Voorstel aan de raad

Nummer: 24.085

Portefeuille:	D.A. Grimbergen
Programma:	4 Onderwijs
Taakveld:	4.2 Onderwijshuisvesting

Onderwerp: Nieuwbouw De Windroos

Voorgesteld besluit

1. Te kiezen voor scenario 4 uit het locatieonderzoek voor de vervangende nieuwbouw van basisschool De Windroos;
2. Een aanvullend krediet ad € 3.956.760, - beschikbaar te stellen voor het realiseren van de vervangende nieuwbouw voor basisschool De Windroos conform scenario 4 uit het locatie onderzoek;
3. De kapitaallasten die gepaard gaan met dit aanvullend krediet, ad. gemiddeld € 10.769, - per jaar vanaf 2027, als onontkoombaar mee te nemen in de Kadernota 2025-2028 als onderdeel van de actualisering van het IHP.
4. In verband met de sloop van het huidige gebouw van basisschool De Windroos en het naastgelegen voormalige schoolgebouw aan Karveel 39-01 als onderdeel van het voorgestelde scenario 4, de restant boekwaarde van beide gebouwen af te boeken en de dekking hiervoor ad. € 298.687 voor 2025 en € 437.414 voor 2027 als onontkoombaar mee te nemen in de Kadernota 2025-2028 als onderdeel van de actualisering van het IHP.

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door uw raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

- IHP Meerjarenperspectief primair onderwijs 2019
- IHP Jaarprogramma 2023-2024

Inleiding

Het is de wettelijke taak van de gemeente om te zorgen voor 'voldoende en adequate' onderwijshuisvesting voor het primair, speciaal en voortgezet onderwijs in Lelystad.
Het realiseren van een nieuwe onderwijshuisvesting voor basisschool De Windroos maakt onderdeel uit van de eerste tranche van het IHP 'meerjarenperspectief voor het primair onderwijs' (MJP). Het MJP is op 9 juli 2019 door uw raad vastgesteld, inclusief een voorlopig geraamd budget voor het project De Windroos. Uitgangspunt voor de nieuwbouw voor De Windroos is dat het gebouw conform het door uw raad vastgestelde scenario ‘groen en onderscheidend’ wordt gerealiseerd.

Argumenten

1. Te kiezen voor scenario 4 uit het locatieonderzoek voor de vervangende nieuwbouw van basisschool De Windroos

1.A. Scenario 4 sluit aan bij de wensen van de school, heeft zowel ruimtelijke als verkeerskundige voordelen en voorziet in een duurzame, toekomstgerichte investering.

In opdracht van de gemeente is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor de situering van het nieuwe gebouw voor De Windroos. In dit onderzoek zijn de voor- en nadelen van 4 verschillende scenario's uitgewerkt, waarbij in 2 scenario's ook de locatie van het voormalige schoolgebouw van de school voor speciaal onderwijs Herman Bekius (Karveel 39-01) is betrokken. Daarnaast is de mogelijkheid van het realiseren van een nieuwe gymzaal meegenomen in het onderzoek. Uit de locatiestudie is naar voren gekomen dat scenario 4 de meeste voordelen biedt voor de situering van het nieuwe gebouw. De redenen hiervoor zijn hieronder samengevat weergegeven. Voor een uitgebreidere toelichting, inclusief een toelichting op scenario's 1, 2 en 3, wordt verwezen naar het bijgevoegde onderzoeksrapport.

Scenario 4 gaat uit van een meer noordelijke situering van de school, overlappend op de locatie van het voormalige schoolgebouw aan Karveel 39-01. Daarnaast houdt dit scenario rekening met het realiseren van een gymzaal in het schoolgebouw, naast ruimte voor kinderopvang.

Verkeer
De verkeerssituatie rondom De Windroos is een belangrijk aandachtspunt. Door het in de loop der jaren toegenomen haal-en brengverkeer, is deze op dit moment niet ideaal. Er komt veel verkeer samen bij de entree van het schoolplein en er is een beperkt aantal parkeerplaatsen bij de school. Hierdoor wordt in de omliggende buurten geparkeerd, wat voor overlast zorgt in de buurt. Door de situering van het nieuwe gebouw op de locatie Karveel 39-01, conform scenario 4, komen de school en bijbehorende parkeerplaatsen aan de wijkontsluitingsweg te liggen. Hierdoor hoeft het schoolverkeer niet door de woonstraten. De ontsluiting en bereikbaarheid van het nieuw te bouwen schoolgebouw wordt daardoor beter en de overlast in de buurt beperkt.

Ruimtelijk
Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft scenario 4 de voorkeur. De school is op locatie van het voormalige gebouw van Herman Bekius goed zichtbaar vanaf de wijkontsluitingsweg en er ontstaat meer ruimte in het park. Aan de zuidzijde van de school ontstaat een directe relatie met het park, wat goed past bij de onderwijsvisie van de school. Daarnaast ligt het schoolplein aan het park, waardoor de school het park als extra speelruimte en onderwijsruimte kan gebruiken.

Duurzame inzet van middelen
Het verplaatsen van het schoolgebouw van de Windroos naar de locatie Karveel 39-01 heeft als groot voordeel dat er geen (kostbare) tijdelijke huisvesting hoeft te worden gerealiseerd. Het nieuwe schoolgebouw kan dan immers naast het huidige schoolgebouw worden gebouwd, waardoor De Windroos gedurende de bouwperiode in het huidige schoolgebouw gehuisvest kan blijven.

Gymzaal
Op de met scenario 4 voorgestelde nieuwe situering van het schoolgebouw voor De Windroos is voldoende ruimte om een 1.3 gymzaal te realiseren. De school maakt op dit moment gebruik van de gymzalen aan Karveel 38-20. Deze gymzalen worden ook gebruikt door andere scholen waaronder De Boeier. Het zijn twee 1.0 gymzalen en functioneel nog prima bruikbaar. Het verduurzamen van deze gymzalen, conform de klimaatopgave om in 2050 CO_2 neutrale en gasloze gebouwen te hebben, is evenwel een opgave die niet rendabel is. De vervangende nieuwbouw voor De Windroos kan worden aangegrepen om een gymzaal te integreren die voldoet aan alle hedendaagse

(duurzaamheids)eisen. Voor De Windroos heeft het toevoegen van een gymzaal het voordeel dat de leerlingen binnendoor naar de gymles kunnen en er meer tijd overblijft voor de gymles. Een 1.3 gymzaal biedt daarnaast betere mogelijkheden voor het hedendaagse bewegingsonderwijs van basisscholen. Door het realiseren van een eigen entree voor de gymzaal, kan deze na schooltijd worden ingezet voor verenigingsgebruik of andere activiteiten.

2. Een aanvullend krediet ad € 3.956.760, - beschikbaar te stellen voor het realiseren van de vervangende nieuwbouw voor basisschool De Windroos conform scenario 4 uit het locatie onderzoek

2.A. Dit aanvullend krediet is nodig om ruimte voor kinderopvang in het nieuwe schoolgebouw te realiseren en een 1.3 gymzaal
Via het IHP-meerjarenperspectief is voor vervangende nieuwbouw van de Windroos reeds een voorlopig krediet in de begroting opgenomen van € 5.124.164. Met de resultaten van de locatiestudie en de inventarisatie van de onderwijskundige wensen voor het nieuwe schoolgebouw, zijn nu de bijkomende kosten in beeld gebracht. Voor het realiseren van de nieuwbouw conform scenario 4 van het locatieonderzoek, inclusief ruimte voor kinderopvang en een 1.3 gymzaal is een aanvullend krediet nodig. De investering in de ruimte voor kinderopvang is budgettair neutraal, omdat hiertegenover huurbaten staan.
Ca. € 132.000 is daarnaast nodig ter dekking van de kosten van het slopen van het huidige schoolgebouw en het gebouw aan Karveel 39-01.

2.B. De nieuwbouw is ondersteunend aan de onderwijsvisie waar de samenwerking met kinderopvang onderdeel van uitmaakt.
Op De Windroos groeien kinderen op tot veerkrachtige competente wereldburgers met vertrouwen in zichzelf en de ander. Op De Windroos streven wij naar hoge leeropbrengsten en maatschappelijk toegeruste kinderen, waarbij we inzetten op sociale vaardigheden, kritisch bewustzijn en mondigheid. We maken gebruik van moderne methodes en nieuwe inzichten in een digitale omgeving, waarbij zelfstandigheid, samenwerken en verantwoordelijkheid de basis vormen. We dagen kinderen uit nieuwsgierig te zijn en zich respectvol te gedragen. We leren kinderen te blijven leren, te reflecteren op zichzelf en om te gaan met veranderingen. We willen kinderen een levenslange liefde voor leren en ontwikkelen meegeven.

Hiervoor creëren we een veilige leeromgeving en een rijke schooldag met een breed aanbod rondom kunst, cultuur, sport en bewegen. We zingen bijvoorbeeld in de klas en in een koor, dansen, geven lessen handvaardigheid en theater, werken in thema's en stimuleren onze kinderen om een muziekinstrument te leren bespelen en deel te nemen aan het leerorkest. Onze leerlingen oriënteren zich op kunstzinnige en culturele aspecten. Onze leerlingen leren kunstzinnige en culturele diversiteit kennen, begrijpen en waarderen. Bovenal kunnen zij zich uiten en leren zij genieten van dit rijke aanbod. In het nieuwe schoolgebouw willen wij daarvoor de fysieke ruimte creëren.

Een goed klimaat is een belangrijke voorwaarde voor het leren van leerlingen. Het klassenklimaat op de Windroos kenmerkt zich door een uitnodigende en kindvriendelijke leeromgeving. Uit de aankleding en inrichting van de lokalen, maar ook de gemeenschappelijke ruimten van de school blijkt dat de leerlingen en ouders hier welkom zijn. Wij hebben behoefte aan een goede fysieke toegankelijkheid en verbeterde verkeersveiligheid.

Op De Windroos willen we onze kinderen leren dat we allemaal onderdeel zijn van een ecosysteem en dat elk onderdeel in dat ecosysteem van belang is om in balans te blijven en te floreren. Dit willen we zichtbaar maken in het nieuwe gebouw, bijvoorbeeld door een binnentuin te hebben. Om die reden maken we ook gebruik van de mogelijkheden van het Zuigerplasbos, waardoor leerlingen oog krijgen voor de natuur, duurzaamheid en daarmee een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor elkaar, hun omgeving en de planeet.

Wij gaan uit van een doorgaande ontwikkellijn voor kinderen van 0 – 13 jaar en de beschikbaarheid voor onderwijs en opvang van 7 uur tot 19 uur. Wij bouwen voort op de bestaande samenwerking met GO Kinderopvang.

3. De kapitaallasten die gepaard gaan met dit aanvullend krediet, ad. gemiddeld € 10.769,- per jaar vanaf 2027, als onontkoombaar mee te nemen in de Kadernota 2025-2028 als onderdeel van de actualisering van het IHP.

3.A. Met dit besluit kan direct worden gestart met de uitvoering van het project
Zoals ook aangegeven onder argument 2.B.1 zijn op basis van de besluitvorming over het IHP Meerjarenperspectief reeds de benodigde middelen in de begroting opgenomen voor de kosten van de vervangende nieuwbouw voor basisschool De Windroos. Voor de kosten van het realiseren van een 1.3 gymzaal bij de school, is extra dekking nodig evenals voor de sloopkosten van de twee schoolgebouwen en het bouwrijp maken van het terrein. De investering in ruimte voor kinderopvang is budgettair neutraal. Tegenover deze kosten staan namelijk huurinkomsten van GO! Kinderopvang.

Met het besluit om de bijkomend benodigde dekking als onontkoombaar mee te nemen in de Kadernota 2025-2028, kan direct worden gestart met de uitvoering van het project en kan het nieuwe schoolgebouw – zonder tegenvallers – conform planning eind 2026/begin 2027 worden opgeleverd.

4. In verband met de sloop van het huidige gebouw van basisschool De Windroos en het naastgelegen voormalige schoolgebouw aan Karveel 39-01 als onderdeel van het voorgestelde scenario 4, de restant boekwaarde van beide gebouwen af te boeken en de dekking hiervoor ad. € 298.687 voor 2025 en € 437.414 voor 2027 als onontkoombaar mee te nemen in de Kadernota 2025-2028 als onderdeel van de actualisering van het IHP.

4.A. De sloop van de twee schoolgebouwen vloeit voort uit de keuze voor scenario 4
Omdat scenario 4 behelst dat de nieuwbouw wordt gerealiseerd op de locatie van het schoolgebouw aan Karveel 39-01, zal - naast het huidige gebouw van De Windroos - ook dit gebouw moeten worden gesloopt. Als gevolg hiervan dient de restant boekwaarde van dit gebouw ad. € 298.687 te worden afgeboekt. Dit gebouw is nog niet geheel financieel afgeschreven. Het gebouw van De Windroos is dat wel, maar hier rust nog een boekwaarde op o.a. als gevolg van tussentijds gerealiseerde uitbreidingen van het gebouw.

Anderzijds volgt uit scenario 4, dat een aanzienlijke besparing op de kosten van het realiseren van tijdelijke huisvesting kan worden gerealiseerd. Het voordeel hiervan wordt verwerkt in het IHP

Kanttekeningen

2. Het huurcontract voor de ruimten voor kinderopvang is gebonden aan maximale termijnen
Wettelijk is het afsluiten van een huurcontract bij bedrijfsmatige huur maximaal mogelijk voor 5 + 5 jaar. Het met stichting Go! Kinderopvang af te sluiten huurcontract voor de ruimte voor kinderopvang kan dus niet voor de volledige looptijd van de levensduur van het schoolgebouw worden afgesloten. Dit brengt een risico's met zich mee van € 19.029 per jaar.

3. De budgetten voor sloop, bouwrijp maken en de verhuiskosten zijn ramingen
In het geval deze ramingen ontoereikend zijn, wordt u hierover geïnformeerd i.h.k.v. de actualisatie van het IHP-jaarprogramma.

3. De ontwikkeling van de bouwprijzen kan invloed hebben op het aanbestedingsresultaat

Het begrote budget voor de nieuwbouw is gebaseerd op het door uw raad vastgestelde normbedrag per m2. Dit budget is taakstellend. Onduidelijk is nog of dit budget na aanbesteding van de nieuwbouw voldoende is.

3 + 4. De programmabegroting 2024-2027 is op 14 november afgelopen jaar door uw raad vastgesteld. In de jaren 2024 en 2025 laat de begroting nog zwarte cijfers zien maar met ingang van de jaarschijf 2026 is er sprake van aanzienlijke tekorten. Deze financiële krapte is een belangrijke factor bij de komende kadernota 2025-2028. Het nu nemen van dit besluit betekent dat de dekking van de hieraan verbonden jaarlasten in de komende kadernota als onontkoombaar beschouwd moeten worden.
Dit heeft gevolgen voor en beperkt de keuzes die in de kadernota gemaakt kunnen worden.

Financiën

Op basis van de uitgangspunten het door uw raad vastgestelde normbedrag per m2 voor nieuwbouw van basisscholen en de uitgangspunten van scenario 4 van het locatieonderzoek, is er een raming gemaakt van de investeringskosten van de nieuwbouw. Voor scenario 4 bedragen deze kosten in totaal € 9.080.924. In de tabel hieronder zijn deze kosten gespecificeerd, waarbij tevens is aangeven welke kosten reeds in de begroting zijn opgenomen.

Scenario 4	Benodigde m²	Reeds begroot	benodigd krediet
De Windroos	1.276	€ 4.924.164	€ 4.825.832
Gymzaal	612		€ 2.314.584
Accupakket		€ 200.000	€ 200.000
GO! Kinderopvang	281		€ 1.060.851
Inrichting gymzaal			€ 114.000
Sloop de Windroos			€ 68.072
Sloop Karveel 39-01			€ 64.119
Bouwrijp maken			€ 433.466
Totaal	**2.169**	**€ 5.124.164**	**€ 9.080.924**

De kapitaallasten die voortvloeien uit het aanvullend benodigd krediet van € 3.956.760, - bedragen gemiddeld € 80.486, vanaf 2027. Deze kunnen grotendeels als volgt worden bekostigd:

a. Huurbaten (stichtingskosten) kinderopvang St GO!	€ 19.029
b. Huurbaten (stichtingskosten) huidig gebouw De Windroos	-/- € 6.505
c. Vrijval kapitaallasten i.v.m. sloop huidige gebouw De Windroos en Karveel 39-01	€ 57.193
	€ 69.717

Voorgesteld wordt om het overige deel ad. gemiddeld € 10.769, - per jaar vanaf 2027, als onontkoombaar mee te nemen in de Kadernota 2025-2028 als onderdeel van de actualisering van het IHP.

Met de voorgestelde bijstelling voor de benodigde middelen voor het project ‘vervangende nieuwbouw De Windroos’, wordt een voorschot genomen op de bestemming van het begrotingssaldo vanaf 2025. Na besluitvorming door uw raad wordt deze bijstelling als onontkoombaar/actualisatie meegenomen in het begrotingsproces voor 2025 e.v..

In bijlage 2 zijn ter vergelijking de financiële consequenties uitgewerkt van de kosten die gepaard gaan met scenario 1, 2 en 3 van de locatiestudie voor De Windroos.

Vervolg

Na goedkeuring door uw raad kan het project De Windroos opgestart worden.

Bijlagen

Bijlage 1; Locatiestudie Hevo/Fame
Bijlage 2; Financiële doorrekening scenario's

Lelystad,

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*