



Project nieuwbouw De Vaert





Projectopdracht initiatief, definitie- en ontwerpfase

datum: 18 mei 2022

PROJECTGEGEVENS	
1. Projectnaam	Nieuwbouw basisschool De Vaert
2. Projectnummer	7421045
3. Opdrachtgever namens B en W	Jan Brekelmans
4. Opdrachtnemer	
5. Projectleider	
6. Projectfase	Initiatief, definitie- en ontwerpfase
7. Aanleiding	Basisschool De Vaert is een oude school die niet meer voldoet aan de eisen voor een 'Frisse school' (laag energieverbruik en gezond binnenmilieu). Uit onderzoeken van Scholen voor Morgen (2018) en Stichting MOED (2020) blijkt dat grootschalige renovatie die gewenste kwaliteit niet oplevert, tenzij tegen heel hoge kosten. Bovendien vergen de huidige leermethoden een andere indeling van de school. Daarom voeren we onderzoek uit naar volledige nieuwbouw.
8. Doelstelling	Een haalbaarheidsonderzoek voor nieuwbouw van De Vaert op de huidige locatie.

OPDRACHTBESCHRIJVING, GEWENST RESULTAAT EN AFBAKENING

1. Opdracht	Voer een haalbaarheidsonderzoek uit naar nieuwbouw van De Vaert op de huidige locatie. Onderzoek daarbij ook of een vergelijkbare constructie als bij De BERK mogelijk is, waarbij SMV de school bouwt en verhuurt aan Leerrijk! en waarbij de grond eigendom is van de gemeente.
2. Resultaat	Het onderzoeksresultaat is een ontwerp dat uitvoerbaar is en waarbij de financiële en juridische consequenties voor de gemeente helder zijn. Het resultaat is een (concept-)samenwerkingsovereenkomst met Stichting Leerrijk! en met SMV op basis waarvan de gemeenteraad een besluit tot nieuwbouw kan nemen.
3. Afbakening	Het plangebied (rood omkaderd) ligt in het zuidoostelijke kwadrant van het gebied tussen de Burgemeester Van Besouwlaan, Burg. Verheijenlaan, Van Heeswijkstraat, Sint Josephstraat (NOZW). Het gedeelte met de onderbroken rode lijn is eigendom van de RK Parochie Heilige Willibrord van het bisdom 's-Hertogenbosch (bisdom) met recht van erfpacht aan Stichting De Vaert. Dit perceel ligt tussen andere gronden van het bisdom (noord) en de locatie van De Vaert (zuid). Tijdens de initiatieffase verkennen we of de aansluitende gronden van het bisdom een rol kunnen spelen bij de nieuwbouw en zo ja, of het bisdom bereid is hierin mee te denken. 
4. Randvoorwaarden	- De nieuwe school is gebaseerd op de leerlingenprognoses voor 2022 e.v. - Een basisschool heeft minimaal een speellokaal van 90 m² voor de groepen 1 en 2. De gemeente heeft een faciliterende rol in het ter beschikking stellen van een ruimte voor lichamelijke oefening (groepen 3 t/m 8). De Werft heeft niet voldoende capaciteit voor én de leerlingen van De Vaert én van het Van Haestrechtcollege. Vanaf 2023 moeten basisscholen 2 lessen bewegingsonderwijs verzorgen in plaats van één. Dit zorgt voor meer druk op de capaciteit van De Werft. Dit, plus de relatief grote afstand van De Vaert tot De Werft voor met name de lagere groepen (plm. 20 minuten wandelen enkele reis) en de afweging dat er minimaal een speellokaal wordt opgenomen in de nieuwbouw, leidt ertoe dat we voor De Vaert uitgaan van een volwaardige gymzaal. Het schoolbestuur deelt dit uitgangspunt.

	▪ Het ontwerp past stedenbouwkundig in de omgeving. Om dit optimaal te verkennen overleggen we met het bisdom over de optie haar gronden, direct (noordelijk) aansluitend aan de locatie van De Vaert, bij het onderzoek te betrekken. ▪ Het nieuwe gebouw is duurzaam: nul-op-de-meter ▪ Het nieuwe gebouw voldoet aan het gemeentelijk beleid voor 'Frisse Scholen' (label B) ▪ Er is een veilige en goed bereikbare locatie om de kinderen af te zetten/op te halen. Dit kan buiten het aangegeven plangebied liggen. ▪ Er is/zijn (een) veilige oversteekzone(s) voor de kinderen. ▪ Parkeren voor personeel uitsluitend op terrein van de school. ▪ Er moet tijdelijke huisvesting beschikbaar zijn tijdens de sloop- en bouwfase.
5. Raakvlakken met andere projecten	Nieuwbouw Van Haestrechtcollege: indien dat op een andere locatie plaatsvindt, is wellicht een koppeling te leggen voor tijdelijke huisvesting van De Vaert op de huidige locatie van het Van Haestrechtcollege.

PROJECTBEHEERSING

Het beheersen van een project bestaat uit het faseren van de werkzaamheden en het sturen op de aspecten Geld, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit (GOTIK) en beheersen van de risico's. Onderstaand is aangegeven wat onder elk van deze aspecten wordt verstaan.

Geld	De raad stelde ten laste van de Reserve onderwijs een voorbereidingskrediet beschikbaar van € 50.000,- voor het maken van een projectplan, het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek en onderzoek naar de realisatie van de door Stichting Leerrijk! gewenste nieuwbouw van basisschool de Vaert in Kaatsheuvel. Vanuit de te sluiten intentieovereenkomst voert SMV het haalbaarheidsonderzoek uit. Dit is de bouwsteen voor een te sluiten samenwerkingsovereenkomst. Op basis van een concept van de samenwerkingsovereenkomst kan de gemeenteraad besluiten om wel of geen budget beschikbaar te stellen en zich wel of niet garant te stellen voor de constructie met SMV.
Organisatie	Voor de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek stellen we de volgende projectgroep samen: <u>Afdeling RO</u> ▪ Projectleider: ▪ Grondzaken: ▪ Ruimtelijk beleid: ▪ Procedure: <u>Afdeling FBI</u> ▪ Financiën: <u>Afdeling Infra</u> ▪ Water, parkeren, groen: <u>Afdeling Sociaal Domein</u> ▪ Onderwijs: ▪ Maatschappelijk vastgoed: <u>Afdeling VTV</u> ▪ Wabo: <u>Externe stedenbouwkundige ondersteuning:</u> ▪ <u>Stichting Maatschappelijk Vastgoed</u> ▪ ▪

	Vanuit de voorkeur om de nieuwe school samen met Stichting Leerrijk! en SMV te ontwikkelen, gaan we ervan uit dat SMV eigenaar wordt van het schoolgebouw. Daarom voegen we (een) vertegenwoordiger(s) van SMV toe aan de projectgroep.
Tijd	Voorafgaand aan de samenwerkingsovereenkomst sluiten we een intentieovereenkomst met Stichting Leerrijk! en SMV. We streven ernaar de intentieovereenkomst te sluiten vóór de zomervakantie van 2022. Een besluit over de samenwerkingsovereenkomst – en dus ook over de ontwikkelconstructie: met of zonder SMV – willen we nog in 2022 voorleggen aan de gemeenteraad.
Informatie	▪ We betrekken het bestuur van Stichting Leerrijk! en de directie van de school bij het haalbaarheidsonderzoek. ▪ We informeren de direct omwonenden over de eerste resultaten van het (concept)haalbaarheidsonderzoek, na besluitvorming in het college.
Kwaliteit	We stellen stedenbouwkundige uitgangspunten op hoofdlijnen vast (zie ook Randvoorwaarden). Die bespreken we met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
Risico's	▪ Nieuwbouw op dezelfde locatie vereist een tijdelijke voorziening in de sloop- en nieuwbouwfase. Op de locatie is die ruimte er niet. ▪ Als tijdens de sloop- en nieuwbouwfase niet alle groepen in één gebouw kunnen worden ondergebracht, is tijdelijke huisvesting in meer gebouwen onvermijdelijk. ▪ Als de constructie met SMV (om welke reden ook) niet haalbaar blijkt, moeten we overgaan tot zelfrealisatie door de gemeente. Daarmee verliezen we tijd en maken we meer kosten. Dan is het voorbereidingskrediet, dat de raad op 8 juli 2021 beschikbaar stelde, niet toereikend.