Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T.
09/07/2025 09:55:32 CEST
ID: 2a64051f-ac0f-4fda-bc37-8b1ff7e4d2d5
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H.
08/07/2025 16:55:48 CEST
ID: 2a64051f-ac0f-4fda-bc37-8b1ff7e4d2d5
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	Z25-081470	
Voorstel van:	college van burgemeester en wethouders	**Behandelend ambtenaar:** Bert Kampman 0610942955 b.kampman@amstelveen.nl Vastgoed
Datum:	8 juli 2025	
Portefeuillehouder:	wethouder Frank Berkhout	

Onderwerp
Nieuwbouw Kindcentrum Middenwaard.

Raadsbesluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
1. Een krediet van € 19.390.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van Kindcentrum Middenwaard inclusief gymlokaal.
2. De verlaging van het voorbereidingskrediet van € 330.000 te verwerken bij de 2e Tijdvakrapportage.

Samenvatting
We willen een duurzame huisvestingssituatie realiseren voor de scholen in het cluster Orion. De drie scholen (Willem-Alexanderschool, De Cirkel en De Pioniers) zijn momenteel gehuisvest in meerdere gebouwen, die meer dan 40 jaar oud zijn. Daarbij willen we uitgaan van kindcentra waarin niet alleen basisonderwijs maar ook opvang mogelijk is.

De eerste stap in het verbeteren van de huisvestingssituatie in het scholencluster Orion is het bouwen van het kindcentrum Middenwaard (de Willem-Alexanderschool met kinderopvang Kinderrijk) met een gymlokaal. Het bouwplan voor het kindcentrum is gevorderd tot en met het definitieve ontwerp. Om tot realisatie over te kunnen gaan is het vrijgeven van het bouwkrediet door de raad noodzakelijk.

Nadat het kindcentrum Middenwaard is gerealiseerd kunnen de volgende deelprojecten in uitvoering, zijnde aanpassen/verbouwen Orion 1b en vervangende nieuwbouw cluster Orion.

Doel
Het realiseren van een toekomstgericht en duurzaam schoolgebouw voor basisschool De Willem-Alexanderschool, waarin onderwijs, kinderopvang (Kinderrijk), gymlokaal en buitenterrein optimaal geïntegreerd zijn op één locatie, zodat samenwerking, multifunctioneel gebruik en bereikbaarheid voor leerlingen, ouders en personeel worden bevorderd.

Prestatie
Met de realisatie van het nieuwbouwproject wordt voldaan aan het Integrale HuisvestingsPlan (IHP) Onderwijshuisvesting van de gemeente. In het IHP staat de

huisvestingopgave c.q. projecten die de gemeente met de schoolbesturen hebben bepaald voor de periode 2024-2040.

Het bouwplan sluit aan op de door de raad in september 2024 vastgestelde 'Projectnota Middenwaard deelgebied 2'. Met de projectnota zijn de bouwenvelop en de beeldkwaliteitseisen vastgelegd waar het plan aan voldoet en de realisatie van het kindcentrum met gymlokaal mogelijk maken. Het plan is op 20 maart 2025, ingebracht in de "omgevingstafel" nieuwe stijl, opmerkingen en vragen zijn beantwoord en zijn verwerkt in het plan.

Het gebouw zal verder voldoen aan de duurzaamheidseisen van de gemeente, te weten Pleck 6.0 en de leidraad duurzame gebiedsontwikkeling. Zo zal het uitgevoerd worden in een hybride hout/staal/beton vorm. Het terrein om het gebouw zal hoogwaardig en klimaat adaptief worden ingericht waarbij veel aandacht is voor groen en spelen.

Voorgeschiedenis en context

De scholencluster Orion staat voor een grote veranderopgave. Het gebouwencomplex is verouderd (gerealiseerd 1981) en daarnaast zijn de scholen gegroeid (ruim 150 leerlingen). Door de sterke groei van de scholen is uitgeweken naar andere en nieuwe gebouwen in het cluster, waaronder een in 2010 gerealiseerd gebouw (Orion 1b) waar twee scholen en kinderopvang gebruik van maken. Ook wordt Orion 19 (net buiten cluster) gebruikt door een school waar voorheen de bibliotheek in zat. In een onderzoek is in 2019 een voorkeursscenario bepaald hoe het cluster vernieuwd kan worden. Dit voorkeursscenario houdt in dat de huidige schoolgebouwen worden gesloopt. Er wordt een nieuw scholencomplex gebouwd op de plek van de huidige schoolgebouwen.

Omdat op de huidige locatie de nieuwbouw van de scholen is gepland, is gezocht naar locaties voor tijdelijke huisvesting tijdens de realisatie van de nieuwbouw. De mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting zijn zeer beperkt en leiden tot één haalbare oplossing: deelgebied 2 van Middenwaard. Dit deelgebied is braakliggend, waar woningbouw is gepland. Gezien de hoge kosten om daar tijdelijke huisvesting mogelijk te maken, heeft de raad in september 2023 besloten om het deelgebied niet daarvoor beschikbaar te stellen maar om deze locatie bestemmen voor een permanente schoollocatie. Het besluit betekent een verplaatsing (circa 650 meter) van de Willem-Alexanderschool uit het cluster Orion naar deelgebied 2 om daar een kindcentrum te vormen inclusief gymlokaal. Een en ander heeft in samenspraak met de betreffende schoolbesturen plaatsgevonden. Het besluit van de raad slaat twee vliegen in één klap: voorkomen van tijdelijke huisvesting en de intensiteit aan leerlingen/scholen in het cluster Orion verlichten waarmee de leefbaarheid daar versterkt wordt.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. In overeenstemming met het IHP zorgdragen dat de school met kinderopvang als kindcentrum op één locatie en in één gebouw toekomst bestendig worden gehuisvest. Door toevoeging van een gymlokaal ontstaat een juiste spreiding van sportvoorzieningen ten opzichte van de scholen.
2. Met het bouwen van het kindcentrum wordt tijdelijke huisvesting voorkomen om de vernieuwing van de overige scholen in cluster Orion mogelijk te maken. De besparing tijdelijke huisvesting is ongeveer € 11,1 miljoen.
3. In aansluiting op het vorige wordt door de nieuwbouw en het vertrek van de Willem-Alexanderschool uit cluster Orion het mogelijk om, middels een carrousel, de vrijkomende schoolruimten te gebruiken als tijdelijke huisvesting voor de overige scholen om daarmee de vervolgprojecten mogelijk te maken.

4. Met nieuwbouw van het kindcentrum kan voldaan worden aan de laatste eisen van de gemeente ten aanzien van duurzaamheid en energieneutraliteit

Keuzemogelijkheden/alternatieven
Geen.

Participatie
Ten aanzien van de projectnota voor de bestemmingswijziging van de ruimtelijke ordening is een participatietraject gelopen met belanghebbenden en omwonenden. Voor de ontwikkeling van het bouwplan is een stuurgroep samengesteld waarin alle instellingen betrokken zijn.

Kanttekeningen en risico's
Door een toename aan bouwprojecten en een schaarste van de grondstoffen en bouwmaterialen blijft een toename van de bouwprijzen een reëel risico. Daarom is in de doorrekening van het definitief ontwerp rekening gehouden met een stijging van de bouwkosten met 4%. Afhankelijk van het aanbestedingsresultaat zal blijken of dit percentage voldoende is geweest.

Netcongestie blijft de komende jaren een risico, de aangevraagde aansluitingen zijn nog niet toegekend. Momenteel wordt er gewerkt aan een energetische doorrekening van de nieuwbouw. Deze doorrekening geeft zich op de mogelijkheden indien blijkt dat een aansluiting niet wordt toegekend. Aanpassingen op de aansluiting kan effect hebben op het comfort van het pand en/of de kosten.

De volgende stap in het verkrijgen van de omgevingsvergunning om tot bouwen over te kunnen gaan is het doorlopen van de zogenaamde Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)-procedure. Omwonenden en belanghebbenden kunnen hierop bezwaar maken waardoor de kans bestaat dat vertraging op de uitvoering van het bouwproject mogelijk is.

Financiën
In onderstaande tabel is de investeringsraming van het project opgenomen. De raming is gebaseerd op de begroting die behoort bij het definitief ontwerp inclusief de omliggende

Alle bedragen zijn afgerond

	m^2 bvo:	3.903
	Indexering:	sept '25
1	Grondkosten	**1.000.000**
2	Bouw- en woonrijp maken (terrein)	**1.762.000**
3	Bouwkosten (compleet)	**11.858.000**
	onvoorzien	**550.000**
4	Overige bijkomende kosten	**2.632.000**
5	**Totaal excl. btw**	**17.802.000**
6	**Totaal incl. btw**	**20.840.000**
7	AF: voorbereidingskrediet	**1.450.000**
8	**Bouwkrediet**	**19.390.000**

terreininrichting behalve het deel van het terrein waar het nieuwe fietspad wordt aangelegd en fietsrotonde. Dat laatste valt buitend de scope van het bouwproject.

In het bouwkrediet geldt de volgende verdeling:
1. € 2.550.000 is rendabel (kinderopvang);
2. € 15.840.000 is onrendabel (bouw- en woonrijp maken, school en gymlokaal);
3. € 1.000.000 voor de grondkosten.

De uitgaven ten behoeve van het voorbereidingskrediet vallen met € 330.000 gunstiger uit door verlaging interne kosten en gunstige aanbestedingen van architect en adviseurs.

De voornoemde bedragen passen binnen de in het investeringsplan Maatschappelijk Vastgoed bij de perspectiefnota 2026 genoemde bedragen.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na besluitvorming ontvangt de stuurgroep KC Middenwaard schriftelijk bericht.

De aanbestedingsstukken voor de nieuwbouw worden voorbereid, na besluitvorming wordt de gunningsfase van het aanbestedingsproces opgestart. De aanbestedingsprocedure is gepland tot Q1-2026. De start van de bouw kan na voorbereidende werkzaamheden begin Q2-2026. De bouw zal naar verwachting eind Q3-2027 opgeleverd worden. Voor de ingebruikname van het gebouw zal (een deel) van het buitenterrein gereed moeten zijn. De verwachting is dat deze eind Q4-2027 gereed is. Rekening houdend met eventuele vertraging in dit totale proces is een uitloop naar het eerste kwartaal van 2028 denkbaar.

Evaluatie

De gemeente blijft in nauw contact staan met de instellingen en omwonenden/belanghebbenden over de voortgang van het bouwproject en de verwachte datum om het gebouw in gebruik te nemen.

Duurzaamheidsaspecten

In het ontwerp zijn diverse duurzaamheidsmaatregelen verwerkt. De school wordt in houtbouw uitgevoerd, het gebouw voorzien van een houtskeletbouw buitenwanden met een biobased isolatiemateriaal en met een biobased gevelbekleding.

Het gebouw wordt voorzien van diverse groendaken, waarvan sommige ingezet kunnen worden als uitbreidingslocatie, dubbelfunctie in benutting van de zwaardere belasting.

We maken een grijswatercircuit voor doorspoeling van toiletten en bewatering groendaken Bij de uitwerking van de buitenterreininrichting is veel aandacht voor het realiseren van groen en planten van bomen en zal er deels open verharding worden toegepast.

Bijlagen

Fasedocument Definitief Ontwerp NEXT Architects.

De secretaris,	De voorzitter,
Bert Winthorst	Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.