

Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp : Vervangende huisvesting basisschool Gameren

Kern van het raadsvoorstel

In september 2022 heeft u het Integraal Huisvestingsplan 2022-2037 (IHP) voor de onderwijsgebouwen vastgesteld. Voor de basisschool te Gameren werd vervangende nieuwbouw in 2025 voorzien, eventueel gecombineerd met ander gemeentelijk vastgoed.

U wordt voorgesteld in te stemmen met de aankoop van de schoolwoning en het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet om het scenario nieuw bouwen van school, voorschool en gymzaal onder één dak met integratie van de schoolwoning, verder uit te werken.

Gerelateerde raadsstukken

- Raadsvoorstel 22 september 2022 vaststelling IHP 2022-2037
- Krediet voor haalbaarheidsonderzoek / perspectiefnota 2025

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vervangende huisvesting basisschool Gameren
Zaaknummer	: 1195710
Datum collegevergadering	: 11 februari 2025
Datum raadsbesluit	: 27 maart 2025
Datum raadsvergadering	: 27 maart 2025
Portefeuillehouder	: Wethouder Bouchtaoui
Inlichtingen bij	: Gemeente Zaltbommel, afdeling Samenleving ZBM

Voorstel

1. Een voorbereidingskrediet van € 808.000 beschikbaar te stellen voor vervangende huisvesting van de basisschool, voorschool en gymzaal te Gameren.
2. Akkoord te gaan met de aankoop van de voormalige schoolwoning voor maximaal de taxatiewaarde en de financiële consequenties mee te nemen in het voorbereidingskrediet.
3. Het college van burgemeester en wethouders de opdracht te verstrekken om in samenwerking met de betrokken partijen het scenario vervangende huisvesting van school, voorschool en gymzaal met integratie van de schoolwoning verder uit te werken.

Inleiding

In september 2022 heeft u het Integraal Huisvestingsplan 2022-2037 (IHP) voor de onderwijsgebouwen vastgesteld. Daarin is een prioritering voor de aanpak van de uitbreidingen en verduurzaming van de verschillende scholen afgesproken. Voor de basisschool School met de Bijbel in Gameren is vervangende nieuwbouw in 2025 voorzien, eventueel gecombineerd met ander gemeentelijk vastgoed. Voor deze combinatie komen de gymzaal en de kinderopvang Elorah in aanmerking. De school dient ook verduurzaamd te worden.

De gemeente heeft in samenwerking met schoolbestuur Stichting De Planthof en kinderopvangorganisatie Elorah in 2024 een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren. In het haalbaarheidsonderzoek zijn verschillende scenario's uitgewerkt. Vervangende nieuwbouw van de school met een inpandige gymzaal en een voorschoollokaal, waarbij de huidige schoolwoning geïntegreerd wordt, wordt gezien als voorkeursscenario. Voorgesteld wordt om in te stemmen met de aankoop van de schoolwoning en het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet om het voorkeursscenario verder uit te werken.

Voor uitgebreidere informatie wordt u verwezen naar bijgaande 'Notitie vervangende huisvesting basisschool en gymzaal Gameren 2025' en 'Businesscase School met de Bijbel Gameren'.

Participatie

Trede 4: samenwerken/coproductie

De huisvesting van een school vereist een goede samenwerking tussen gemeente en schoolbestuur. Vanuit de onderwijswetgeving zijn gemeenten verantwoordelijk voor de stichtingskosten (bouwkosten) en het schoolbestuur is verantwoordelijk voor de exploitatie van een schoolgebouw. Tevens regelt de onderwijswetgeving dat het schoolbestuur bouwheer is, tenzij door partijen anders wordt overeengekomen.

Het haalbaarheidsonderzoek is in samenwerking met schoolbestuur en kinderopvangorganisatie Elorah opgesteld. Elorah is verantwoordelijk voor de voorschool, die op dit moment gebruik maakt van een lokaal binnen de school.

De uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek en het voorkeursscenario (van schoolbestuur, gemeente en kinderopvang) zijn gedeeld met omwonenden van school en gymzaal op 7 november jl. Alle belangstellenden hebben vervolgens hun aandachtspunten bij de plannen kunnen indienen via de gemeentelijke website (oproep is verspreid via dorpsraad, school en contactpersonen gebruikers gymzaal). De ingediende reacties worden meegenomen in het vervolgproces. Belangstellenden kunnen zich inschrijven voor een nieuwsbrief waarmee wij hen periodiek willen informeren over de ontwikkelingen van het project. Verder kunnen ouders middels de GMR/MR participeren in het proces.

Argumenten

1.1 Voor het opstarten van het vervolgproces is een voorbereidingskrediet benodigd.

De gemeente heeft in samenwerking met schoolbestuur Stichting De Planthof en kinderopvangorganisatie Elorah een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren. Om één van de scenario's verder uit te werken, is een voorbereidingskrediet benodigd (denk aan plan van eisen, ontwerp en aanbesteding). De hoogte van dit krediet is gebaseerd op 8% van de totaal voorziene investering, zoals opgenomen in artikelen 3 en 4, lid 3 van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Zaltbommel 2015.

2.1 Onderstaande argumenten pleiten ervoor om de schoolwoning te betrekken bij het project.

- De schoolwoning vormt één bouwkundig geheel met de school;
- School en schoolwoning vallen samen onder het beschermd dorpsgezicht;
- Bij aankoop van de schoolwoning hoeft er minder nieuwbouw gepleegd te worden;
- De grond bij de schoolwoning kan betrokken worden bij de bouwwerkzaamheden;
- Op dit moment wordt de schoolwoning niet bewoond.

De schoolwoning vormt één bouwkundig geheel met de school. Als we de school vervangen zal ook iets moeten gebeuren met de schoolwoning. De schoolwoning is eigendom van de Vereniging tot het verstrekken van basisonderwijs op Gereformeerde Grondslag.

School en schoolwoning vallen (samen) onder het beschermd dorpsgezicht. De subcommissie Monumenten acht het mogelijk om op locatie te verbouwen en/of (een deel) nieuwbouw te zetten, rekening houdend met het beschermde dorpsgezicht. Daarnaast ziet de commissie de karakteristieke buitenkant van de directeurswoning graag gehandhaafd. Bouwkundig zal de nieuwbouw voor de school moeten aansluiten op de buitenkant van de woning.

De schoolwoning heeft een oppervlakte van 194m². Als de woning betrokken wordt in het plan kan theoretisch (mogelijk is niet alle ruimte van het woonhuis functioneel inzetbaar) de nieuwbouw van school/gymzaal met 194m² beperkt worden.

De woning beschikt over 940m² grond. Een deel van de voortuin kan tijdens bouwwerkzaamheden mogelijk ingezet worden voor het bouwverkeer zodat (zware) vrachtwagens niet om het hertenkamp heen hoeven te rijden. Dit levert minder overlast voor omwonenden Delkant op en als gemeente lopen we minder risico op schade aan (monumentale) panden.

3.1 Bij nieuwbouw kan het schoolgebouw technisch, duurzaam en ruimtelijk functioneel goed gebouwd worden.

Duurzaamheidseisen, zoals goede ventilatie en isolatie van vloeren en daken, worden direct meegenomen. Bij renovatie is het de vraag of dit in de praktijk ook goed opgepakt kan worden. Het binnenklimaat is matig door het niet goed kunnen ventileren van het gebouw en de temperatuurregeling van de diverse lokalen. Door de groei van de school zijn bestaande ventilatiesystemen aangepast en nieuwe toegevoegd. De oorspronkelijk natuurlijke ventilatie werkt niet goed meer door vervangen van gevel en uitbreiding. Onderzoek naar de ventilatie n.a.v. corona heeft uitgewezen dat effectieve ventilatie in het huidige gebouw eigenlijk niet te doen is.

De duurzaamheid wordt beoordeeld als slecht. Het gebouw heeft geen energielabel en is niet tot slecht geïsoleerd. Ook hier is het de vraag of renoveren dezelfde kwaliteitseisen kan behalen als nieuwbouw. Theoretisch is het mogelijk (daar gaat het haalbaarheidsonderzoek vanuit), maar in de praktijk lopen we bij renovatie meer risico dat de kwaliteitseisen niet gehaald kunnen worden.

Daarnaast kan bij nieuwbouw toegankelijkheid, het onderwijsconcept en uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst beter meegenomen worden.

3.2 Het gebouw kan compacter gebouwd worden als we nieuw bouwen.

Door de groei van de school zijn meerdere uitbreidingen in verschillende bouwjaren aan het gebouw toegevoegd. Hierdoor kent het gebouw veel gangen en niet functionele ruimten. Deze ruimten moeten wel onderhouden en verwarmd worden wat voor hogere exploitatiekosten zorgt.

3.3 Een gymzaal onder hetzelfde dak als de school levert de volgende voordelen:

Als de leerlingen niet meer de openbare weg hoeven over te steken is dat veiliger. Het kost ook minder reistijd die ten koste gaat van de onderwijstijd.

Een nieuwe solitair staande gymzaal bouwen is duurder dan een gymzaal onder hetzelfde dak als de school. Een los staande gymzaal op het schoolterrein wordt sterk ontraden door subcommissie monumenten en onze stedenbouwkundige. Daarnaast kan de ruimte van de gymzaal beter benut worden (door kleutergym, gebruik voor musical, viering hoogtijdagen door school). De school is samen met de school uit Nieuwaal (19 klokuren per week) de grootste gebruiker van de gymzaal; er zijn 2 andere gebruikers die ieder 1 uur per week gebruik maken van deze gymzaal. Naast het gebruik van de scholen wordt de gymzaal slechts 2 uren per week gebruikt door sportverenigingen. Voorwaarde is wel dat de gymzaal voor iedereen toegankelijk blijft gedurende alle dagen van de week. De school heeft ingestemd met deze voorwaarde.

Een ander voordeel van nieuwbouw gymzaal op het schoolterrein in plaats van renovatie van de gymzaal is dat geen tijdelijke oplossing voor het bewegingsonderwijs nodig is. Immers tijdens de bouw kan de oude gymzaal gewoon gebruikt worden.

3.4 Qua draagvlak is dit een scenario wat als één van de beste uit de bus komt als rekening gehouden wordt met het beschermd dorpsgezicht.

Omwonenden school, gymzaal, ouders en overige belangstellenden is gevraagd aandachtspunten/opmerkingen door te geven. Hierbij is het scenario nieuwbouw met school, gymzaal en voorschouwen onder hetzelfde dak en integreren schoolwoning het meest genoemd als beste scenario.

Kanttelingen/risico's

2.1 Het betrekken van de schoolwoning bij de school kent meerkosten.

De schoolwoning is geen eigendom van het huidige schoolbestuur of gemeente en zal aangekocht moeten worden. Voorgesteld wordt om de woning en grond te laten

taxeren en de maximale aankoopwaarde hiervan te laten afhangen. We gaan vooralsnog uit dat het voorbereidingskrediet toereikend is voor het proces tot aan de aanbesteding en voor de aankoop van de schoolwoning. Mocht dat niet zo zijn, stellen we dit bij in de planning- & controlcyclus. Indien aankoop niet doorgaat dan zal de eigenaar/vereniging zelf de aanpassingskosten tot splitsing van school en woning moeten betalen voor het deel van de woning.

3.1 Investering voor nieuwbouw wordt hoger ingeschat dan de investering voor renovatie.

De investeringen voor renovatie liggen lager dan de investeringen voor de andere onderzochte scenario's. Als we het gemeentelijk afschrijvingsbeleid volgen (renovatie afschrijven in 20 jr/ installaties 15 jr/ nieuwbouw 40 jr), dan levert nieuwbouw echter de laagste afschrijvingslasten per jaar.

De renovatiescenario's komen in het haalbaarheidsonderzoek qua investering als gunstig naar voren, maar de afschrijvingslast is hoger (als we gemeentelijk afschrijvingsbeleid hanteren). Daarnaast scoren deze scenario's ongunstig op het gebied van duurzaamheid en flexibiliteit. We lopen ook meer risico's bij de uitvoering en planning.

3.2 Door het meenemen van de gymzaal in de nieuwbouw bij de school is meer volume nodig op het schoolterrein.

Uit de peiling onder omwonenden en overige belangstellenden blijkt dat men de keuze voor dit scenario begrijpt en er ook positief tegenover staat, maar men is wel bezorgd dat hun privacy en uitzicht hierdoor kan verslechteren. Om het draagvlak van omwonenden te behouden is het goed om hen te betrekken in het verdere proces zoals bij de (schets)ontwerpen.

Inclusie

Bij de bouw van een nieuwe school wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid en de functionele en technische wensen en vereisten behorende bij een hedendaagse school.

Programma duurzaamheid

Het realiseren van de duurzaamheidsambitie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en het schoolbestuur. De wettelijke eisen ten aanzien van duurzaamheid worden gevolgd, deze zijn leidend. De schoolbesturen dragen bij aan de duurzaamheidsambitie (stap naar ENG of nul-op-de-meter) via een financiële bijdrage.

Financiën (incl. BTW-effect)

Voor de school, gymzaal en voorschool in Gameren is bij de Perspectiefnota 2025 een bedrag voor toekomstige kapitaallasten opgenomen van ca. € 500.000 vanaf 2027. Deze kapitaallasten zijn gebaseerd op een investeringsbedrag van:

Vervangende huisvesting basisschool Gameren	€ 8.000.000
Voorschool Gameren	€ 200.000
Gymzaal Gameren	€ 1.900.000
Totaal	€ 10.100.000

Voor deze investeringen zijn nog geen kredieten beschikbaar gesteld. De dekking voor de kapitaallasten is wel opgenomen. De investeringsbedragen waarmee is gerekend, is op basis van het huidige Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP).

Het voorbereidingskrediet bedraagt 8% van de totale opgenomen middelen van € 10,1 miljoen. Voor het beschikbaar stellen van het uitvoeringskrediet wordt t.z.t. een voorstel aan uw raad voorgelegd.

Vergelijking scenario's

In het haalbaarheidsonderzoek zijn verschillende scenario's uitgewerkt. Het voorkeursscenario wat in dit voorstel wordt voorgesteld, is hierin niet meegenomen. Scenario 2b komt hier het dichtst bij in de buurt. In de volgende tabel vindt u een vergelijking van de scenario's met de berekeningen van de kapitaallasten op basis van het haalbaarheidsonderzoek:

Jaar	1a	1b	2a	2b	3a	3b	3c
2028	557.741	563.272	546.332	530.566	569.357	567.492	536.378
2029	553.011	558.546	541.970	526.330	564.824	549.084	532.108
2030	548.280	553.821	537.609	522.094	560.290	544.676	527.837
2031	543.550	549.095	533.247	517.859	555.757	540.269	523.567

Vershil ten opzichte van middelen in Perspectiefnota 2025

In de opgenomen middelen bij de Perspectiefnota 2025 is geen rekening gehouden met de aankoop en renovatie van de schoolwoning. Dit zijn extra lasten, maar daar tegenover staat dan minder te bebouwen nieuwbouw voor het onderwijsgedeelte. Wat de uiteindelijke meerkosten zijn van deze wijziging zal de komende periode worden onderzocht. De (zeer waarschijnlijke) hogere kapitaallasten nemen we mee in het voorstel voor het aanvragen van het investeringskrediet.

De huidige school heeft op dit moment nog een boekwaarde van ca. € 400.000. Bij de aanvraag van het investeringskrediet vormt dit een onderdeel van de totale financiële situatie. Bij nieuwbouw wordt de boekwaarde volledig afgeboekt.

Bedrijfsvoering

Gebiedsontwikkeling is gevraagd om rekening te houden met de inzet van een projectleider voor het vervolgtraject.

Met het schoolbestuur dienen verdere afspraken gemaakt te worden over de rol die ieder van hen oppakt binnen de projectstructuur, maar ook over de eigendomsconstructie, de eigen bijdrage schoolbestuur en de investering voor de voorschool. Uitgangspunt is dat het schoolbestuur bouwheer is voor dit project.

Uitvoering

Planning

Wij verwachten in het eerste half jaar 2025 de plannen met het schoolbestuur verder uit te werken en de benodigde onderzoeken uit te laten voeren om in het 2^e half jaar 2025 een aanbestedingstraject op te kunnen starten. We hopen eind 2025/begin 2026 een besluit te kunnen voorleggen met het definitieve plan en kosten. Uitvoering van de bouwwerkzaamheden staan gepland voor 2026/2027. We hopen dat de nieuwe school in september 2027 gereed is.

Handhaving

Gemeente en schoolbestuur trekken gezamenlijk op in het vervolgtraject.

Communicatie

Wij brengen de betrokken partijen op de hoogte van uw besluit.

Belangstellenden kunnen deze informatie vinden op de gemeentelijke website

via <https://www.zaltbommel.nl/inwoner-en-ondernemer/openbare-ruimte-en-verkeer/projecten/huisvesting-school-met-de-bijbel-gymzaal-gameren>

Evaluatie / controle

Regelmatig afstemmingsoverleg tussen gemeente en schoolbestuur moet opgestart worden.

Nota van wijzigingen

Bijlagen

- Notitie vervangende huisvesting basisschool en gymzaal Gameren 2025;
- Businesscase School met de Bijbel Gameren van ICS Adviseurs d.d. 31 juli'24;
- Schouwrapport gymzaal Gameren van ICS Adviseurs d.d. 22 april'24;
- Schouwrapport school Gameren van ICS Adviseurs d.d. 22 april '24.