

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Verkenning onderwijshuisvesting Groot-Ammers
Portefeuillehouder	: Bram Visser
Behandelend ambtenaar	: Martijn Droog
Zaaknummer	: 1097077

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het rapport “Verkenning onderwijshuisvesting Groot-Ammers” vast te stellen;
2. Tot voorbereiding van nieuwe huisvesting voor de drie basisscholen in Groot-Ammers + kinderopvangvoorzieningen onder één dak op de locatie “Molenbuurt” conform het rapport “Verkenning onderwijshuisvesting Groot-Ammers;
3. Hiervoor een voorbereidingskrediet van € 780.000,- beschikbaar te stellen.

Inleiding

In de kern Groot-Ammers bevindt zich een drietal basisscholen dat wordt bestuurd door twee schoolbesturen:

- OBS De Ammers (O2A5)
- CBS Eben Haëzer (CBS Molenwaard)
- CBS Rehoboth (CBS Molenwaard)

O2A5 heeft in februari 2019 een aanvraag ingediend voor renovatie of vervanging van OBS De Ammers. Dit betreft een relatief oud en gedateerd schoolgebouw (bouwjaar 1974).

Medio 2019 heeft CBS Molenwaard contact opgenomen met de gemeente over de mogelijkheid het braakliggende terrein naast CBS Eben Haëzer te kunnen benutten als nieuwe plek voor CBS Rehoboth. In het najaar van 2019 is daarom een quick-scan van mogelijke scenario's uitgevoerd.

Deze quick-scan is voor de betrokken schoolbesturen en het college aanleiding geweest om een verdergaande samenwerking in de vorm van een gezamenlijke locatie te verkennen. Daarnaast is in Groot-Ammers een aantal woningbouwontwikkelingen gaande c.q. gepland. Tegelijkertijd heeft Groot-Ammers te maken met diverse vraagstukken en uitdagingen op het gebied van verkeersstromen en verkeersafwikkeling.

Dit alles heeft geleid tot de behoefte aan een integrale en projectmatige benadering voor wat betreft een mogelijk nieuwe locatie voor de drie basisscholen in Groot-Ammers. Daartoe is in de zomer van 2020 een SWOT-analyse gemaakt van een vijftal denkbare locaties in de kern Groot-Ammers.

Op basis van een projectopdracht die het college in juli 2020 heeft vastgesteld, is er een verkenning uitgevoerd naar het toekomstperspectief van de onderwijshuisvesting in Groot-Ammers. De verkenning heeft geresulteerd in een verkenningsrapport dat nu ter vaststelling aan uw raad wordt

aangeboden. Het rapport geeft inzicht in de voor- en nadelen, kansen, risico's en (financiële, maatschappelijke en ruimtelijke) gevolgen van het vijftal initiële locaties dat is genoemd in de SWOT-analyse. De belangrijkste conclusie uit het rapport is de unanieme voorkeur van de maatschappelijke partners om nieuwe huisvesting voor de drie basisscholen in Groot-Ammers + kinderopvangvoorzieningen onder één dak op de locatie "Molenbuurt" (tussen de Korenmolen en de Haarsteeg) voor te bereiden en te realiseren.

Eerdere besluiten

Op 14 juli 2020 heeft het college de projectopdracht “Brede verkenning onderwijshuisvesting Groot-Ammers” vastgesteld.

Op 8 december 2020 heeft het college het Plan van Aanpak voor dit project vastgesteld.

Beoogd effect

Het realiseren van duurzame en gezonde huisvesting op een kwalitatief hoogwaardig niveau waarin goed onderwijs kan worden gegeven, zowel nu als in de toekomst.

Argumenten

1.1 Het rapport is in zeer nauw overleg met de maatschappelijke partners tot stand gekomen

De schoolbesturen en WASKO zijn zeer nauw betrokken geweest bij het opstellen van het rapport. Zij onderschrijven het rapport dan ook volledig. Er is dus sprake van een groot draagvlak bij de partijen die het betreft.

1.2 Het college hecht veel waarde aan draagvlak bij de gemeenteraad voor wat betreft de keuzes en afwegingen in het rapport

Zoals gesteld bevat het rapport een belangrijke conclusie over de voorkeurslocatie van de maatschappelijke partners waarbij sprake is van een groot draagvlak. Met het vaststellen van het rapport bevestigt de gemeenteraad de keuzes en afwegingen die in het rapport worden gemaakt.

2.1 Het voorbereiden van nieuwe huisvesting voor de drie basisscholen in Groot-Ammers + kinderopvangvoorzieningen onder één dak is in lijn met de vastgestelde uitgangspunten voor het IHP en met het IHP zelf

Op basis van de vastgestelde uitgangspunten voor het opstellen van het IHP komen twee van de drie scholen in Groot-Ammers in aanmerking voor vervanging. Een ander uitgangspunt heeft betrekking op het stimuleren van de vorming van kindcentra en multifunctionele gebouwen. Vanuit deze uitgangspunten, in samenhang met de sterke wens van de maatschappelijke partners om één volwaardige en robuuste locatie voor onderwijs en opvang te realiseren, is de vervangende bouw van de drie scholen in Groot-Ammers op het IHP opgenomen.

2.2 De Molenbuurt heeft de voorkeur van de maatschappelijke partners

Uit het rapport valt op te maken dat er uiteindelijk twee locaties zijn beoordeeld en gescoord door de projectgroep; locatie “De Boomgaard” (ten noordwesten van sporthal De Reiger) en locatie “Molenbuurt” (tussen de Korenmolen en de Haarsteeg). Objectief gezien scoren beide locaties nagenoeg gelijk. Beide schoolbesturen hebben expliciet laten weten een sterke voorkeur te hebben voor de zogenaamde Molenbuurt omdat deze kavel hen ten eerste beter in staat stelt kleinschaligheid te organiseren en ten tweede omdat zij de afwikkeling van met name langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) als beter en veiliger beoordelen.

2.3 Per saldo lijkt realisatie in de “Molenbuurt” voordeliger te zijn dan realisatie in “De Boomgaard”

Uit het rapport valt op te maken dat de verwachte investeringskosten van de realisatie in de Molenbuurt per saldo € 120.000,- lager zijn dan realisatie in “De Boomgaard”.

3.1 Met een voorbereidingskrediet worden de maatschappelijke partners in staat gesteld de definitiefase in gang te zetten

Op dit moment verkeert het project in de zogenaamde initiatieffase. Er is een idee ontstaan om de drie scholen en kinderopvangvoorzieningen onder één dak te realiseren waarbij de verkenning heeft geresulteerd in een voorkeurslocatie. In de fase die daarop volgt, de zogenaamde definitiefase, wordt het project verder geconcretiseerd. De verschillende partijen stellen een programma van wensen op dat vervolgens vertaald moet worden in een programma van eisen. Dat programma van eisen is de voornaamste bron voor een architect die achtereenvolgens een schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp zal maken. Daarbij worden ook bouwkundig en installatietechnisch adviseurs en constructeurs betrokken. Tegelijkertijd zal de nieuwe voorziening stedenbouwkundig moeten worden ingepast, moeten er voorbereidingen worden getroffen voor het bouw- en woonrijp maken van de kavel en moeten de aanpassingen aan de infrastructuur worden voorbereid. Hiermee is tijd, inzet en expertise gemoeid. Met het voorbereidingskrediet worden de partners in staat gesteld een aanbestedingsgereed bouwplan op te stellen waarbij het voorbereiden van de aanpassingen aan de infrastructuur en het bouw- en woonrijp maken zijn meegenomen.

3.2 Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet is mogelijk op basis van de verordening onderwijshuisvesting

In 2019 heeft de gemeenteraad de ‘Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2019 gemeente Molenlanden’ vastgesteld. Op basis van de artikelen 3 en 4 van deze verordening kan er een voorbereidingskrediet van 8% van het geraamde investeringsbedrag beschikbaar worden gesteld.

Op het moment dat het uitvoeringskrediet nodig is, kan de resterende 92% beschikbaar worden gesteld. Het voorbereidingskrediet maakt dus onderdeel uit van het totale investeringskrediet en komt daar niet nog eens bovenop.

Uit het rapport kan worden opgemaakt dat de stichtingskosten voor het gehele project zijn geraamd op € 9.740.260,-. Daarmee komt het voorbereidingskrediet afgerond uit op € 780.000,-.

Kanttekeningen

1.1 Het rapport betreft niet het eigenlijke besluit om vervangende nieuwbouw te plegen voor de drie basisscholen in Groot-Ammers

Het verkenningsrapport is opgesteld vanuit de projectopdracht waarin een aantal locaties is verkend voor de realisatie van een gebouw waarin de drie basisscholen uit Groot-Ammers en kinderopvangvoorzieningen worden gehuisvest. Het eigenlijke besluit om überhaupt in te stemmen met het feit dat er vervangende nieuwbouw wordt gepleegd voor deze drie scholen maakt onderdeel uit van het Integraal Huisvestingsplan.

Extra uitleg bij de kosten

In het rapport zijn de totale geraamde kosten van het project als volgt inzichtelijk gemaakt:

Omschrijving:	
Kosten vestigings-locatie:	€ 866.160
Kosten aanpassen infrastructuur:	€ 482.500
Stichtingskosten gebouw en terrein:	€ 8.391.600
Totaal:	€ 9.740.260

De kosten voor de vestigingslocatie hebben betrekking op kosten voor bouw- en woonrijp maken en plankosten.

De kosten voor het aanpassen van de infrastructuur hebben betrekking op aanpassingen aan kruisingen en voetpaden om een veilige schoolroute te creëren en op de aanleg van voldoende parkeergelegenheid (inclusief zogenaamde kiss + ride plekken).

De stichtingskosten voor het gebouw en het terrein hebben voornamelijk betrekking op ontwerp- en advieskosten en op bouwkosten.

In het rapport worden geen uitspraken gedaan over het mogelijke saldo van kosten en opbrengsten van de vertreklocaties. Daarvoor bestaan in dit stadium nog te veel onzekerheden. Wel kan worden gesteld dat we streven naar budgetneutraliteit. Het saldo speelt overigens feitelijk geen rol bij de *afweging* tussen de locaties 'Boomgaard' en 'Molenbuurt' omdat dat bij beide locaties logischerwijs gelijk is.

Het voorbereidingskrediet van € 780.000 zal onderdeel uitmaken van het krediet van de nieuwbouw als daar toe besloten wordt. Dan zullen ook pas de kapitaallasten over deze € 780.000 berekend worden. Mocht de nieuwbouw niet doorgaan, dan zal dit voorbereidingskrediet in 5 jaar afgeschreven worden.

Communicatie

Na positieve besluitvorming worden de schoolbesturen en WASKO geïnformeerd over het besluit. De schoolbesturen en WASKO kunnen dan hun achterban (team en ouders) informeren over het besluit en de vervolgstappen.

Vervolgstappen

Na positieve besluitvorming zullen de gemeente, O2A5, CBS Molenwaard en WASKO met elkaar in overleg gaan over de wijze waarop de nieuwbouw tot stand komt en wordt voorbereid. Het zal daarbij onder meer gaan over het vraagstuk omtrent bouwheerschap en eigendomsverhoudingen.

Bijlagen:

1. Rapport 'Verkenning onderwijshuisvesting Groot-Ammers'

Raadsbesluit

Onderwerp : Verkenning onderwijshuisvesting Groot-Ammers

Portefeuillehouder : Wethouder Bram Visser

Behandelend ambtenaar : Martijn Droog

Zaaknummer : 1097077

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het rapport “Verkenning onderwijshuisvesting Groot-Ammers” vast te stellen;
2. In te stemmen met het voorbereiden van nieuwe huisvesting voor de drie basisscholen in Groot-Ammers + kinderopvangvoorzieningen onder één dak op de locatie “Molenbuurt” zoals beschreven in het rapport;
3. Een voorbereidingskrediet van € 780.000,- beschikbaar te stellen waarmee de nieuwbouw kan worden voorbereid.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering gemeente Molenlanden, gehouden op 20 april 2021.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers