Gemeente **Notitie**

Datum: 1 november 2026

Betreft: Startnotitie herontwikkeling OBS Fictie

Locatie: Fictielaan 67

Gevraagd besluit
1. Akkoord te gaan met de herontwikkeling van school OBS Fictie.
2. Akkoord te gaan met het uitwerken van een businesscase voor de realisatie van deze school.
3. Akkoord te gaan met het verstrekken van een voorschot van € 70.000 op het bouwvoorbereidingskrediet.

Alle genoemde prijzen zijn inclusief btw, tenzij anders aangegeven.

De Casus
De casus betreft de herontwikkeling en/of renovatie van het gebouw aan de Fictielaan 67, dat onderdeel uitmaakt van het gebouwencomplex op deze locatie. Binnen dit complex bevinden zich een school en een sportzaal (twee gymzalen) en een kinderdagverblijf van KDVRotterdam.

Het schoolgebouw, gebouwd in 1981, is technisch verouderd en voldoet niet meer aan de huidige Frisse Scholen-normen. Vernieuwing is noodzakelijk om het gebouw weer te laten voldoen aan de hedendaagse onderwijskundige, duurzaamheids- en bouwtechnische eisen.

Ruimtebehoefte
Stichting BOOR wil daarom starten met het IHP-project voor de Openbare basisschool Fictie, die is opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2015-2019. Op de langere termijn (richting 2040) bedraagt de ruimtebehoefte 2.076 m^2 BVO (exclusief VE), conform de conceptprognose 2025. Het leerlingenaantal laat een lichte daling zien, van 402 leerlingen in 2024 naar 373 leerlingen in 2040.

De ruimtebehoefte is bepaald op basis van de meest actuele prognose (2025). Bij dit project is het belangrijk rekening te houden met de mogelijkheid om op langere termijn, indien daartoe op dat moment recht bestaat, via het jaarlijkse Huisvestingsprogramma enkele extra leslokalen toe te voegen.
Het huidige gebouw heeft een grotere oppervlakte dan de beoogde omvang na renovatie, waardoor hier waarschijnlijk mogelijkheden liggen. Voor het toevoegen van lokalen is echter zowel groei in leerlingenaantallen als extra basisruimte nodig. Voor de gehele wijk voorzien we op zowel leerlingenaantal als basisgeneratie een stabilisatie tot een lichte krimp.

Buitenruimte/schoolplein
De benodigde buitenruimte bedraagt volgens de Verordening 2025 3 m^2 per leerling x aantal leerlingen. Voor deze school betekent dit: 3 x 373 = 1.119 m^2 schoolplein. De oppervlakte kan variëren van minimaal 600 m^2 tot maximaal 1.119 m^2, afhankelijk van de plaatselijke mogelijkheden.

Kinderopvang met VE bij herontwikkeling (beleidsregel)
BOOR wenst kinderopvang met VE in de herontwikkeling te realiseren. Volgens de staffel van de nieuwe beleidsregel bestaat in principe recht op 250 m^2 BVO. Voordat dit kan worden toegekend, moet echter eerst de aanvraagprocedure door BOOR worden doorlopen. Daarbij zal onder meer het team *Jonge Kind* toetsen of er aantoonbaar sprake is van ruimtetekort voor kinderopvang met VE binnen een straal van 500 meter van het te herontwikkelen schoolgebouw.

NB: Momenteel is er in de bestaande bouw 100 m^2 BVO beschikbaar voor VE. Indien BOOR samen met een kinderopvangpartner gebruikmaakt van de nieuwe beleidsregel, komen de 'oude' VE-meters te vervallen.

Gymcapaciteit
Een nieuwe gymzaal is bij de nieuwbouw van de school niet noodzakelijk, aangezien er reeds een sportzaal op zeer korte afstand aanwezig is. Deze sportvoorziening wordt bovendien aangepakt in het kader van het IHP Sport.

Het programma
Op basis van bovenstaande prognoses is de ruimtebehoefte is als volgt berekend:

373 leerlingen x 5,03	1.876 m2
Vaste voet	200m2
Toeslag/ achterstandsscore	Om2
KDV met VE bij herontwikkeling *	250m2
Totaal ruimtebehoefte (in m2 BVO)	2.326 m2

**) volgens de staffel van de nieuwe beleidsregel, alleen indien gebruik van wordt gemaakt.*

Kenmerken van de locatie
Het gebouwencomplex, bestaande uit een schoolgebouw en een sportzaal, vormt één ensemble. Het schoolgebouw aan de Fictielaan is een eenlaagse constructie, waarbij een deel van de lokalen is gesitueerd rond een centrale binnenruimte. De verspringende gevel bestaat grotendeels uit kozijnen, wat kenmerkend is voor de architectuur uit die periode. Het dak kent hoogteverschillen, waardoor extra daglicht de lokalen binnenvalt. Ondanks het speelse karakter is het gebouw vanuit onderhoudsperspectief inefficiënt.

Het schoolgebouw van Fictie is een zelfstandig functionerend pand dat aan meerdere zijde fysiek is verbonden met een vergelijkbaar gebouw waarin een sportzaal van het Sportbedrijf is ondergebracht.

Bestemmingsplan
Voor het perceel van de school geldt de bestemming "Maatschappelijk-1". De bestemming 'Maatschappelijk' is toereikend voor de huisvesting van zowel de school als een kinderopvangorganisatie. Voor het perceel waar het bestaande pand van OBS Fictie op gehuisvest is, geldt een bouwhoogte van 4 meter en mag het volledige terrein bebouwd worden. Er worden geen restricties opgelegd met betrekking tot het bebouwingspercentage.

Voor het perceel geldt een Dubbelbestemming waarde-archeologie 3. Dit houdt in dat de percelen behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden. Dit vormt een aandachtspunt in het vervolgproces.

Cultuurhistorische context en ontwerpend onderzoek
Voor het perceel is verder een Dubbelbestemming cultuurhistorie opgenomen in het bestemmingsplan. Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde gronden is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen. Daarnaast geldt dat voor gronden die aangewezen zijn als 'Waarde - Cultuurhistorie' gebouwen die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan afgedekt zijn met een platdak, bij herbouw afgedekt dienen te worden met een platdak in de oorspronkelijke vorm, of waar afgedekt met een kap, bij herbouw afgedekt dienen te worden met een kap in de oorspronkelijke vorm (d.w.z. de kapvorm zoals die was ten tijde van de eerste oplevering van het gebouw). Ook deze dubbelbestemming vormt een aandachtspunt in het vervolgproces.

Wat verder een belangrijk aandachtspunt is dat de wijk sinds 2014 een via rijkswege beschermd stadsgezicht is. Ook de locatie van de OBS Fictie ligt binnen het gebied dat als beschermd stadsgezicht aangemerkt gaat worden.

Mogelijke scenario's voor de herontwikkeling
Vanwege de status van beschermd stadsgezicht moet zorgvuldig worden onderzocht op welke wijze de herontwikkeling kan worden vormgegeven. In 2024 is een cultuurhistorische waardestelling uitgevoerd voor de gebouwen.

Raakvlakken met sportzaal

Voor de herontwikkeling van de sportzaal heeft de gemeente een startnotitie vastgesteld en is een businesscase opgesteld. De gemeente beoordeelt momenteel de ingediende businesscase, waarna een besluit wordt genomen over de vervolgstappen binnen het herontwikkelingstraject.

Koppelkansen IHP OBS Fictie en sporthal

In het kader van de integraliteit van de opgave zien wij kansen om de projecten van OBS Fictie en de sporthal gezamenlijk op te pakken. Uiteraard dient BOOR eerst een r/f-PvE en bijbehorende ambities te formuleren, maar de kaders en mogelijke oplossingsrichtingen zijn inmiddels bekend en deels al gezamenlijk uitgewerkt.

Locatie risico's

Op basis van de omvang van de locatie, de goede bereikbaarheid, de ruime afstand tot omliggende woningen en de beperkte schaal van zowel het huidige als het nieuwe gebouw, wordt ingeschat dat de risico's van deze herontwikkeling zich beperken tot de gebruikelijke risico's die bij een dergelijk traject horen.

In de businesscase worden de risico's en de bijbehorende financiële consequenties nader uitgewerkt en inzichtelijk gemaakt.

Stakeholders

Voor dit project zijn onder andere de volgende stakeholders van belang:

- Stadsontwikkeling: Ruimtelijke Ontwikkeling en Advies (ROA) & Mobiliteit
- Gebruikers naastgelegen pand
  - Sport & Sportbedrijf
  - Kinderdagverblijf
- Omwonenden.

Er moet worden bekeken in welke mate deze stakeholders bij het project worden betrokken.

Tijdelijke huisvesting

Voor de herontwikkeling is tijdelijke huisvesting noodzakelijk. Daarbij dient in eerste instantie zo veel mogelijk gebruik te worden gemaakt van leegstaande (onderwijs)gebouwen, zoals School 1 aan de x-straat en school 2 aan de y-straat.

In het kader van de herontwikkeling moet worden onderzocht op welke wijze tijdelijke huisvesting nodig is en hoe deze het beste kan worden gerealiseerd. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is het vinden van een geschikte locatie voor de tijdelijke huisvesting van de school. Daarnaast zijn de kosten voor tijdelijke huisvesting doorgaans aanzienlijk. Een zorgvuldige planning is daarom essentieel om de gebruiksperiode zo kort en efficiënt mogelijk te houden.

In de businesscase worden de verschillende scenario's voor tijdelijke huisvesting nader onderzocht en zowel financieel als technisch uitgewerkt, inclusief de mogelijkheid van een gefaseerde aanpak.

Hoofdlijnenplanning
De totale doorlooptijd van het project wordt geraamd op circa 4 à 5 jaar.
De fase voor de startnotitie en het opstellen van de businesscase vergt naar verwachting ongeveer 12 maanden. De voorbereidende fase zal circa 24 maanden duren, waarna de uitvoering eveneens een periode van ongeveer 18 maanden zal beslaan.

Financiën
Op basis van de normkostenvergoeding volgens de Verordening Onderwijshuisvesting 2021 is de beoogde vergoeding voor de OBS Fictie begroot op€ **8.067.439** exclusief funderingspalen (prijspeil 2025) en wordt tot aanbesteding jaarlijks geindexeerd volgens de VNG-indexatie).

OBS Fictie	**Aantal leerlingen**	**m^2 BVO(€}**
Algemene en specifieke ruimte	***373***	***2.326***
Startbedrag voor 350 m^2		1.841.063
Ruimte afhankelijke kosten		6.226.376
Totaal		**8.067.439**

Conclusie en advies
Voor de herontwikkeling van OBS Fictie wordt geadviseerd het renovatiescenario uit te werken in een businesscase.

In de businesscase dient onder andere het volgende te worden uitgewerkt:
- Uitwerking van de businesscase conform de IHP-kaders.
- Herontwikkeling op basis van de reële kosten.
- Opstellen van een nota van uitgangspunten (NvU) door Stadsontwikkeling.
- Oplossing en kosten voor tijdelijke huisvesting.