Datum

26 januari 2021

Onderwerp	Aantal bijlagen
Nieuwbouw basisschool Korenaer na fusie J.F. Kennedyschool	2

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Vervangende nieuwbouw te realiseren voor de schoolgebouwen van de Korenaer en de J.F. Kennedyschool na fusie van beide scholen van het SAAM-bestuur;
2. Vervangende nieuwbouw te realiseren voor het gymgebouw aan de Grindlaan;
3. Deze vervangende nieuwbouw te realiseren in één gebouw op een locatie aan de achterzijde van het huidige schoolgebouw van de Korenaer;
4. In te stemmen met de verplaatsing en integratie van de aan de achterzijde gelegen kinderopvang van AVEM in het nieuwe schoolgebouw;
5. In te stemmen met verplaatsing en vervangende nieuwbouw voor Scouting Ussen van de huidige plek naar een andere positie op dezelfde locatie als de school met geïntegreerde kinderopvang;
6. Voor de doorontwikkeling van het schoolgebouw – van concept naar Definitief Ontwerp - maart 2021 een voorbereidingskrediet van € 265.000,-, waarvan € 125.000,- aan de gemeente en € 140.000,- aan het schoolbestuur SAAM, beschikbaar te stellen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?
Volgens de Wet op de Onderwijshuisvesting heeft de gemeente de zorgplicht voor de nieuwbouw van onderwijsgebouwen met gymvoorzieningen. In die wet is geregeld dat scholen i.c. schoolbesturen die voor nieuwbouw in aanmerking komen, primair zelf bouwheer zijn.

Volgens het Meerjaren InvesteringsPlan (2019 - 2022) van de gemeente staat De Korenaer (bouwjaar 1977) met gymgebouw (bouwjaar 1978) in 2020 op de nominatie voor vervangende nieuwbouw.

Om tot de keuze voor vervangende nieuwbouw op de naastgelegen locatie achter de school te komen, hebben specifieke onderzoeken en overleggen plaatsgevonden. Het eerste onderzoek betrof de financiële en kwalitatieve overwegingen renovatie of nieuwbouw. Het tweede onderzoek de inpasbaarheid op de genoemde locatie. Beide onderzoeken leiden tot de conclusie van een nieuw schoolgebouw op de naastgelegen locatie.

Welk resultaat willen we bereiken?
Met het realiseren van het nieuwe, eigentijdse school- en gymgebouw met geïntegreerde kinderopvang en scouting op nagenoeg dezelfde locatie wordt:

- een betekenisvolle voorziening toegevoegd aan de wijk;
- de verkeerssituatie voor ca. 500 leerlingen, hun ouders en de wijkbewoners aanzienlijk veiliger gemaakt met minder overlast voor de directe omgeving;
- een maatschappelijke samenwerkingsrelatie gecreëerd tussen de school, kinderopvang en scouting en ook met de SV Margriet.

De demografische gegevens en leerlingenprognoses geven aan dat de leerlingenpopulatie tot en met 2029 en ook op de langere termijn op peil blijven. De investering is daardoor gerechtvaardigd.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1. *V.w.b. de vervangende nieuwbouw* heeft – in opdracht van de gemeente - het externe bureau Larides geadviseerd over de scenario's renovatie en nieuwbouw. Uit dit onderzoek en overige studie is gebleken dat nieuwbouw – in vergelijking tot renovatie - van de school met gymgebouw leidt tot:

- een in alle opzichten eigentijds en functioneel gebouw voor het onderwijs van vandaag, dat relatief eenvoudig aanpasbaar is aan de veranderende ontwikkelingen in de toekomst;

- integrale samenwerking tussen 4 partners met een groter maatschappelijk profijt;
- een bouwkundige en bouwtechnische situatie, waarin de eisen van BENG verantwoord gerealiseerd kunnen worden tegen relatief lagere kosten dan bij renovatie;
- (aansluitend op hiervoor) de kapitaallasten/jaar ca. € 55.000,- (annuïtair) bij nieuwbouw lager zijn, dan bij renovatie;
- een beter te exploiteren compact gebouw (2 lagen) voor het schoolbestuur;
- een omgevingssituatie, waarin het verkeer en parkeren veilig en zonder irritatie van de bewoners van de Grindlaan ontworpen kunnen worden

2. *Besparing tijdelijke huisvestingskosten*
Terwijl aan de achterzijde het nieuwe gebouw wordt gerealiseerd, gaan de lessen in het huidige schoolgebouw gewoon door. De verhuizing vindt plaats na de oplevering. Op de kosten voor tijdelijke huisvesting bij renovatie wordt alsdan 0,8-1,6 mln. bespaard.

3. *Integratie kinderopvang*
De integratie van kinderopvang (AVEM) in de school heeft inmiddels al direct na de herfstvakantie 2020 plaatsgevonden met een gedeeltelijke – en tijdelijke – spreiding bij SV Margriet. De aanleiding hiertoe was de opzegging van de huur en sluiting van de tijdelijke voorziening aan de achterkant van de school. De gemeente vond als eigenaar en verhuurder van die voorziening verder gebruik onverantwoord.
Veel kinderen die door AVEM worden opgevangen zijn leerling van de school. Nu een deel van de integratie al heeft plaatsgevonden, kan ook de inhoudelijke samenwerking verder ontwikkeld worden. Dat is in het belang van de kinderen. AVEM heeft verklaard zich bij overeenkomst voor de lange termijn te verplichten tot de kapitaallasten voor haar deel van het nieuwe schoolgebouw in de vorm van kostprijs dekkende huur.

4. *Scouting*
Net als AVEM is scouting gebruiker van dezelfde, tijdelijke voorziening (De Vlashut). Verder gebruik dient om dezelfde reden zo snel mogelijk te stoppen. In het voorjaar 2021 neemt scouting een tijdelijke voorziening in gebruik op het terrein van een andere basisschool.

Scouting wil graag terug naar de groene omgeving waar zij nu nog zit. In de verschillende overleggen voorafgaand aan dit advies heeft scouting aangegeven graag te willen samenwerken met de school en kinderopvang. Zo kunnen met name de oudere BSO-kinderen ook gebruik maken van de toekomstige scoutingfaciliteiten. Scouting en AVEM maken daartoe een overeenkomst. Er wordt uitgegaan van een gebouw van ca. 300 m2.

4. *SV Margriet*
Sv Margriet heeft aangegeven meer kansen te zien om haar maatschappelijke functie uit te dragen en de sportvelden in de daltijden meer te benutten. Zij is geïnspireerd door de al lopende en verder te ontwikkelen samenwerking tussen de school, kinderopvang en scouting.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
Het nieuw te bebouwen perceel (OSS00 K 5592) heeft op dit moment de bestemming 'groen' m.u.v. de nu te slopen voorziening voor scouting en AVEM. Op dit moment wordt het perceel gebruikt als speelterrein en voor hondenuitlaat. Beide functies kunnen in aanzienlijke omvang terugkomen op de plaats van het te slopen school- en gymgebouw.

Inmiddels hebben wij de omwonenden en de wijkraad op 8 december tijdens een digitale bijeenkomst uitgebreid geïnformeerd. De avond telde 45 deelnemers, daaronder ook de wijkraad. Wij hadden een sterke voorkeur voor 'live'. Zo'n bijeenkomst kon, vanwege maatregelen Covid-19 niet doorgaan. Wij hebben hen tijdens de bijeenkomst en ook per e-mail daarna in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. De bijeenkomst en de presentatie kunnen zij via www.oss.nl terugkijken en de antwoorden op alle vragen teruglezen. Om geen enkele omwonende te missen hebben wij in een wijde kring om het schoolgebouw alle informatie binnen 8 dagen huis-aan-huis nog eens op papier verstrekt. Wij hebben hen toegezegd zeker in overleg te gaan over kritische aandachts- en overlegpunten gedurende het gehele ontwerp- en bouwproces. Zie verder paragraaf 'Waar moeten we rekening mee houden, b. Communicatie').

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
De geraamde kosten voor de voorbereidende werkzaamheden voor nieuwbouw worden geraamd op € 265.000,- incl. BTW. Deze bestaan uit:

- haalbaarheid (renovatie of nieuwbouw): € 10.000,-
- de ruimtestudie, gebouwconcept en 'artist impression' € 30.000,-
- verkeerskundig onderzoek en verkeersontwerp € 35.000,-
- landschapsarchitect € 50.000,-
- definitief bouwkundig ontwerp € 70.000,-
- constructieve en installatietechnische beoordelingen van het ontwerp € 50.000,-

- ingehuurd projectmanagement door het schoolbestuur € 20.000,-

_____

Totaal aan voorbereidingskosten tot en met
Definitief Ontwerp en bouwkostenraming (incl. BTW) € 265.000,-

Van dit bedrag zijn de kosten tot en met landschapsontwerp direct voor rekening van de gemeente (€ 125.000,-). Het resterende bedrag ad. € 140.000,- wordt middels een toewijzingsbrief (bijlage) beschikbaar gesteld aan het schoolbestuur voor 'bouwheerschap'.

Het voorbereidingskrediet kan financieel worden gedekt. In de programmabegroting 2021-2024 is een investering opgenomen ter grootte van € 10.454.000 voor de periode van 2020 t/m 2022. In de eerste tussenrapportage van 2021 verwerken we het voorbereidingskrediet voor de raad.

b. Communicatie
Naar aanleiding van de vele reacties op de digitale informatiebijeenkomst 8 december jl. hebben wij op 18 januari jl. een extra bijeenkomst gehouden met de wijkraad (inclusief de wijkcoördinator en SAAM). Gebleken is dat de omwonenden zich overvallen voelden door het plan en dachten dat het een voldongen feit was. In overleg met de wijkraad stellen wij in januari de omwonenden op de hoogte van de voorlopigheid van het plan en de inspraak- en overlegmogelijkheden. Wij leggen dat uit met een communicatieplan. Tegelijkertijd nodigen wij per straat (Amsteleindstraat, Grindlaan en Kasteleinstraat) een delegatie uit van 2 omwonenden voor een gestructureerd overlegproces. De wijkraad heeft volmondig toegezegd dit proces te ondersteunen.

Direct na de digitale informatiebijeenkomst van 8 december jl. hebben wij een uitgebreid document opgesteld met antwoorden op de gestelde vragen. De opmerkingen en vragen die wij daarna hebben ontvangen gebruiken wij als belangrijke informatie bij de doorontwikkeling van het initiële plan. Wij informeren de omwonenden hierover en zetten ons in om de ongerustheid om te buigen naar actieve en constructieve deelname aan de toekomstige overleggen.

c. Uitvoering
Bij de uitvoering van de hier genoemde voorbereidende werkzaamheden worden intern de afdelingen IBOR en VTH in dit projectstadium nadrukkelijk en adviserend betrokken. Extern

overleggen wij met de omwonenden/wijkraad en met het schoolbestuur, AVEM, Scouting en SV Margriet. Wij gaan uit van een volwaardige omgevingsdialoog.

d. Overlegd met
Bij dit project zijn de volgende afdelingen en medewerkers betrokken:

- RO; Addo van Doornen
- FC; Gordon Braicks
- IBOR; Menno Bovens (Gebiedsbeheerder)
- MM-WZ; Marie-Claire van de Wiel (wijkcoördinator)
- Vastgoedbedrijf; Annemieke Verstraten (maatschappelijk vastgoed) en Wiljan Mentink (sportaccommodaties).

Extern:

- De besturen van SAAM, AVEM, Scouting en SV Margriet
- De omwonenden/wijkraad (interactieve informatiebijeenkomst)

Bijlagen

- Adviesrapport Larides inz. Renovatie of nieuwbouw (vertrouwelijk)
- Brief toekenning Voorbereidingskrediet (t.b.v. SAAM)

Samenvatting

De scholen Korenaer op de locatie Grindlaan en J.F. Kennedyschool op de locatie Vlasakkers (beide schoolbestuur SAAM) gaan fuseren. Het schoolbestuur heeft het plan om de locatie Vlasakkers af te stoten. Het schoolgebouw van de Korenaer dateert van 1977 en staat in de meerjaren investeringsplanning van de gemeente op de nominatie renovatie op nieuwbouw. Het gymgebouw dateert uit 1978. Een externe studie heeft uitgewezen dat het huidige gebouw om onderwijskundige en technische redenen niet geschikt is voor renovatie. Ook zijn de kapitaallasten/jaar bij renovatie hoger.

Door samenwerking en samenvoeging van kinderopvang in de school en scouting in een apart gebouw ontstaat een concentratie van maatschappelijke samenwerking in de wijk. Hierdoor ziet SV Margriet de kans om in die samenwerking de sportvelden in de daltijden meer te benutten.