

Datum vergadering : 3 februari 2022

Agendapunt : S 2.5

Zaaknummer : 2021-114593

Programma : Samenleving

Portefeuillehouder : J. de Robles

Commissie : Leven

Onderwerp : Basisschool De Vuurvogel

Bijlagen

- Plankaart van de locaties.
- Aanvraag nieuwbouw door schoolbestuur.

Korte inhoud

In december 2020 is het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2021-2036, vastgesteld. Hierin werd het onderwijs huisvesting van basisschool De Vuurvogel specifiek onder de aandacht gebracht.

Het gebouw van basisschool De Vuurvogel uit 1969 is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de huidige eisen voor onderwijs. Het gebouw is alleen al op basis van de onderhoudsconditie aan vervanging toe. In het IHP is geconstateerd dat De Vuurvogel einde van de levensduur nabij is en vervanging op korte termijn noodzakelijk is.

De vraag is of de huidige locatie van de Vuurvogel de beste plek is om nieuwbouw te plegen. De locatie van het Buurnest kan hiervoor een goed alternatief zijn. In het locatieonderzoek worden beide mogelijkheden met elkaar vergeleken en integraal afgewogen, te samen met eventueel (woningbouw)programma. Daarnaast spelen er nog inhoudelijke vraagstukken die mogelijk van invloed zijn op de huisvesting van de Vuurvogel, zoals de mogelijke samenwerking met MOC Kabouterhuis en andere partijen en de ontwikkelvisie voor kinderen van 0 t/m 13 jaar.

Met het instemmen van dit voorstel wordt de definitiefase voor een nieuwbouwplan gestart. In deze voorbereidende fase wordt de locatie onderzocht, een programma van ruimte en eisen opgemaakt voor dit nieuwe gebouw en een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierbij wordt aandacht besteed aan de verkeersstromen en het aantal benodigde parkeerplaatsen voor deze locatie. Tevens wordt gekeken of er op de overblijvende locatie, van de Vuurvogel of 't Buurnest, ruimte is voor een (woningbouw) programma. In deze definitiefase worden de kosten voor het onderwijsgebouw en de eventuele opbrengsten van woningbouw specifiek in beeld gebracht. Deze fase wordt afgerond met een 2e raadsvoorstel. Na (positieve) besluitvorming start daarna een nieuwe fase van planvoorbereiding, aanbesteding, ontwerp en uitvoering.

Aan de Raad wordt voorgesteld:

- In te stemmen met het locatie- en haalbaarheidsonderzoek ten behoeve van nieuwbouw De Vuurvogel, deze uit te werken, in combinatie met een verkenning van de haalbaarheid van (woningbouw) ontwikkeling op de overblijvende locatie.
- Ten behoeve van het maken van kosten voor een locatie- en haalbaarheidsonderzoek voor de nieuwbouw van de Vuurvogel een investeringsbudget ter beschikking te stellen van € 150.000;
- Een budget van € 50.000 ter beschikking te stellen voor het maken van kosten voor de verkenning van de haalbaarheid van een (woningbouw)ontwikkeling;
- De financiële gevolgen te verwerken in de begroting vanaf 2022.
- De bij de programmabegroting 2023 in te vullen taakstelling van € 0,5 miljoen vanaf (uiterlijk) 2025 te verhogen met € 31.000 en de provincie hiervan in kennis te stellen.

Overwegingen

Integraal Huisvestingsplan

In het IHP 2021-2036, dat in december 2020 is vastgesteld, werd de Vuurvogel specifiek onder de aandacht gebracht. Hierin werd genoemd dat de Vuurvogel in 1969 als semipermanente huisvesting gebouwd is. In 1997 en 2001 telkens met 2 lokalen uitgebreid. Het grootste deel van het gebouw is nu 51 jaar oud. Ondanks dat het gebouw in 2004 groot onderhoud heeft ondergaan moeten we aan de hand van de meer-jaren-onderhouds-planning constateren dat het einde van de levensduur nabij is.

De aanleiding

De conclusie uit het IHP is op basis van het feit dat deze school als semipermanente voorziening gebouwd is en het op zich al een prestatie dat het gebouw de leeftijd van 51 jaar heeft bereikt. Normaliter worden semipermanente gebouwen voor een maximale periode van 25 jaar gebouwd.

Mede op grond van de meer-jaren-onderhouds-planning blijkt dat het gebouw aan het einde van zijn latijn is gekomen en vervanging op korte termijn noodzakelijk is.

Staat van het gebouw

Uit de analyse van het meer-jaren-onderhouds-planning blijkt dat het schoolbestuur de komende 10 jaren ca. € 28,- per m² per jaar te kortkomt als we de kosten vergelijken met de onderhoudscomponent in de rijksvergoeding materiële instandhouding hanteert. Dergelijke semipermanente schoolgebouwen zijn niet meer energetisch en klimaat technisch op een aanvaardbaar niveau te brengen.

De locaties en afwegingen

De vraag is of de huidige locatie van de Vuurvogel de beste plek is om nieuwbouw te plegen, mede gezien de kosten die tijdelijke huisvesting met zich mee zouden brengen. De locatie van 't Buurnest kan hiervoor een goed alternatief zijn. In het voorgestelde onderzoek worden beide locaties met elkaar vergeleken en integraal afgewogen. Tevens wordt gekeken of er op de overblijvende locatie, van de Vuurvogel of 't Buurnest, ruimte is voor een (woningbouw) programma.

Verder spelen nog inhoudelijke vraagstukken die mogelijk van invloed zijn op de huisvesting van de Vuurvogel, zoals de mogelijke samenwerking met MOC-kabouterhuis en andere maatschappelijke partijen. In de verkenning voor de nieuwe locatie van de Vuurvogel en de haalbaarheid van eventuele woningbouw zal ook meegenomen worden welke maatschappelijke initiatieven er verder wellicht nog een plek kunnen krijgen in de plannen. Daarbij uiteraard rekening houdend met het feit veel van die initiatieven (maar wellicht niet alle) een plek kunnen krijgen in de nieuwe MFA Zijdelwaard.

Invulling nieuwe schoolgebouw

Sinds enkele jaren is een landelijk de ontwikkeling te zien om (voor)schoolse voorzieningen zoals kinderopvang, peuteropvang en basisonderwijs te integreren, bijvoorbeeld in de vorm van (integrale) kindcentra (IKC). Op die manier wordt ervoor gezorgd dat educatie en opvang voor alle kinderen van 0 tot 13 jaar tot één pedagogisch-didactische visie behoren.

Deze ontwikkeling moet ervoor zorgen dat in gezamenlijkheid wordt gewerkt aan talentontwikkeling en gelijke kansen voor alle kinderen. In een dergelijke voorziening wordt de aansluiting tussen onderwijs en zorg geïntensiveerd en wordt gericht gestreefd naar inhoudelijke en programmatische samenwerking. Qua onderwijshuisvesting dienen de gebouwen dan flexibel inzetbaar te zijn en ook flexibel en multifunctioneel gebruikt te worden. Bij de planvorming voor de Vuurvogel zal, samen met de school en andere partijen, gekeken worden naar de gewenste invulling en gebruikers van het nieuwe schoolgebouw. Daarbij wordt uiteraard ook rekening gehouden met de ontwikkelvisie voor kinderen van 0 t/ 13 jaar waaraan gewerkt wordt.

JURIDISCH, KADERS en VISIES

Wettelijke kader

De Wet op het Primair Onderwijs (WPO). Deze wet beschrijft de wettelijke zorgplicht van de gemeente ten aanzien van onderwijshuisvesting in WPO.

Strategische visie 2030 gemeenteraad

In de strategische visie Uithoorn 2030 is het volgende opgenomen: *‘Ter versterking van participatie, sociale samenhang en leefbaarheid hebben inwoners toegang tot een passend pakket aan voorzieningen op het gebied van sport, recreatie, zorg, welzijn, onderwijs en cultuur’*. Geschikte, veilige en adequate onderwijshuisvesting draagt hieraan bij.

Opgave college uitvoeringsprogramma (CUP)

In het college uitvoeringsprogramma is opgenomen dat kinderen zorgeloos, gezond, veilig en zoveel mogelijk in hun eigen omgeving opgroeien. Geschikte, veilige en adequate onderwijshuisvesting draagt hieraan bij.

Integraal Huisvestingsplan voor onderwijs (IPH) 2021-2036

Het IHP is in december 2020 vastgesteld, dit is de grondslag van dit locatie- en haalbaarheidsonderzoek.

Gemeentelijk woonbeleid

In overeenstemming met de Woonvisie 2013-2022, met bijbehorend Actieplan Wonen dat in 2017 vastgesteld is. De uitwerking van de varianten voor het woningbouwprogramma zullen hieraan voldoen. Daarnaast zijn marktsegment en doelgroepen van belang voor dit programma.

Aanpak

Wat hebben we gedaan

Nadat het IHP is vastgesteld, is de uitvraag voor het opstellen van ontwikkelvisie voor kinderen van 0 t/m 13 jaar uitgezet. Het schoolbestuur, stichting Wijzer aan de Amstel, en de gemeente hebben overleg gevoerd over het vervangen van het schoolgebouw van de Vuurvogel. Tevens is besproken om de visie en planontwikkeling van de nieuwbouw deels parallel te laten verlopen, om zo plan uitwerking te bespoedigen. Na deze overleggen heeft het schoolbestuur een aanvraag ingediend om de vervanging van het schoolgebouw te formaliseren, zie bijlage.

Wat wordt onderzocht en waar

De school is een buurtschool en wil in dezelfde omgeving in de wijk Zijdelwaard, de nieuwbouw realiseren. In deze buurt zijn twee locaties beschikbaar. In het onderzoek naar de meest geschikte locatie voor De Vuurvogel, wordt gekeken naar de locatie van het Buurtnest. A. van Schendellaan 55 t/m 59 én de huidige plek van de Vuurvogel en gebouw waar nu kinderopvang Solidoe nu gehuisvest is, A. van Schendellaan 51 t/m 53, zie bijlage.

Zoals in het IHP is gesteld is het bestaande gebouw aan het eind van z'n levensduur. Dit maakt dat nieuwbouw de enige optie is en er geen scenario-onderzoek nodig.

Wat gaan we doen.

In de eerste fase van de uitwerking worden diverse onderzoeken gedaan. Deze eerste fase vindt plaats in de periode van februari t/m 2e kwartaal 2022. In deze fase vindt onder andere een stedenbouwkundig onderzoek plaats. Het schoolbestuur zal een programma van ruimte en eisen opstellen. In dit programma wordt ook onderzocht welke partijen passen en aan willen sluiten bij deze school. Het hieruit volgende programma wordt meegenomen in de uitwerking van het plan. Een belangrijk punt bij het onderzoek zijn de verkeersstromen en het parkeren bij het nieuwe schoolgebouw. Vervolgens wordt al deze uitgangspunten doorgerekend, zodat het investeringsbedrag specifiek geraamd is.

Bij het locatie onderzoek en de stedenbouwkundige uitgangspunten, wordt ook gekeken naar de overblijvende kavel. Hiervoor wordt een eventueel (woon)programma bepaald, met daarin doelgroepen en woningtypes. Op basis hiervan vindt een calculatie van de verwachte kosten en opbrengsten van deze woningbouw plaats. Het resultaat van deze onderzoeken verwachten wij medio 2022 voor besluitvorming aan u voor te leggen.

De daaropvolgende fase zal bestaan uit het maken van een concreet plan, het voorbereiden en uitwerken van de aanbestedingsdocumenten en de daadwerkelijke aanbesteding. Vervolgens vindt de realisatie plaats van het

nieuwe onderwijsgebouw en mogelijk een (woningbouw)programma. Naar verwachting start de realisatie van het project in 2024. De woningen worden pas gerealiseerd als het onderwijsgebouw opgeleverd is.

Planning

Het verwachte tijdschema voor schoolgebouw is als volgt:

- | | |
|--|---------------------------------|
| ▪ Locatie- en Haalbaarheidsonderzoek: | t/m 2e kwartaal 2022; |
| ▪ Besluitvorming in de Gemeenteraad: | medio 2022 *; |
| ▪ Voorbereiding, vergunningen en aanbestedingsprocedure: | 4e kwartaal 2022 tot eind 2023; |
| ▪ Realisatie onderwijsgebouw: | 2024; |
| ▪ Oplevering onderwijsgebouw: | eind 2024; |
| ▪ Uitvoering ontwikkeling woningbouw: | start 2025. |

*** dit moment is afhankelijk voorgang van de ontwikkelvisie voor het kind tussen 0 t/m 13 jaar. Deze visie en het onderzoek voor de Vuurvogel lopen parallel. Bij een vertraging in proces van de ontwikkelvisie zal de besluitvorming voor de Vuurvogel ook vertraagd worden.**

Financiële overwegingen

Een indicatie van de kosten voor nieuwbouw van het schoolgebouw zijn berekend in het IHP, gesteld op € 3,6 miljoen. (Prijspeil 2020) hierbij is rekening gehouden met een indicatief bedrag voor sloopkosten van de school en infrastructurele aanpassingen. Dit bedrag is exclusief een eventueel additioneel programma. Bij de start van de werkzaamheden in 2024 is er nog een restant boekwaarde op het oude onderwijsgebouw van afgerond 50.000. Afhankelijk van gekozen locatie zal deze boekwaarde worden betrokken bij de berekeningen voor de eventuele (woningbouw)ontwikkeling. Met het schoolbestuur zal later nog besproken worden over een financiële bijdrage aan de gemeente.

Besluitvorming over de benodigde totale investering zal op een later moment, het tweede besluit in zomer 2022, aan de raad worden voorgelegd. De kapitaallasten van deze nog voor te leggen investering gaan lopen in het jaar na de oplevering, dit betekent dat deze kapitaallasten vanaf 2025 in de begroting moeten worden opgenomen.

Dit voorstel heeft betrekking op de financiën voor het 1^e fase besluit, waarin we de randvoorwaarden voor het project onderzoeken en definiëren. Na dit besluit zullen kosten voor locatie- en haalbaarheidsonderzoek gemaakt worden voor de nieuwbouw van het schoolgebouw (afschrijvingstermijn 5 jaar). Hiervoor is een investeringsbudget van € 150.000 nodig. De afschrijvingslasten hiervan zijn € 30.000. Voor de rentekosten wordt rekening gehouden met 0,5% van het investeringsbudget, totaal € 750,-.

De kosten die worden gemaakt, worden niet alleen in het kader van de nieuwbouw van de school gemaakt, maar ook voor een eventuele woningbouwontwikkeling. Geraamd wordt dat het om een bedrag van € 50.000 gaat.

De financiële gevolgen van het bovenstaande worden verwerkt in de begroting vanaf 2022:

- De budgetten voor kosten van onderzoek en ontwikkeling van € 150.000 en € 50.000 voor respectievelijk nieuwbouw van de school en woningbouw worden in de begroting van 2022 opgenomen.
- Voor de woningbouw geldt dat in de volgende fase nog kosten zullen volgen, daartegenover staan ook inkomsten voor dit programma bij vaststellen van de grondexploitatie, die dienen ter dekking van de gedane uitgaven.
- De kapitaallasten worden aangepast op basis van bovenstaande wijzigingen.

De vastgestelde begroting 2022 heeft een structureel begrotingstekort. In de raadsvergadering van 23 december 2021 wordt daarom voorgesteld een taakstelling toe te passen vanaf uiterlijk 2025. De voorgestelde taakstelling is € 0,5 miljoen, in te vullen bij de begroting 2023. In de vastgestelde begroting 2022 is nog geen rekening gehouden met de financiële consequenties die voortvloeien uit dit voorstel. Dat betekent dat de taakstelling wordt verhoogd met de structurele lasten van deze investering van afgerond € 31.000.

Alternatieven

In deze onderzoekfase worden de twee mogelijke locaties onderzocht. In de omgeving van het huidige schoolgebouw zijn géén andere locaties voorhanden.

De Vuurvogel samenvoegen met basisschool 't Startnest is ruimtelijk niet wenselijk. Dit alternatief zou ten koste gaan van het park. Overigens geldt dat wanneer een andere locatie voor de school mogelijk is dit geen extra mogelijkheid voor woningbouw biedt. Waar een school kan komen kan in principe ook woningbouw komen.

Communicatie en Participatie

Het schoolbestuur heeft regelmatig overleg met de gemeente. In deze overleggen heeft het schoolbestuur de gemeente gevraagd, om vooruitlopend op de ontwikkelvisie 0 t/ 13 jaar, het onderzoek naar de nieuwbouw al te starten. De komende fase wordt vanuit deze samenwerking vormgegeven en zullen contacten tussen gemeente en schoolbestuur geïntensiveerd worden.

Voor de volgende fase van voorbereiding, aanbesteden en realisatie zal voor de onderwijshuisvesting worden afgewogen of het evident is dat het schoolbestuur als bouwheer gaat fungeren. Een nauwe samenwerking tussen de gemeente en het schoolbestuur is vereist. Voor alle fasen wordt een communicatieplan opgesteld. Een onderdeel van dit plan is de participatie.

Duurzaamheid

Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van ENG-niveau (Energie Neutraal Gebouw) en voldoet het pand aan Fris-scholen klasse B.

Externe reacties

Het schoolbestuur heeft gevraagd om het locatie- en haalbaarheidsonderzoek voor nieuwbouw van de Vuurvogel te starten, zie bijlage.

Voorstel

U wordt gevraagd:

- In te stemmen met het locatie- en haalbaarheidsonderzoek ten behoeve van nieuwbouw De Vuurvogel, deze uit te werken, in combinatie met een verkenning van de haalbaarheid van (woningbouw) ontwikkeling op de overblijvende locatie.
- Ten behoeve van het maken van kosten voor een locatie- en haalbaarheidsonderzoek voor de nieuwbouw van de Vuurvogel een investeringsbudget ter beschikking te stellen van € 150.000;
- Een budget van € 50.000 ter beschikking te stellen voor het maken van kosten voor de verkenning van de haalbaarheid van een (woningbouw)ontwikkeling;
- De financiële gevolgen te verwerken in de begroting vanaf 2022.
- De bij de programmabegroting 2023 in te vullen taakstelling van € 0,5 miljoen vanaf (uiterlijk) 2025 te verhogen met € 31.000 en de provincie hiervan in kennis te stellen.

burgemeester en wethouders van Uithoorn,

de secretaris,

de burgemeester,

mevr. drs. M.C. Wegewijs

dhr. P.J. Heiliegers