

Politieke Markt

Vergadering van 20 mei 2025

Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

Nieuwbouw basisscholen Vollenhove

Auteur

Ria Twerda

Overlegd met

collega's van financiën, ruimtelijke ordening, kernen en wijk, communicatie, woningbouw, vergunningen, onderwijshuisvesting en sport.

Portefeuillehouder

Trijn Jongman

Samenvatting

Middels een motie van 11 juni 2024 heeft u het college opdracht gegeven te onderzoeken of gezamenlijke huisvesting van de 3 basisscholen in Vollenhove op een gedragen locatie in de omgeving van De Burght mogelijk is en hierbij aandacht te hebben voor een brede participatie met alle betrokkenen en de omgeving.

De afgelopen maanden hebben we een uitgebreide locatiestudie gedaan, waarbij in totaal 9 locaties beoordeeld zijn. Daarvan bleken 2 locaties geschikt voor het schoolgebouw, namelijk op een voetbalveld van V.E.N.O. of achter De Burght. Op basis van de gesprekken met de schoolbesturen, (sport)verenigingen en direct omwonenden komt gezamenlijke huisvesting van de basisscholen achter De Burght in combinatie met behoud van de tennisvereniging op dezelfde locatie, als beste optie naar voren (scenario 2d). Dit scenario kan op breed draagvlak rekenen en kent de laagste locatiegebonden kosten. Voor de verenigingen die in dit scenario plaats moeten maken voor de scholen, is perspectief op een reëel en passend alternatief. Komende tijd zullen we dat samen verder uitwerken en concretiseren.

Door de 3 scholen in één keer samen onder 1 dak te brengen, kan een optimaal ontwerp gemaakt worden en het meest efficiënt gebouwd worden. Voorgesteld wordt om de financiële consequenties van het besluit mee te nemen in de afwegingen bij de perspectiefnota 2025-2029. Het gaat hierbij om een aanvullend investeringskrediet van bijna € 5,5 mln voor het gebouw en een circa 3,5 ton voor locatiegebonden kosten. We koersen op een nieuw schoolgebouw in 2028.

Beschrijving

Inleiding

Motie

In de politieke markt van 4 juni 2024 is het integraal huisvestingsplan voor de St Martinusschool en OBS de Voorpoort besproken, wat voorzag in gezamenlijke nieuwbouw van beide scholen op een voetbalveld van sportclub V.E.N.O. De conclusie was het voorstel niet door te zetten naar de raadsvergadering van 11 juni 2024, maar een motie vreemd aan de orde voor te bereiden. De motie (motie vreemd) is besproken en aangenomen in de raadsvergadering van 11 juni 2024. Met deze motie heeft de raad het college opgedragen nader onderzoek te doen.

De gegeven opdracht omvatte het onderzoeken of gezamenlijke huisvesting van de 3 basisscholen in Vollenhove op een gedragen locatie in de omgeving van De Burght mogelijk is en hierbij aandacht te hebben voor een brede participatie met alle betrokkenen en de omgeving. In de motie werd opgeroepen de uitkomsten hiervan te presenteren voor de begrotingsvergadering van 12 november 2024, inclusief de financiële consequenties. Met een informatienota hebben we u in oktober 2024 laten weten dat dit niet haalbaar was.

Gezamenlijke huisvesting van de drie basisscholen

Het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs gaat uit van vervangende nieuwbouw voor de St. Martinusschool in Vollenhove in 2026. Deze school kampt structureel met ruimtegebrek en maakt al jaren gebruik van een noodlokaal en lokalen in het gebouw aan de Wheeme 8. Verder gaat het IHP uit van renovatie van KC het Kompas in 2029. Voor OBS De Voorpoort zijn, mede door het geringe leerlingenaantal, geen ingrepen in de onderwijshuisvesting voorzien. In de voorbereidingsfase van de vervangende nieuwbouw van de St Martinusschool kwam de wens naar voren voor gezamenlijke huisvesting met OBS De Voorpoort en op termijn wellicht ook met KC het Kompas. Gezien het brede draagvlak bij scholen en inwoners voor gezamenlijke huisvesting van de 3 scholen, heeft u in de motie van 11 juni 2024 het college opgedragen te richten op gezamenlijke huisvesting van de 3 scholen en te kijken wat de financiële consequenties zijn om dit direct danwel gefaseerd uit te voeren. Beide scenario's zijn financieel doorgerekend.

Locatiestudie

De afgelopen maanden hebben we een uitgebreide locatiestudie gedaan (zie bijlage 1), waarbij in totaal 9 locaties beoordeeld zijn. Daarvan bleken 2 locaties geschikt voor het schoolgebouw, namelijk op een voetbalveld van V.E.N.O. of achter De Burght. Beide locaties worden gebruikt door enkele (sport)verenigingen en met hen is gedurende de studie meermaals gesproken om te kijken naar compensatiemogelijkheden dan wel alternatieve locaties voor de verenigingen. Belangenvereniging Vollenhove Stad (BVVS) heeft als klankbord gefungeerd in dit proces. In een bijeenkomst voor de omwonenden hebben we de locatiestudie gepresenteerd.

Op basis van alle gesprekken en de locatiestudie komt gezamenlijke huisvesting van de basisscholen achter De Burght in combinatie met behoud van de tennisvereniging op dezelfde locatie, als beste optie naar voren (scenario 2d). Dit scenario kan op breed draagvlak rekenen en kent de laagste locatiegebonden kosten. Voor de verenigingen die in dit scenario plaats moeten maken voor de scholen, is perspectief op een reëel en passend alternatief. Met de verenigingen zijn we in overleg over de concrete uitwerking hiervan.

Gewenst resultaat

Een onderwijslocatie in Vollenhove die voor nu en in de toekomst het onderwijs goed faciliteert, in een gebouw dat flexibel indeelbaar, functioneel, veilig, gezond, comfortabel en duurzaam is.

Argumenten

2.1 Locatie achter De Burght is zeer geschikt

Uit de locatiestudie komt naar voren dat deze locatie voldoet aan alle gestelde eisen. Zo is de locatie onder andere voldoende groot, is hij goed ontsloten, ligt hij centraal en vlakbij de gymvoorziening. Ook ten aanzien van de verkeersveiligheid scoort deze locatie goed. Er is voldoende ruimte rond de school voor het veilig afwikkelen van het loop- fiets- en autoverkeer.

2.2 Meeste draagvlak voor locatie achter De Burght

De afgelopen periode is geregeld met de (sport)verenigingen die gebruik maken van de mogelijke locaties gesproken. Voor V.E.N.O. verandert er in het voorgestelde scenario niets. Ze spelen bij voorkeur op gras en zo behouden ze hun velden, groei mogelijkheden en beleving op het sportpark. Dit heeft hun voorkeur.

De locatie achter De Burght kent geen direct aanwonenden, waardoor er ook geen omwonenden zullen zijn die impact op hun woongenot zullen vrezen.

De tennisvereniging kan haar locatie behouden en krijgt de ruimte voor haar wens om uit te breiden met een 4e baan. Scenario 2d, kan op hun draagvlak rekenen. Zowel de survivalvereniging als de VVVV hebben aangegeven oog te hebben voor het maatschappelijk belang van een school en ze zijn bereid om constructief mee te werken aan alternatieve locatie voor hun activiteiten. Voor deze verenigingen zijn inmiddels alternatieven in beeld.

Voor Stichting De Burght is het belangrijk dat hun bevoorradings toegang bereikbaar blijft. Met een nieuwe toegangsroute is dit prima te borgen. Zij kunnen dan ook achter deze locatiekeus staan.

3.1 Scenario 2d is financieel meest haalbaar (zie bijlage 2)

Het scenario waarbij de tennisvereniging haar locatie behoudt, is financieel het meest interessante scenario. De locatiegebonden kosten blijven in dat geval beperkt tot circa 3 ton. Er is dan geen verplaatsing van de tennisvereniging nodig (kosten € 635.350), V.E.N.O. hoeft niet gecompenseerd te worden met een kunstgrasveld (kosten € 883.330). Ook is er geen verhard evenemententerrein (kosten € 640.000) elders nodig, omdat we in overleg met de VVVV ons richten op een weiland zonder verharding als alternatief voor het corsofeest.

3.2 Draagvlak scholen

Scenario 2d kan op draagvlak van de scholen rekenen. Het scenario met combinatiegebruik tussen het schoolplein en een evenemententerrein (scenario 2c) legt te veel beperkingen op aan de inrichting van het schoolterrein en vinden zij ongewenst.

4.1 Bouw in één keer goedkoper

Door de 3 scholen in één keer samen onder 1 dak te brengen, kan het meest efficiënt gebouwd worden met de laagste bouwkosten per m2. Het is niet mogelijk om in deze fase het financieel voordeel te kwantificeren, omdat we in deze fase alleen met normkosten per m2 rekenen.

4.2 Geen extra maatregelen nodig bij bouw in één keer

Een gefaseerde bouw zal voor de 2e fase extra (veiligheids- en overlastbeperkende) maatregelen vragen, omdat de locatie dan al door circa 200 kinderen gebruikt wordt. Bij bouwen in één fase speelt dit niet.

4.3 Efficiënter ontwerp

Door alles in één fase te bouwen, kan er samen met de schoolbesturen een optimaal ontwerp gemaakt worden.

4.4 Ingerepen voor KC Kompas reeds voorzien

Het Kompas is opgenomen in het IHP voor renovatie in 2029. De jaarlijkse kapitaallasten hiervan (€ 190.104) zouden conform het IHP per 2029 aan de begroting toegevoegd moeten worden. De kapitaallast van vervangende nieuwbouw van KC Kompas (€ 211.090) is maar een fractie hoger en met de eerder genoemde efficiencyvoordelen snel terugverdiend. Op basis van de huidige planning (oplevering in 2028) betekent dit dat de investering één jaar naar voren gehaald moet worden.

4.5 Openbaar onderwijs in stand houden en impuls geven

De gemeente heeft de wettelijke taak om te zorgen voor genoeg openbaar onderwijs. In de hoek Vollenhove - St. Jansklooster is OBS De Voorpoort de voorziening voor openbaar onderwijs. Qua gebouw voldoet de school, maar de Voorpoort kent structurele overcapaciteit, wat de exploitatie voor het schoolbestuur lastig maakt. Ook is de school met circa 56 leerlingen kwetsbaar, zeker als er nieuwbouw in de buurt van de school komt. Door ook OBS De Voorpoort in de 1e fase mee te nemen, is de verwachting dat het openbaar onderwijs in Vollenhove behouden blijft. Zo wordt ook voorkomen dat ouders die hun kind openbaar onderwijs willen laten volgen, aanspraak maken op leerlingenvervoer naar het openbaar onderwijs in Blokzijl of de Samenwerkingsschool in Kraggenburg.

5.1 Zicht op rendabele exploitatie voor kinderopvang

Met het vaststellen van het IHP in februari 2023 heeft u besloten dat voortaan bij de bouw van een nieuwe school ruimte voor kinderopvang meegenomen wordt, tenzij er geen zicht is op rendabele exploitatie. De gevraagde vierkante meters voor de kinderopvang passen bij de omvang van de scholen en Vollenhove. De kostprijs dekkende huur die nodig is voor deze investering zal voor de kinderopvangorganisaties ook op te brengen zijn.

Kanttekeningen en risico's

3.1 Meerdere opties voor survivalvereniging

Als alternatieve locatie voor de survivalvereniging zien we meerdere opties, die samen met survival nog nader verkend en onderzocht moeten worden. Het verenigingsbestuur en wij hebben er alle vertrouwen in dat er een passend alternatief gevonden zal worden. De survivalvereniging ziet ook kansen in een verplaatsing. Ze hebben de maximale bezetting bereikt en zouden graag uitbreiden. Op de huidige locatie is dit niet mogelijk. We zoeken naar een alternatief waar die ruimte er wel is.

3.2 Beoogde locatie corsofeest lijkt kansrijk

Als locatie voor de corsofeesttent hebben we een weiland aan Aan Boord tussen het sportpark en de woningen aan de Steiger op het oog. De grondeigenaar van de beoogde locatie is bereid de grond jaarlijks in bruikleen te geven aan de VVV voor het corsofeest. Ook lijkt er vanuit de aangrenzende buurt breed draagvlak te zijn voor deze oplossing, juist omdat we het gebruik kunnen beperken tot dit specifieke evenement. Hiermee kunnen we het corsofeest in de nabijheid van De Burght borgen, wat belangrijk is voor de VVV. Wel heeft de VVV nog zorgen over de toegankelijkheid en bruikbaarheid van het perceel, als er geen permanente verharding komt. Dit is nog een belangrijk aandachtspunt voor het vervolg. Het vergunningstraject wordt inmiddels voorbereid. Zekerheid voor de VVV is er op het moment dat de vergunning verleend en onherroepelijk is.

3.3 Oudejaarshuisjes moeten verplaatst worden

Voor de oudejaarshuisjes die nu op het evenemententerrein staan, moeten ook alternatieve locaties aangewezen worden. Met de gebruikers van de oudejaarshuisjes gaan we nog in overleg hierover.

4.1 Later alsnog faseren is geen optie

Bij een keus voor uitvoering van het hele programma in één keer, wordt het ontwerp daarop gebaseerd. Het is niet mogelijk om later alsnog te kiezen voor een gefaseerde bouw. Uitstel van de 2e fase en daarmee uitstel van een deel van de kapitaallasten is dan geen optie meer voor de toekomst.

5.1 Leegstandsrisico

Op het moment dat de m² voor kinderopvang leeg komen te staan, heeft de gemeente kapitaallasten, zonder dat hier huuropbrengsten tegenover staan. Voordat de daadwerkelijke bouw start, moet er zicht zijn op een huurder en de voorwaarden van verhuur. Met goede afspraken wordt het leegstandsrisico tot een minimum beperkt.

6.1 Geen verwachte opbrengsten uit vrijkomende locaties

Als de basisscholen naar een nieuwe locatie gaan, vallen de huidige locaties terug in eigendom aan de gemeente. Eventuele opbrengsten of tekorten bij de herontwikkeling worden normaliter buiten de onderwijshuisvesting gelaten. In uw motie vraagt u de mogelijkheden voor inbreiding woningbouw wel te betrekken bij het onderwijshuisvestingsvraagstuk.

We hebben voor locatie Voorpoort en Sint Martinus een woningbouwscenario laten doorrekenen. Voor de locatie St Martinus (inclusief oude mavo) is een scenario doorgerekend met 24 woningen. Dit zijn vooral betaalbare woningen en woningen voor ouderen. Voor de locatie Voorpoort is een scenario doorgerekend met 14 zorggeschikte woningen gekoppeld aan Nieuw Clarenberg. In een eerste indicatieve doorrekening zijn er geen opbrengsten te verwachten op deze kavels. Dit komt door de boekwaarden op de huidige gebouwen, de beperkte opbrengsten (gemeente verkoopt alleen kavels) en de kosten voor het bouwrijp maken (sloopkosten en aanpassingen openbare ruimte). Van de locatie Kompas is geen doorrekening gemaakt, maar gezien de boekwaarde daarvan weten we op voorhand al dat dit niet tot een opbrengst gaat leiden.

Alternatief kan een openbare verkoop van de vrijkomende locaties zijn aan een projectontwikkelaar. Hierbij kunnen we kaders en randvoorwaarden meegeven. Denk hierbij aan aantallen, doelgroepen, ambities en kwaliteit. De waarde van de locaties wordt dan getaxeerd. Deze waarde kan hoger liggen dan de boekwaardes en hierdoor kunnen we wel beperkte opbrengsten genereren.

Tot slot is het de vraag of alle locaties momenteel nodig zijn voor nieuwe woningen. Met de intentie-overeenkomst die de gemeente gesloten heeft voor de locatie Oppen Swolle worden de komende jaren 230-260 woningen toegevoegd. Dit is al meer dan de behoefte volgens de woonagenda. De locatie van Het Kompas kan ook voor een andere ontwikkeling ingezet worden.

6.2 Gerekend met normbedragen

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op VNG-normbedragen plus een opslag van 20%. Dit conform het IHP. De uiteindelijke investeringsbedragen worden pas duidelijk na een aanbesteding.

Duurzaamheid en social return

De gezamenlijke ambitie vanuit het vastgestelde IHP is een Energie Neutraal Gebouw (ENG) te realiseren bij nieuwbouw. De gemeente financiert hierbij tot het wettelijke minimale niveau van BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Voor de bovenwettelijke verduurzaming zijn schoolbesturen zelf verantwoordelijk. Voor de stap van BENG naar ENG hebben we op basis van een landelijk 'referentiebedrag' een eigen bijdrage van maximaal € 150 p/m² bruto vloeroppervlak (BVO) afgesproken in het IHP. De schoolbesturen hebben aangegeven deze eigen bijdrage te leveren, zodat we een Energie Neutraal Gebouw kunnen realiseren. De footprint van de gezamenlijke scholen wordt aanzienlijk verkleind ten opzichte van de huidige situatie.

Financiële toelichting

Investeringsraming gebouw

We hebben u vorig jaar al meegenomen in groei van het leerlingenaantal van de St Martinusschool en de wens om ook OBS de Voorpoort hierin mee te nemen. Omdat het voorstel niet is aangenomen destijds, zijn die bedragen niet in de begroting verwerkt, maar worden ze nu opnieuw ingebracht.

In de tabel hieronder ziet u de investeringsbedragen per school.

Investeringsraming (VNG-normbedragen)	bruto	andere dekking	netto
Vervangende nieuwbouw St Martinus	€ 3.500.000	€ 158.400	€ 3.341.600
Vervangende nieuwbouw Voorpoort	€ 1.600.000	€ 72.300	€ 1.527.700
Vervangende nieuwbouw Kompas	€ 4.000.000	€ 162.000	€ 3.838.000
KDV St Martinus/Voorpoort	€ 1.400.000	huuropbrengst	
KDV Kompas	€ 1.400.000	huuropbrengst	
Aanpassingen in omgeving	€ 1.700.000		€ 1.700.000
Totaal	€ 13.600.000		€ 10.407.300
Reeds in de begroting			€ 4.916.944
Extra nodig voor gebouw			€ 5.490.356

Huidige begroting

In de begroting (IHP) zit een totaal investering van € 4.916.944,- opgenomen voor het gebouw en de bijkomende kosten. De eenmalige kosten die waren opgenomen in het IHP wijzigen niet. Dit voorstel vraagt om een aanvullende investering van € 5.490.356.

Voor de kinderopvang wordt een investering gevraagd van € 2,8 miljoen. Tegenover de kapitaallasten hiervan staat een kostprijs dekkende huur, waardoor dit per saldo niet tot een extra kapitaallast voor de gemeente leidt. Van de scholen zal nog een bijdrage worden ontvangen van € 392.700.

Locatiegebonden kosten

En vervolgens geldt dat er nog locatiegebonden kosten ontstaan, op basis van scenario 2d. Dit gaat om 20.000 aan structurele exploitatielasten, eenmalige lasten van € 256.800 en een investeringsbedrag van € 92.000, wat leidt tot een kapitaallast van € 4.760.

Locatiegebonden kosten scenario 2d	Investering	Structureel	Incidenteel
Jaarlijkse compensatie VVV		€ 20.000	
Nieuwe toegang De Burght en tennis	€ 60.000	€ 3.800	
Inrichting evenemententerrein			€ 30.000
Aanschaf locatie survival	€ 32.000	€ 960	
Aanleg survival			€ 80.000
Toevoegen faciliteiten survival			€ 50.000
Nieuwe kindertennisbaan			€ 96.800
Totaal	€ 92.000	€ 24.760	€ 256.800

Op de achterblijvende locaties zit nog boekwaarde (peil eind 2025). Dit gaat om:

- € 140.916 op de St. Martinus (2910 m²) inclusief de voormalige MAVO locatie Wheeme 8 (2217 m²)
- € 109.821 op de Voorpoort (3462 m²)
- € 251.469 op het Kompas

Deze boekwaardes en sloopkosten kunnen gecompenseerd worden vanuit de herontwikkeling van de locaties. Eventuele kosten en opbrengsten van herontwikkeling zijn niet in dit voorstel meegenomen, maar worden bij de herontwikkeling in beeld gebracht.

Bij de perspectiefnota 2025-2029 worden de financiële consequenties van deze afwijking op het IHP voor de integrale afweging aan u voorgelegd.

Communicatie en participatie

De afgelopen periode is er veel overleg geweest met de schoolbesturen en de (sport)verenigingen. Ook hebben we met BVVS over de locatiestudie en het voorkeursscenario gesproken. Ook voor de bewoners rondom De Burght is een informatieavond geweest waarin de locatiestudie is gepresenteerd. Na het collegebesluit informeren we de schoolbesturen, de (sport)verenigingen en BVVS over de uitkomst. Daarnaast delen we het besluit via een persbericht.

Op het moment dat de raad voor deze ontwikkeling geld beschikbaar heeft gesteld, gaan we verder met de concrete planvorming. Daarbij zullen we de belanghebbenden betrekken. De communicatie naar ouders van leerlingen ligt in handen van de schoolbesturen. De (sport)vereniging informeren hun leden over de plannen, zoals ze dat ook tijdens de aanloop naar het raadsbesluit hebben gedaan. Hierover is onderlinge afstemming.

Uitvoering en planning

Bij het vaststellen van de begroting 2026-2029 komen de middelen daadwerkelijk beschikbaar, maar met een raadsbesluit over nieuwbouw op de voorkeurslocatie kunnen wel de voorbereidingen

opgestart worden. Zo kunnen de scholen werken aan een gezamenlijk Programma van Eisen. Ook kan het omgevingstraject in gang gezet worden. Dit heeft een doorlooptijd van circa een jaar, waarna de vergunning aangevraagd kan worden. Ook het vergunningentraject duurt een aantal maanden.

Gelijktijdig kan er gewerkt worden aan de verplaatsing van de survival. In 2027 zou de bouw van start kunnen gaan. In 2028 wordt dan de oplevering van het nieuwe schoolgebouw verwacht.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. Kennis te nemen van de locatiestudie.
2. De locatie 'achter De Burght' als beoogde locatie voor de basisscholen aan te wijzen.
3. De beoogde locatie verder uit te werken volgens scenario 2d. Dit betekent een uitwerking met behoud van de tennisbanen en waarbij de andere (sport)verenigingen in alle redelijkheid gecompenseerd worden.
4. Te kiezen voor een uitvoering van de plannen in één keer.
5. Een passend aantal vierkante meters (ca. 830 m²) in de bouw mee te nemen voor het realiseren van kinderopvang in hetzelfde gebouw.
6. Bij de behandeling van de Perspectiefnota 2025-2029 de volgende beslispunten over de onderwijshuisvesting Vollenhove integraal af te wegen:
 - Een aanvullend investeringskrediet van € 5.490.356, wat resulteert in de volgende kapitaallasten van € 347.990 in 2028 en € 344.160 in 2029. In 2026 en 2027 zullen de kapitaallasten van resp. € 275.120 en € 271.016 vrijvallen en ten gunste komen van het begrotingssaldo.
 - Een krediet van € 92.000 voor locatiegebonden kosten, met als kapitaallasten € 4.760 vanaf 2026
 - Een structureel budget van € 20.000 voor locatiegebonden kosten vanaf 2027
 - Een eenmalig budget van € 256.800 voor locatiegebonden kosten in 2026