. De noodzakelijke flora- en fauna onderzoeken worden opgestart.
Voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de tijdelijke huisvesting wordt een bewonersavond georganiseerd. Tevens wordt een bewonersavond gepland om het schetsontwerp van de nieuwbouw te bespreken. Ten aanzien van de invulling van het bredere

gebied worden de haalbaarheidsonderzoeken opgestart. Voor wat betreft de zorgwoningen hebben al een aantal verkennende gesprekken plaatsgevonden met Brentano.
Onderstaand de planning op hoofdlijnen.

Wat	*Wanneer*	*Wie*
Opstellen Besluit vrijgeven voorbereidingskrediet en NvU	Q3 2021	P&A/SO
Verkeerskundig onderzoek gehele plangebied	Q4 2021	SO
Opstellen Participatieplan	Q4 2021	Com/SO
Startbijeenkomst direct betrokkenen scholencluster	Q4 2021	P&A
Haalbaarheidsonderzoek zorgwoningen Brentano	Q4 2021–Q2 2022	SO
Haalbaarheidsonderzoek grondgebonden woningen	Q4 2021- Q2 2022	SO
Onderzoek en realisatie tijdelijke huisvesting basisscholen	Q4 2021- Q1 2023	P&A
Bewonersbrief en bewonersinformatie bijeenkomst	Q4 2021	SO/P&A
Bewonersavond tijdelijke huisvesting	Q1 2022	P&A
Bewonersavond uitwerking schetsontwerp scholen	Q2 2022	P&A
Realisatie nieuwbouw en aanpassing Orion 1b	Q1 2024– Q4 2026	P&A

Bijlagen

Nota van Uitgangspunten Orion.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	**Aanvaarde amendementen / moties**
Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. De Nota van Uitgangspunten Orion vast te stellen;

2. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 300.000,- en deze ten laste te brengen van de in Perspectiefnota 2022 voorgestelde eenmalige middelen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 september 2021.

De griffier, De voorzitter,

Debby de Heus Tjapko Poppens