S T A R T N O T I T I E

Aan	Dennis Grimbergen en Lars Veerman
Van	Evelien de Bunje en Cynthia Hoogveld
Datum	1 september 2025
Kenmerk	
Onderwerp	Startnotitie nieuwbouw Wissellocatie
Kopie aan	

Inleiding:
Deze startnotitie omvat de resultaten van het onderzoek naar de mogelijkheden en kosten van het realiseren van een zogenoemde ‘wissellocatie’. De opdracht om dit onderzoek uit te voeren volgt uit het IHP Jaarprogramma’s 2024-2025. De resultaten van het onderzoek hebben geleid tot 3 scenario’s voor het realiseren van een wissellocatie in de stad. Wij stellen voor om deze scenario’s ter besluitvorming voor te leggen aan college en raad.

Besluit:
In te stemmen met de inhoud van de startnotitie en besluitvorming in college en raad voor te bereiden.

Aanleiding
In relatie tot de voorziene groei van de stad ligt het in de lijn der verwachting dat in de toekomst aanvragen voor nieuwe scholen zullen volgen. Om hier goed op voorbereid te zijn en zoveel mogelijk te voorkomen dat (kostbare) tijdelijke huisvesting dient te worden gerealiseerd, is in het kader van het IHP besloten om onderzoek te doen naar de mogelijkheden van een ‘wissellocatie’.

De voorgestelde wissellocatie kan dienen als eerste tijdelijke huisvesting bij de start van een nieuwe school. Dit biedt een oplossing totdat een permanente voorziening beschikbaar is. De kosten van tijdelijke huisvesting zijn echter hoog en het proces kent lange doorlooptijden. Dit maakt het ingrijpend voor alle betrokkenen.

Het is daarom belangrijk te zoeken naar een structurele en flexibele oplossing. De voorziening moet maximaal flexibel zijn, zodat deze met minimale aanpassingen geschikt is voor verschillende typen onderwijs. Bij voorkeur gaat het om een permanente voorziening die voldoet aan actuele eisen op het gebied van duurzaamheid. Zo kan de locatie, wanneer deze niet langer nodig is voor nieuwe scholen, worden ingezet voor permanente huisvesting.

Passend binnen het karakter van de wijk Zuiderhage kan deze school worden gebruikt om als eerste schoolgebouw volledig biobased gebouwd te worden. Hierdoor kan deze bouwmethode gebruikt worden om te onderzoeken of een dergelijke bouwmethode ook voor toekomstige projecten ingezet kan worden.

Besloten is ook om:
- *Op basis van de resultaten van dit onderzoek een voorstel te doen voor het realiseren van een wissellocatie;*
- *Voor de kosten van deze locatie voorlopig een voorlopig budget te reserveren van € 17.500.000 voor (incl. grondkosten).*

Onderzoek
Het afgelopen jaar is onder begeleiding van ICS adviseurs én met betrokkenheid van vertegenwoordigers van het voortgezet-, speciaal en primair onderwijs onderzoek gedaan of en hoe een multi-inzetbare wissellocatie vorm zou kunnen worden gegeven en wat de kosten daarvan zijn. Dit is verder uitgewerkt in een programma van eisen (PvE).

De belangrijkste uitkomsten zijn dat het mogelijk is om een schoolgebouw te realiseren dat voor verschillende soorten onderwijs kan worden ingezet en dat er voldoende is gereserveerd om de drie scenario's uit te kunnen voeren, inclusief biobased bouwen.

In de permanente situatie zal kinderopvang ook onderdeel zijn van de locatie. Aangezien kinderopvang vraagt om extra m² zijn er drie scenario's uitgewerkt, te weten:

1. Geen kinderopvang – het moet wel mogelijk zijn om in de toekomst een deel kinderopvang aan het gebouw aan te bouwen.
2. Beperkt kinderopvang – met een eigen ruimte voor de buitenschoolse opvang (BSO).
3. Inclusief kinderopvang – voor 3 groepen 0-4 jaar en een eigen ruimte voor de BSO.

Deze startnotitie omvat de volgende onderdelen:

1. Samenvatting voorstellen
2. Kaders
3. Uitgangspunten
4. Financiën
5. Organisatie/uitvoering

1. Samenvatting voorstellen

voorstellen aan de raad;

- Voorkeursscenario kenbaar te maken.
- In te stemmen met het vrijgeven van het benodigde budget.
- In te stemmen met het realiseren van een biobased gebouw, passend bij de uitgangspunten van Zuiderhage

voorstellen aan college;

- In te stemmen dat het gebouw in beheer en eigendom blijft van gemeente Lelystad.
- In te stemmen met het voorstel inzake de projectorganisatie.
- In te stemmen met de voorgestelde projectstappen.

2. Kaders

2.1 Verordening
In de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Gemeente Lelystad 2016 (VHO) staat de zorgplicht beschreven die de gemeente heeft t.a.v. de onderwijshuisvesting. In de verordening is onder andere vastgelegd wat de minimale normen zijn voor onderwijshuisvestingsvoorzieningen.

2.2 Beleidskader OHV 2019
Het beleidskader Onderwijshuisvesting Primair onderwijs, vastgesteld in juli 2019, omvat het lokale beleid op het gebied van onderwijshuisvesting. Dit beleid is erop gericht om schoolgebouwen te realiseren die toekomstbestendig zijn en bijdragen aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Lelystad.

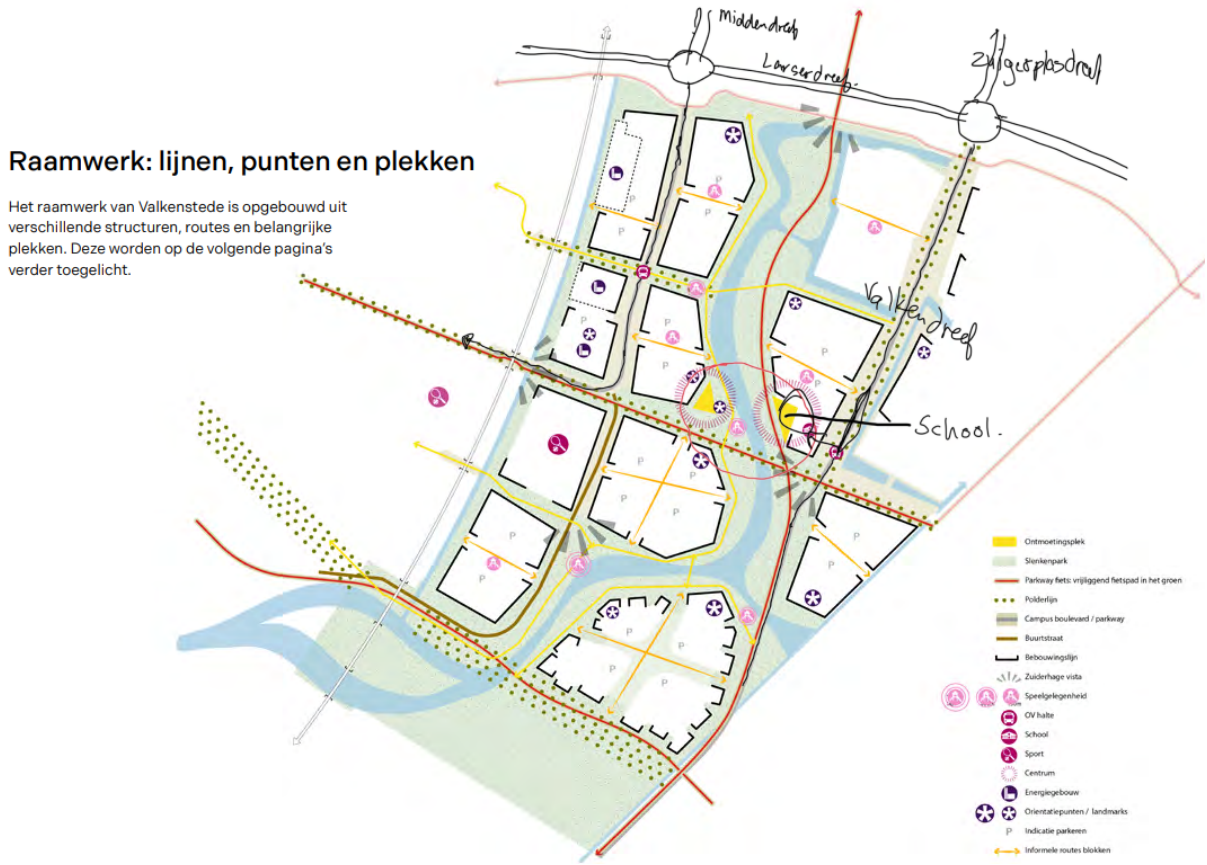
In het beleidskader onderwijshuisvesting primair onderwijs zijn kaders beschreven die van belang zijn voor de ontwikkeling van de wissellocatie. Het gaat hierbij om kaders die betrekking hebben op de te realiseren kwaliteit van het gebouw, te weten ‘groen en onderscheidend’. Dit wil zeggen dat nieuw te bouwen scholen voldoen aan ‘klasse B’ van het programma ‘Frisse scholen’, energieneutraal en gasloos zijn, het onderwijs optimaal faciliteren en een aantrekkelijke uitstraling hebben. Daarnaast omvat het beleidskader uitgangspunten voor het realiseren van Integrale Kindcentra en brede schoolpleinen.

2.3 Zuiderhage

De wissellocatie wordt gerealiseerd in Zuiderhage. De nieuw te bouwen wijk Zuiderhage in Lelystad wordt gekenmerkt door een groenblauwe hoofdstructuur met veel natuur en water, compacte buurtschappen met centrale ontmoetingspunten, en een grote diversiteit aan woonmilieus. De wijk zet sterk in op duurzaamheid en klimaatadaptatie, met energieneutrale of energieleverende gebouwen en klimaatbestendige ontwerpen. De wijk streeft naar een inclusieve samenleving met ruimte voor uiteenlopende leefstijlen en voorzieningen, en biedt kansen voor innovatie en educatie, vooral op het gebied van circulair bouwen en biobased materialen.

3. Uitgangspunten

3.1 Locatie



De wissellocatie wordt gerealiseerd op een kavel van 7.600 m², waarbij de gemeente zorgdraagt voor een bouwrijpe aanlevering. Samen met de uitvoeringsorganisatie Zuiderhage en team onderwijshuisvesting is gekeken naar diverse locaties. De locatie, die gezamenlijk bepaald is, zit in de eerste bouwfase, ligt centraal gelegen en is goed bereikbaar.

3.2 Inhoudelijke uitgangspunten

In het beleidskader onderwijshuisvesting is vastgesteld dat nieuw te bouwen schoolgebouwen ondersteunend dienen te zijn aan de inhoudelijke visie van de school en dienen bij te dragen aan de kwaliteit van het onderwijs. Voor het Programma van Eisen (PVE) is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het betreft een permanent gebouw voor 60 jaar dat tijdelijk ingezet kan worden voor zowel PO als VO. Een combinatie van beiden of 2 basisscholen moet ook mogelijk zijn.
- Het gebouw hoeft niet geschikt te zijn voor speciaal onderwijs. Diverse ruimtes zijn erg kostbaar om geschikt te maken voor speciaal onderwijs en vanuit de vertegenwoordiging van het speciaal onderwijs is aangegeven dat niet wordt verwacht wordt dat er behoefte is om gebruik te maken van de wissellocatie. Dit is afgestemd met de schoolbesturen.
- Het gebouw dient maximaal flexibel te zijn, zodat deze, met minimale ingrepen, voor meerdere typen onderwijs kan worden ingezet
- Het gebouw wordt biobased en groen en onderscheidend gebouwd.
- Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen.
- Een tribune trap is een wens, te koppelen aan de aula en/of speellokaal voor uitvoeringen etc.

Meer informatie is terug te lezen in het concept Programma van Eisen wissellocatie Lelystad inclusief de bijbehorende bijlagen.

3.3 Verschillende scenario's

De bouw van een wissellocatie is een strategische investering om nieuwe scholen tijdig van huisvesting te voorzien. Toch is het niet met zekerheid te stellen dat aanvragen voor nieuwe scholen binnen de verwachte tijdlijn worden ingediend en toegekend. Mogelijk is het gebouw na realisatie niet direct nodig, bijvoorbeeld door afwijkingen in de woningbouwplanning. In dat geval wordt voorgesteld om de wissellocatie ook beschikbaar te stellen voor tijdelijke huisvesting binnen het kader van onderwijshuisvesting, of voor andere maatschappelijke functies met een kostendekkende overeenkomst.
Een belangrijk onderdeel van de afweging betreft de vraag of kinderopvang moet worden meegenomen in het ontwerp van de wissellocatie. Hieronder worden drie scenario's uitgewerkt, met hun respectievelijke voor- en nadelen.

Scenario 1 – Geen kinderopvang

Voordelen:

- Bij de start van het gebouw is het minste aantal vierkante meters nodig.
- Er hoeft geen kinderopvangorganisatie gezocht te worden die flexibel genoeg is om mee te bewegen met verschillende onderwijsvisies.
- Geen conflicten met eventueel toekomstig voortgezet onderwijs, zoals geluidsoverlast of gedeeld gebruik van ruimtes.

Nadelen:

- In de toekomst moet het mogelijk zijn om kinderopvang aan het gebouw toe te voegen, wat aanvullende financiering vereist.
- In een wijk als Zuiderhage past het om kinderopvang aan te bieden bij een school.
- Ouders moeten kinderen naar verschillende locaties brengen als zij zowel primair onderwijs als kinderopvang nodig hebben.

Scenario 2 – Beperkte kinderopvang (BSO)
Voordelen:

- Beperkte uitbreiding van 83 m² voor een eigen ruimte voor buitenschoolse opvang (BSO).
- Primair onderwijs is wettelijk verplicht om BSO te regelen indien ouders hierom vragen; gemiddeld maakt 40% van de basisschoolleerlingen hier gebruik van.
- Door BSO in hetzelfde gebouw aan te bieden, wordt voorzien in een directe behoefte en worden extra reisbewegingen voorkomen.

Nadelen:

- BSO is overbodig bij huisvesting van voortgezet onderwijs.
- Bij opening van een school zonder BSO ontstaat een praktisch probleem voor ouders; alternatieve opvang vereist extra logistiek.
- Bij verhuizing van primair onderwijs moet de BSO kunnen meebewegen en zich aanpassen aan een andere onderwijsvisie.

Scenario 3 – Inclusief kinderopvang (0–4 jaar + BSO)
Voordelen:

- Geen toekomstige uitbreiding nodig voor kinderopvang bij permanente huisvesting.
- Onderwijskundig kan worden ingezet op een doorlopende leerlijn tussen kinderopvang en school.
- In een groeiende stad ontstaat een toenemende behoefte aan kinderopvang, vaak eerder dan aan basisonderwijs.
- Voorkomt extra reisbewegingen voor ouders en opvangorganisaties.

Nadelen:

- Grootste ruimtebehoefte: 495 m², en daarmee het meest kostbare scenario.
- Risico op leegstand als kinderopvang geen gebruik wil maken van de ruimte of geen kostendekkende huur betaalt.
- Mogelijke conflicten met voortgezet onderwijs (geluidsoverlast, gedeeld ruimtegebruik).
- Kinderopvang moet flexibel zijn en kunnen meebewegen met wisselende onderwijsvisies en schoolbesturen; dit is juridisch en organisatorisch complex.

Hoewel scenario 3 inspeelt op de maatschappelijke behoefte aan kinderopvang in nieuwe wijk als Zuiderhage, is de uitvoerbaarheid ervan in deze context juridisch en organisatorisch zeer ingewikkeld. Het toevoegen van een kinderopvang zonder definitieve school leidt tot risico's: de opvang is dan geen inhoudelijke partner van de school, wat afbreuk doet aan samenwerking en pedagogische continuïteit. Daarnaast bouwt de gemeente enkel voor partners van scholen op het moment dat er sprake is van bijvoorbeeld IKC vorming. Iets dat bij het separaat bouwen voor kinderopvang niet mogelijk is omdat de scholen en schoolbesturen wisselend zijn. Echter is het wel mogelijk om vierkante meters onderwijsruimte te verhuren binnen scenario 2. Doordat het onderwijs vierkante meters zijn, zijn er beperkte aansprakelijkheden vanuit eventuele partners. Dit zorgt ervoor dat het een juridisch beter beheersbaar scenario is.

Daarom adviseren wij scenario 2: beperkte kinderopvang in de vorm van BSO. Dit scenario biedt een praktische en juridisch uitvoerbare oplossing die aansluit bij de directe behoefte van ouders bij schoolstart, zonder de complexiteit van een volledige kinderopvangvoorziening. Het houdt de investering beheersbaar, biedt flexibiliteit bij toekomstige verhuizingen en voorkomt ongewenste leegstand.

3.4 Partners
De wissellocatie zal ontwikkeld worden met vertegenwoordigers van het primair onderwijs. En afhankelijk van de keuze van de raad ook vertegenwoordiging vanuit kinderopvang.

3.5 Bouwheerschap
In artikel 103 van de Wet op het primair onderwijs staat dat het schoolbestuur bouwheer is tenzij met de gemeente anders wordt overeengekomen. Hoewel het een permanent gebouw wordt zal het eerst voorzien als een tijdelijk onderkomen. De gemeente Lelystad wordt eigenaar van de wissellocatie, hierdoor zal zij ook bouwheer zijn.

3.6 Omvang/leerlingaantallen
Voor deze nieuw te stichten school is het leerlingenaantal van 400 leerlingen voor p.o. aangehouden, omdat de wissellocatie uiteindelijk een permanente huisvesting wordt met kinderopvang. Er zijn verschillende scenario's die zorgen voor verschillende omvang en kosten.

	Scenario 1 Exclusief kinderopvang	**Scenario 2 1 ruimte buitenschoolse opvang**	**Scenario 3 Inclusief kinderopvang en buitenschoolse opvang**
Flex school in m2	2.211	2.211	2.211
Gym in m2	612	612	612
Kinderopvang in m2	0	0	495
BSO in m2	0	83	0
Totaal in m2	2.823	2.906	3.318

3.7 Exploitatie
Deze wissellocatie biedt een eerste tijdelijke huisvesting tijdens de opstartfase van een nieuwe school. Gemeente Lelystad is eigenaar en beheert het gebouw.
Het schoolbestuur zal tijdens het gebruik van de wissellocatie een gebruiksvergoeding afdragen aan de gemeente. De gemeente stelt per gebruiker een gebruikersovereenkomst op. Met de kinderopvang organisatie wordt een kostendekkende huurovereenkomst afgesloten.

4. Financiën

4.1 Investeringskosten

In het IHP jaarprogramma 2025-2026 staat vermeld dat we een onderzoek gaan doen naar de Wissellocatie en dit onderzoek is eind 2024 gestart. Dit onderzoek is afgerond en de uitkomsten hiervan staan in deze startnotitie. Voor de kosten van deze locatie voorlopig een voorlopig budget te reserveren van € 17.500.000,- (incl. grondkosten).

In het IHP Jaarprogramma 2025 staan de volgende kosten opgenomen voor de wissellocatie:

Kosten grond en bouwrijp maken	€ 1.530.000,-
Kosten gebouw wissellocatie	€ 16.908.800,-

Totale investering exclusief kosten grond en bouwrijp maken:

- Scenario 1 – Onderwijs, gym exclusief kinderopvang: € 13.905.792,26 inclusief btw.
- Scenario 2 – Onderwijs, gym inclusief 1 ruimte BSO: € 14.502.638,55 inclusief btw.
- Scenario 3 – Onderwijs, gym inclusief kinderopvang: € 16.020.527,16 inclusief btw.

5. Organisatie/uitvoering

5.1 Participatie

Om goed te kunnen participeren is het belangrijk dat de omgeving (en andere belanghebbenden) altijd de juiste actuele informatie kunnen vinden over het proces. Daarom wordt op het participatieplatform PraatmeeLelystad bijgehouden hoe het proces eruit ziet, hoe inwoners worden betrokken en wat er met de input wordt gedaan. Om (toekomstige) bewoners zo vroeg mogelijk te informeren en betrekken over dit proces is dit project geplaatst op het participatieplatform PraatmeeLelystad. Voor de participatie van dit project wordt aangesloten bij de participatie voor heel Zuiderhage.

5.2 Projectorganisatie

Voor de ontwikkeling van het project wordt gewerkt met twee overlegstructuren: een Projectgroep en een Stuurgroep. Deze groepen vormen samen de basis voor de samenwerking tussen betrokken partijen gedurende het proces.

De Projectgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de organisaties die inhoudelijk bijdragen aan de ontwikkeling van de wissellocatie. Dit betreft medewerkers vanuit het primair onderwijs en, indien van toepassing, kinderopvangorganisaties. De exacte samenstelling van de Projectgroep moet nog worden afgestemd met de betrokken schoolbesturen en eventuele kinderopvangpartners.

De Stuurgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente en de besturen van de betrokken organisaties. Ook hier moet nog afstemming plaatsvinden over de deelname van de schoolbesturen en kinderopvangorganisaties. Aangezien het bij aanvang gaat om een tijdelijke huisvestingsvoorziening zonder vaste eigenaar, zal de Stuurgroep bestaan uit een representatieve afvaardiging van het primair onderwijs en, indien relevant, kinderopvang.

Besluitvorming binnen beide groepen vindt plaats op basis van gezamenlijke afstemming en gedeelde verantwoordelijkheid. De inrichting van de overlegstructuren wordt nader uitgewerkt in overleg met de betrokken partijen.

5.3 Processtappen

Stap 1

Gemeente Lelystad heeft reeds een externe partij ingehuurd, die een Programma van Eisen (PvE) (Ruimtelijk Functioneel) voor de nieuwe school heeft opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd.

Stap 2

De startnotitie is opgesteld waarin de verschillende partners en kaders benoemd zijn.
De startnotitie wordt vertaald in een voorbereiden besluit (VB) en raadsvoorstel welke ter vaststelling worden voorgelegd aan het college en respectievelijk de gemeenteraad. Aan het ontwerpteam (zie stap 3) wordt dan een taakstellend budget meegegeven.

Stap 3

Na het besluit van de gemeenteraad wordt gestart met een aanbesteding voor het ontwerpteam (architect en alle adviseurs). Deze voorselectie begint met beoordeling van de anonieme stukken van de inschrijvingen. Bij deze beoordeling wordt het aantal inschrijvingen terug gebracht naar 5 stuks. Deze maximaal 5 verschillende ontwerpteams geven een presentatie o.a. over hun visie op het nieuwe ontwerp. Naar aanleiding van deze presentaties wordt er door de partners een keuze gemaakt voor het uiteindelijke ontwerpteam.

Stap 4

Wanneer een keuze is gemaakt voor een ontwerpteam, wordt allereerst een Schets Ontwerp (SO) opgesteld en vervolgens een Voorlopig Ontwerp (VO) op basis van het PvE. Dit doen zij wederom in samenwerking met de verschillende partners binnen het gebouw. Het VO wordt opgeleverd aan de gebruikers inclusief een globale kostenraming. Op basis van het VO en de kostenraming zal er een eerste ‘Go’ of ‘No Go’ gegeven worden door de stuurgroep waarbij zij geadviseerd worden door de projectgroep. In het geval van een ‘Go’ kan het ontwerpteam verder met de uitwerking van het VO naar een definitief ontwerp (DO). In het geval van een ‘No Go’ zal het ontwerpteam op basis van feedback vanuit de gebruikers een aanpassing in het VO moeten doen zodat er een ‘Go’ verkregen kan worden.

Stap 5

Nadat het ontwerpteam een ‘Go’ ontvangen heeft voor het VO werkt het ontwerpteam het VO tot een DO uit. Gekoppeld aan het DO wordt ook de investeringskostenraming verder uitgewerkt. Het DO wordt tussendoor getoetst bij de partners om af te stemmen of de uitwerking voldoet aan gestelde verwachtingen. Aan het eind van de DO-fase wordt het DO inclusief kostenraming gepresenteerd aan de partners zodat zij hier een ‘Go’ of ‘No Go’ op kunnen geven.
Als het DO en de kostenraming akkoord zijn bevonden kan gestart worden met de volgende fases.

Stap 6

Het DO wordt nu in deze stap uitgewerkt tot een bestek met bestekstekeningen. Op basis van deze tekeningen kan de aanbesteding voor de realisatie worden opgestart.

Stap 7

De omgevingsvergunning kan ook op basis van het DO worden aangevraagd.