

Stichting Speciaal Onderwijs Fryslân
Aan mevrouw M. Pruiksma
Morra 2-3
9204 KH DRACHTEN

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Ons kenmerk	Behandeld door:	Telefoon	Bijlagen:
		0086239291	Jeroen ter Beek	(0512) 386 222	

Onderwerp:
Beschikking investeringskrediet vernieuwbouw
School Lyndensteyn te Beetsterzwaag

Beetsterzwaag, 20 januari 2026
Verzonden op: 3 maart 2026

Geacht bestuur,

Naar aanleiding van uw huisvestingsaanvraag voor de vernieuwbouw van School Lyndensteyn in Beetsterzwaag, heeft de gemeenteraad op 16 december 2024 besloten u hiervoor een voorbereidingskrediet te verstrekken. Dit krediet is door u, als juridisch eigenaar van het gebouw en beoogd bouwheer van de vernieuwbouw, ingezet om de vernieuwbouwplannen uit te werken tot een '*Fasedocument Voorlopig Ontwerp (VO+)*', als belangrijke stap richting een aanbestedingsgereed bouwplan, conform de voorwaarden die de gemeente stelt.

Fasedocument

In het '*Fasedocument Voorlopig Ontwerp (VO+)*' (hierna 'fasedocument') staat een uitwerking opgenomen van het ontwerp, programma van eisen, de uit te voeren werkzaamheden, de financiële consequenties, de afspraken over taak- en rolverdeling, en de planning. In de uitwerking van de plannen voor de vernieuwbouw van het schoolgebouw heeft u ook rekening gehouden met de vervanging van de bijbehorende gymzaal en een gefaseerde bouw ten behoeve van de tijdelijke huisvesting. Het fasedocument gaat uit van een investeringskrediet van € 17.643.983 voor de vernieuwbouw van School Lyndensteyn. Hiervan is € 14.466.878 aanvullend benodigd als gemeentelijk aandeel in de kosten (investeringskrediet), bedoeld om de uitvoering van het plan mogelijk te maken.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opsterland heeft op 20 januari 2026, onder voorbehoud van positieve besluitvorming door de gemeenteraad op 2 maart 2026, besloten u een investeringskrediet ter hoogte van in totaal € 14.466.878 beschikbaar te stellen voor de vernieuwbouw van School Lyndensteyn en de bijbehorende gymzaal. Het investeringskrediet wordt in termijnen vooraf beschikbaar gesteld. De definitieve vaststelling van het kredietbedrag vindt plaats na financiële verantwoording van de gemaakte kosten.

Hoogte investeringskrediet

Het investeringskrediet is als volgt berekend:

- I. De in het fasedocument opgenomen te vernieuwbouwen onderwijscapaciteit, bestaande uit:
- 3.850 m² bruto vloeroppervlak (BVO) voor de normatieve ruimtebehoefte voor 232 leerlingen (waarvan 121 SO en 111 VSO) waarop School Lyndensteyn op basis van de leerlingprognoses aanspraak kan maken, waarbij:
 - 2.661 m² BVO voor de normatieve ruimtebehoefte van de 'oudere bouwdelen' waarop de school aanspraak kan maken.
 - 1.189 m² BVO voor de normatieve ruimtebehoefte van de 'nieuwere bouwdelen' uit de uitbreidingen van 2006 en 2009. De installatiekosten worden volledig meegenomen, terwijl de bouwkundige kosten voor de helft (50%) worden opgenomen. Hiermee worden toekomstige kapitaallasten deels naar voren gehaald, maar wordt de school verantwoordelijk voor een hernieuwde exploitatie gedurende een periode van 50 jaar.
 - 1.244 m² BVO voor het deel van het bestaande gebouw dat vanwege meerdere aspecten (bestaande constructie, beperkingen ten aanzien van het ontwerp en indeling, overmaat in aanwezige verkeersruimtes, het mogelijk maken van een functionele en onderwijskundig gewenste indeling) niet gesloopt wordt, maar in gebruik blijft als onderwijscapaciteit.

De investeringsbijdrage van de gemeente voor de vernieuwbouw van deze **5.094 m² BVO**¹ onderwijscapaciteit leidt tot een kapitaallast voor de gemeente.

- II. De in het fasedocument opgenomen nieuwbouw van de gymzaal en gefaseerde bouw ten behoeve van de tijdelijke huisvesting, bestaande uit:
- 426 m² BVO voor de nieuwbouw van de gymzaal. U heeft aangegeven dat de gymzaal (huidige 358 m² BVO) verplaatst moet worden om de doorstroom en fasering tijdens de vernieuwbouw te verbeteren. Door deze verplaatsing kan worden bespaard op kosten voor tijdelijke huisvesting. De verplaatsing mag niet leiden tot een verhoging van het totale budget en alle overige verplichtingen met betrekking tot de vernieuwbouw blijven ongewijzigd. Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan het realisatiekrediet hiervoor worden aangewend.

De investeringsbijdrage van de gemeente voor de nieuwbouw van deze **426 m² BVO** gymzaal en gefaseerde bouw ten behoeve van tijdelijke huisvesting leidt tot een kapitaallast voor de gemeente.

- III. De op basis van het fasedocument opgenomen vernieuwbouw van het zwembad, bestaande uit:
- 249 m² BVO voor de aanpassingen van het therapiebad/zwembad. U heeft ervoor gekozen om de vernieuwbouw van het zwembad op te nemen in de totale vernieuwbouwopgave.

De vernieuwbouw van het interne therapiebad van **249 m² BVO** valt deels binnen het gemeentelijke realisatiekrediet; de gemeentelijke verantwoordelijkheid beperkt zich tot de bouwkundige schil en de gebouwgebonden installaties, terwijl alle zwembad-gerelateerde kosten en voorzieningen volledig voor rekening en risico van het schoolbestuur komen. De gemeente toetst deze afbakening in de definitieve ontwerp (DO)-fase.

¹ Voor de verdere uitwerking van het bouwplan richting een DO hanteert SO Fryslân de taakstelling om het entreegebied van de school te verkleinen met circa 20 m² BVO.

- IV. De op basis van het fasedocument (bedragen inclusief BTW):
- | | |
|---|---------------|
| • geraamde stichtingskosten voor vernieuwbouw van 5.769 m ² BVO: | € 15.740.451; |
| • geraamde grond- en sloopkosten van een deel van het schoolgebouw: | € 725.000; |
| • gefaseerde bouw ten behoeve van tijdelijke huisvesting: | € 100.000; |
| • geraamde kosten extra benodigd budget i.v.m. netcongestie: | € 1.078.532; |

De geraamde stichtingskosten, netcongestie en sloopwerken komen in totaal uit op € 17.643.983.

- V. De inrichting van het schoolterrein maakt onderdeel uit van de geraamde stichtingskosten van de vernieuwbouw van de school. Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor de realisatie hiervan. Er is geen sprake van herinrichting van de openbare ruimte rondom de schoollocatie.

- VI. Het in mindering brengen van:
- een taakstelling voor het schoolbestuur van SO Fryslân van **€ 500.000**.
 - een taakstelling voor het terugdringen entree in vierkante meters van **€ 80.000**.
 - een (extra) taakstelling voor SO Fryslân i.v.m. haalbaarheid project **€ 36.678**.

Deze taakstellingen gelden als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het project.

De geraamde stichtingskosten (STIKO, inclusief optimalisaties) komen in totaal uit op **€ 17.027.305**.

Het in mindering brengen van:

- de reeds aan u beschikbaar gestelde voorbereidingskredieten voor:
 - de vernieuwbouw van School Lyndensteyn van **€ 579.253**; en
 - de bijbehorende gymzaal van **€ 81.174**.
- een ongelabelde eigen bijdrage van het schoolbestuur van **€ 400.000**.
- de verkregen DUMAVA-subsidie van het Rijk voor de verduurzaming van het schoolgebouw van School Lyndensteyn van **€ 1.500.000**².

Het totale investeringskrediet gemeentelijke bijdrage komt hiermee uit op **€ 14.466.878**.

Voorwaarden realisatie

Aan dit investeringskrediet verbinden wij de volgende voorwaarden c.q. verplichtingen:

Uitgangspunten

- U realiseert als bouwheer de vernieuwbouw van School Lyndensteyn aan Hoofdstraat 1 in Beetsterzwaag. De uitgangspunten staan opgenomen in het fasedocument. Het schoolbestuur is als bouwheer verantwoordelijk voor onder meer de uitvoering van werkzaamheden, het voldoen aan wet- en regelgeving en het aanvragen van de benodigde vergunningen. De gemeente Opsterland houdt een toezichthoudende rol door nader te bepalen afstemmingsmomenten.
- Met de ingrepen van de (ver)nieuwbouw wordt het totale schoolgebouw en de gymzaal voor minimaal 50 jaar geschikt gemaakt. U investeert deels zelf in het bijbehorende zwembad. Gedurende deze periode komt het gebouw niet in aanmerking voor renovatie, vernieuwbouw of vervangende nieuwbouw, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden zoals een calamiteit.

² Het volledige bedrag van de door het Rijk toegekende DUMAVA-subsidie voor School Lyndensteyn, te weten € 1.500.000, is als incidentele subsidie verstrekt aan het schoolbestuur SO Fryslân. De voorwaarden die het Rijk aan deze subsidie verbindt, zijn onverkort doorgelegd aan het schoolbestuur.

- Schoolbestuur Stichting Speciaal Onderwijs (SO) Fryslân blijft juridisch eigenaar van het schoolgebouw, de gymzaal, het zwembad en het bijbehorende terrein.
- Het schoolbestuur draagt het onderhoud- en exploitatierisico voor het gehele (school)gebouw, inclusief gymzaal.
- Ten aanzien van duurzaamheid en binnenklimaat voldoet het gebouw na de vernieuwbouw minimaal aan de eisen die worden gesteld aan een bijna energie neutraal gebouw (BENG) en Frisse Scholen Klasse B inclusief koeling en decentrale klimaatinstallaties die per lokaal / vertrek te regelen zijn op basis van aanwezigheid / hoeveelheid CO₂.

Wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid

- Het project moet voldoen aan het vigerende Bouwbesluit, de welstandseisen, de gemeentelijke Bouwverordening en het bestemmingsplan.
- Het project moet passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente.
- De bouwheer is gehouden aan de Aanbestedingswet 2012 (herzien 2016), Aanbestedingsreglement Werken 2016, Gids Proportionaliteit 2016 en aanvullende aanbestedingsregels van de gemeente Opsterland.

Aanbesteding

- De bouwheer zal in de aanbestedingsvoorwaarden de volgende voorwaarden opnemen voor te verstrekken opdrachten:
 - De opdrachtnemer is in verband met de realisatie van het project verplicht om de aanwijzingen van de gemeente dan wel politie betreffende het plaatsen van tijdelijke verkeers- en waarschuwingsborden prompt op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de bouwheer dienaangaande.
 - De opdrachtnemer is aansprakelijk voor zowel letsel- als vermogensschade die de gemeente en/of derden mochten lijden, veroorzaakt wegens werkzaamheden in verband met de realisatie van het project.
 - De opdrachtnemer vrijwaart de stichting en de gemeente voor aanspraken van derden als gevolg van genoemde schades, die bij de gemeente mochten worden ingediend.
 - De opdrachtnemer zal ter zake een deugdelijke CAR-verzekering afsluiten.

Planning

- De vernieuwbouw wordt volgens planning in het Q1 2028 opgeleverd.
- Voor een goede voortgang van de werkzaamheden is in het fasedocument een planning opgenomen. In deze planning is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden door de daarbij aangegeven partij dienen te worden verricht. De nakoming van de planning is een inspanningsverplichting.
- Indien overschrijding van de in de planning opgenomen tijdstippen dreigt, zal de meest gereede partij de wederpartij daarvan tijdig op de hoogte stellen en zullen partijen overleggen over de alsdan te nemen maatregelen. Partijen kunnen in onderling overleg de planning aanpassen.
- De bouwheer zal ter afsluiting van zijn taken een oplevering organiseren met alle betrokken partijen, waar hij goedkeuring vraagt op de uitgevoerde taken. De goedkeuring op uitgevoerde taken door de bouwheer vindt op twee momenten plaats, te weten:
 - oplevering van het gebouw via schouw met de gemeente.
 - oplevering van het gebouw met de aannemer en installateur.

Communicatie

- Voorafgaande aan en tijdens de uitvoering van de vernieuwbouw draagt u zorg voor een goede communicatie met omwonenden om overlast bij de uitvoering van de bouw tot een minimum te beperken.

Financiën en financiële verantwoording

- Het investeringskrediet gaat uit van een vergoeding van de werkelijke kosten in plaats van een taakstellend budget, waarbij het beschikbaar gestelde krediet als plafondbedrag geldt.
- Bij overschrijding van het investeringskrediet bij aanbesteding treedt de bouwheer hierover voordat gunning plaatsvindt in overleg met de gemeente.
- Bij onvoorziene overschrijding van het investeringskrediet na gunning treedt de bouwheer in overleg met de gemeente.
- De definitieve financiële afrekening van de uitvoering van de vernieuwbouw van School Lyndensteyn te Beetsterzwaag vindt plaats op basis van een proces-verbaal van oplevering en een verklaring van de accountant dat de middelen doelmatig en rechtmatig zijn besteed. Hiervoor dient u een financieel verantwoordingsverslag in bij afronding van het project. De gemeente is bevoegd de middelen terug te vorderen indien het verstrekte krediet niet overeenkomstig deze beschikking is besteed.
- Binnen uiterlijk twaalf maanden na afronding van het project overlegt de bouwheer aan de gemeente een goedkeurende accountantsverklaring van het project.

Betaling investeringskrediet

De gemeente betaalt het investeringskrediet aan u uit op basis van bevoorschotting. U dient hiervoor een uitbetalingsschema in bij de gemeente, gebaseerd op de betalingstermijnen van de opdrachtnemer(s). De uitbetaling vindt plaats binnen een maand na de datum als genoemd in het uitbetalingsschema.

Niet voorziene zaken

Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen, die buiten de invloedssfeer van u als bouwheer liggen en voor u leiden tot voor u onaanvaardbare risico's, waardoor u niet meer aan uw taken en verantwoordelijkheden kan voldoen, treden partijen op eerste verzoek in overleg. Als onvoorziene omstandigheden gelden onder andere:

- voor het project relevante en kostprijsverhogende wijzigingen van de wet- en regelgeving die in strijd zijn met uitgangspunten en kaders;
- faillissement van bijvoorbeeld betrokken bouwprofessionals (aannemers en onderaannemers);
- zaken die de beïnvloedingssfeer, mandaat en macht van u als bouwheer te boven gaan;
- archeologische vondsten.

Bezwaar en beroep

Deze brief kan worden aangemerkt als een beschikking. Binnen zes weken na verzending van deze brief kunt u tegen de beschikking bezwaar maken. Bijgevoegd leest u de te volgen procedure.

Tot slot

Wij gaan ervan uit u voldoende te hebben geïnformeerd. Als u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met Jeroen ter Beek, beleidsadviseur onderwijshuisvesting via (0512) 386 222 of jeroen.ter.beek@opsterland.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,

{{esl:Signer1:capture:size(200,50)}}

Sandra van 't Hooge

de burgemeester,

{{esl:Signer2:capture:size(200,50)}}

Andries Bouwman

BEZWAARPROCEDURE

Bezwaar maken

Binnen zes weken na de verzending van deze brief kunt u (of kunnen anderen) tegen dit besluit bezwaar maken. Hebben wij het bezwaarschrift niet binnen deze zes weken ontvangen, dan is de mogelijkheid om bezwaar te maken voorbij. Dit betekent dat het bezwaarschrift dan niet in behandeling wordt genomen.

In het bezwaarschrift moet in ieder geval staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift verstuurt;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt (stuur een kopie daarvan mee);
- de redenen waarom u bezwaar maakt;
- uw handtekening.

Uw bezwaarschrift stuurt u naar:

Burgemeester en wethouders van Opsterland,
t.a.v. secretaris Bezwarencommissie
Postbus 10.000
9244 ZP Beetsterzwaag

U kunt ook digitaal bezwaar maken. Dit kan via www.opsterland.nl/bezwaar-maken. U heeft hiervoor DigiD nodig.

Waarschijnlijk zullen u en andere betrokkenen worden uitgenodigd om tijdens een zitting uw mening toe te lichten.

Dit wordt 'horen' genoemd. Het 'horen' gebeurt door een onafhankelijke commissie. U krijgt hierover van tevoren bericht.

Beslissing op uw bezwaarschrift

De beslissing op uw bezwaarschrift kunt u meestal binnen 12 weken na afloop van de bezwarentermijn verwachten.

Rechtstreeks beroep bij de rechter

Wilt u de bezwaarprocedure niet volgen? Dan kunt u ons in uw bezwaarschrift ook vragen om de zaak meteen aan de rechter voor te leggen. Als de zaak hier geschikt voor is, dan sturen wij het bezwaarschrift en de stukken door naar de rechter. Voor zo'n rechtstreeks beroep moet u wel griffierechten betalen.

Vergoeding kosten rechtsbijstand

Heeft u tijdens de bezwaarprocedure kosten moeten maken voor het inroepen van rechtsbijstand? En wordt het besluit herroepen omdat het onrechtmatig was? Dan kunt u aanspraak maken op vergoeding van deze kosten.

Een verzoek om vergoeding van deze kosten moet wel zijn gedaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.

Opschorten uitvoering besluit

Ook als u bezwaar heeft gemaakt mag het besluit gewoon worden uitgevoerd. Het kan zijn dat dit onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt dan de rechter vragen om een 'voorlopige voorziening'. Dit is een speciale regeling voor de periode dat wij het bezwaarschrift nog in behandeling hebben. De rechter kan daarbij beslissen dat de uitvoering van het besluit voorlopig wordt opgeschort. Zo'n uitspraak wordt een schorsing genoemd. De rechtbank brengt u voor het in behandeling nemen van een verzoek om een voorlopige voorziening griffierechten in rekening.

Uw verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u, met een kopie van uw bezwaarschrift, naar:

President van de rechtbank Noord-Nederland, afdeling bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Vragen?

Voor vragen over het besluit kunt u bellen met de ambtenaar die in het briefhoofd staat vermeld onder het kopje 'Behandeld door'.