

# Raadsvoorstel

## Onderwerp

Nieuwbouw De Pionier Hoofd- en Dislocatie

## Begrotingswijziging

## Datum raadsvergadering

21 mei 2024

## Portefeuillehouder

C van Vliet

## Organisatie onderdeel

Onderwijshuisvesting

## E-mail opsteller

alex.ter.haar@stichtsevecht.nl

## Telefoonnummer opsteller

06-12990420

## Registratie nummer

387560

# Aan de gemeenteraad

## Voorgesteld besluit

1. Een krediet van € 4.544.852 beschikbaar stellen ten behoeve van:
  - a. De uitbreiding van de nieuwbouw van de dislocatie De Pionier in Zuilense Vecht met een multifunctionele gymzaal voor een bedrag van € 1.737.817.
  - b. De gymzaal ten behoeve van een groter sportgebruik vergroten tot een groter speelveld en een grotere hoogte door een additionele investering van € 482.252.
  - c. Een verhoging van het krediet met € 2.324.783 voor de bouw van de dislocatie De Pionier in Zuilense Vecht in verband met kostenstijgingen.
2. De hieraan verbonden extra kapitaalslasten ad € 114.076 ten laste van de Algemene Middelen te brengen.
3. Een voorbereidingskrediet van € 1.262.532 beschikbaar stellen voor de nieuwbouw van De Pionier in Maarssen.

## Samenvatting

Het gebouw van De Pionier voldoet niet meer aan de huidige eisen voor schoolgebouwen en moet op korte termijn worden vervangen door nieuwbouw. Ook het naastgelegen gymnastieklokaal verkeert in slechte

staat. De gemeente is als bouwheer/opdrachtgever verantwoordelijk voor de voortgang van het bouwproces.

De nieuwbouw van de Dislocatie De Pionier in Zuilense Vecht wordt vergroot met een gymzaal direct aan de school terwijl het separate speellokaal in het Programma van Eisen kan vervallen. De nieuwbouw van de dislocatie van De Pionier kan in 2026 in gebruik worden genomen. Het investeringsbudget wordt verhoogd door kostenstijgingen. Voor deze bouw is het schoolbestuur de bouwheer/opdrachtgever. Door de gymzaal te vergroten en te verhogen biedt de accommodatie mogelijkheden voor het beoefenen van badminton, volleybal, tafeltennis en verschillende andere zaalsporten zoals judo.

## A Inleiding

### Hoofdlocatie De Pionier

Het huidige schoolgebouw heeft in zijn huidige omvang een bruto vloer oppervlak van 2.596 m<sup>2</sup>. Het schoolgebouw is in 1965 gesticht en is in 1998 en 2006 uitgebreid. Enige jaren terug zijn nog extra noodunits geplaatst om invulling te kunnen geven aan de actuele ruimtebehoefte tot en met de verhuizing naar de nieuwbouw. Het huren van deze tijdelijke huisvesting komt à € 0,1 mln. per jaar, volledig voor rekening van de gemeente. In de prognoses is een groei voorzien van ca. 475 leerlingen naar ruim 500 leerlingen in 2040. Dit is mede aanleiding geweest voor de keuze om te komen tot het oprichten van een dislocatie in de nieuwe wijk Zuilense Vecht voor 195 leerlingen. En zal de hoofdlocatie worden beperkt tot een capaciteit van 393 leerlingen.

In de kadernota 2022 was in aanvulling op het Programma Onderwijshuisvesting 2022 een krediet opgenomen voor de nieuwbouw van De Pionier van € 8.678.000. Onder toepassing van de Verordening Voorziening Huisvesting Onderwijs Stichtse Vecht 2015 en het Beleidskader Onderwijshuisvesting 2016 waarin afspraken zijn vastgelegd over investeringen in additionele kwaliteit van schoolgebouwen, is het benodigde uitvoeringskrediet nu bepaald naar de normkosten van 2024 in plaats van 2020. Om met de voorbereidingen en de ontwerpfasen te kunnen starten is nu een voorbereidingskrediet nodig.

### Dislocatie De Pionier

In het programma onderwijshuisvesting 2022, vastgesteld door het college in december 2021, is nieuwbouw voor een dislocatie Zuilense Vecht opgenomen voor De Pionier van de scholenstichting Pastoor Ariëns (SPA). Hiervoor is een investeringsbudget opgenomen van € 4.156.164 (prijspeil 2020). In 2022 is hier een 1e aanvullend krediet op vastgesteld van € 165.000 ten behoeve het te realiseren gebouw. SPA zal als bouwheer optreden. Hiertoe is een 'overeenkomst bouwheerschap' gesloten (Convenant 1 september 2022). Hierin is onder meer vastgelegd hoe de projectorganisatie is ingericht. Ook is vastgelegd dat het prijsrisico bij de Gemeente Stichtse Vecht ligt en dat de gemeente bij de aanbesteding van de uitvoering het definitieve budget (inclusief indexatie) moet toekennen.

Deze dislocatie zal toereikend zijn voor 195 leerlingen. Op grond van de onderwijsverordening heeft de school daarbij recht op 981 m<sup>2</sup> BVO (Bruto Vloer Oppervlak). Dit is inclusief een speellokaal voor de kleuters, maar exclusief een gymzaal. Tot op heden werd er vanuit gegaan dat bewegingsonderwijs zou kunnen worden ondergebracht in de OVVO sporthal die daartoe zou worden aangepast.

Het schoolbestuur (SPA) zal de kinderopvang (KDV) ruimte van 246 m<sup>2</sup> BVO als eerste verhuren aan Kind & Co Ludens tegen een marktconforme, ten minste kostendekkende huurprijs.

## Aanleiding

## Hoofdlocatie De Pionier

Uit eerdere stedenbouwkundige verkenningen is gebleken dat de gehele ruimtebehoefte van de school niet in het gebied Daalse Hoek kan worden ingevuld. Door de nieuwe dislocatie in Zuilense Vecht wordt de hoofdlocatie beperkt in aantal leerlingen en dus kleiner in oppervlakte. In 2021/2022 is besloten een stedenbouwkundige studie naar een goede inpassing van de nieuw te bouwen school uit te voeren. Door gebrek aan capaciteit is dit niet van de grond gekomen. Als bouwheer/opdrachtgever kan de Gemeente Stichtse Vecht op basis van de ruimtebehoefte van De Pionier (393 leerlingen) het project opstarten en parallel zorgen voor een goede stedenbouwkundige oplossing.

Binnen het programma onderwijshuisvesting 2022 is een investeringsbudget beschikbaar gesteld tegen normkostenniveau 2020. Van dit bedrag van € 8.678.000 is in de begroting 2024 aangegeven dat voor € 7.000.000 uitvoering in 2027 wordt verwacht. De bouwkosten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Dit vindt zijn weerslag in de hogere normkosten – nu op het niveau van 2024 – die op grond van de verordening Onderwijshuisvesting worden gehanteerd. Volgens het kwaliteitskader onderwijs (2016) wordt er een aantal aanvullende eisen gesteld aan onderwijsgebouwen om deze toekomstbestendig te doen zijn. Het nu voorziene voorbereidingskrediet ad € 1.262.532 is gebaseerd op 8% van de totale geraamde realisatiekosten die nu worden berekend op € 15.781.654. Hiervoor zal dus ook extra krediet nodig zijn voordat tot realisatie kan worden overgegaan.

## Dislocatie De Pionier

De wijk Zuilense Vecht is naar verwachting bouwrijp vanaf januari 2025. Het schoolbestuur wenst de ontwerpoperdrecht begin 2024 te verstrekken om aansluitend in 2025 aan te vangen met de bouw. Per schooljaar 2026/2027 zou de school dan gereed kunnen zijn. De tot nu toe opgelopen vertraging in het voorbereidingsproces is niet toe te rekenen aan het schoolbestuur.

Aantallen - ruimtebehoefte - perceel		DH	ZV
Groepentotaal	in groepen	12	7
Leerlingtotaal	in leerlingen	393	195
Ruimtebehoefte gebouw hoofdvestiging	in m2 bvo	2.177 m2	891 m2
hoofdvestiging - plein	in m2	600 m2	585 m2
Voetprint hoofdvestiging	in m2	1.360 m2	557 m2
Benodigd deel perceel dislocatie	in m2	1.960 m2	1.142 m2
Kinderen	in kinderen	192	32
Ruimtebehoefte gebouw kinderopvang	in m2 bvo	672 m2	246 m2
Ruimtebehoefte plein kinderopvang	in m2	576 m2	96 m2
Benodigd deel perceel kinderopvang	in m2	996 m2	250 m2
Totale voetprint gebouw excl. Gym	in m2	1.780 m2	711 m2
Voetprint gymlokaal (uitgebreide grootte)	in m2	550 m2	550 m2
Totaal benodigd perceel	in m2	3.506 m2	1.858 m2

In het convenant Zuilense Vecht (1 september 2022) wordt uitgegaan van 1.181 m2 BVO onderwijsruimte. Dit houdt in dat er uitgegaan wordt van een 'vaste voet' van 200 m2 BVO die volgens de Verordening Huisvesting uitsluitend voor een Hoofd- of Nevenvestiging wordt toegekend. En hier dus niet van toepassing is. De motivatie hiervoor is dat de afstand tussen de dislocatie en de hoofdvestiging erg groot is. De gemeente wenst echter, in afwijking van het convenant, vast te houden aan de normen van de Verordening Huisvesting. En dus uit te gaan van 981 m2 BVO (incl. een speellokaal).

## Gymzaal Zuilense Vecht

In de toewijzing op de aanvraag huisvesting was in Zuilense Vecht een gymnastieklokaal niet opgenomen. De gemeente heeft als wettelijke taak te voorzien in voldoende capaciteit voor bewegingsonderwijs. Eerder was gedacht dit in de OVVO sporthal onder te brengen. Daartoe zou een aanzienlijke investering (orde grootte € 0,5 mln. of meer) moeten plaats vinden in noodzakelijk aanpassingen om dit mogelijk te maken. Op grond van de gemeentelijke financieringsvoorschriften is het niet toegestaan een dergelijke investering te doen in particulier onroerend goed.

Vanuit het schoolbestuur is altijd aangedrongen op het realiseren van een gymzaal direct in aansluiting op het bouwvolume van de school. Het kunnen beschikken over een aanliggende gymzaal zou voor de school kunnen inhouden dat het speellokaal van 90 m<sup>2</sup> BVO zou kunnen vervallen. De minimale afmeting die voor een gymnastieklokaal dient te worden gehanteerd is 14 x 22 x 5,5 meter (b x l x h).

Een dergelijke zaal zou buiten schooltijden door anderen gebruikt kunnen worden. Vanuit de verenigingen is daar ook behoefte aan. Voor een optimaal gebruik wordt door de Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding (KVLO) aanbevolen om zalen van 14 x 26 x 7 meter te hanteren. Deze afmeting met extra 60 m<sup>2</sup> biedt namelijk de mogelijkheid dat alle leerlingen gelijktijdig kunnen werken. Tevens biedt een accommodatie van deze afmeting mogelijkheden voor het beoefenen van badminton, volleybal, tafeltennis en verschillende andere zaalsporten zoals judo. Daarnaast is ruimte nodig voor toestellenberging (min. 55 m<sup>2</sup>) en kleedruimten (min.95 m<sup>2</sup>). Dit maakt een uitbreiding van het te bebouwen oppervlakte nodig met 550 m<sup>2</sup> BVO.

Binnen het programma onderwijshuisvesting 2022 is een investeringsbudget beschikbaar gesteld. De bouwkosten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Dit vindt zijn weerslag in de hogere normkosten – nu op het niveau van 2024 – die op grond van de verordening Onderwijshuisvesting worden gehanteerd. Volgens het kwaliteitskader onderwijs (2016) wordt er een aantal aanvullende eisen gesteld aan onderwijsgebouwen om deze toekomstbestendig te doen zijn.

Omdat de investering wordt verhoogd in verband met de toevoeging van een (multifunctionele) gymzaal in Zuilense Vecht, wordt het beschikbare krediet additioneel verhoogd.

Aftrek van het realiseren van een separaat speellokaal (90 m<sup>2</sup>) leidt bij Zuilense Vecht tot een verlaging van het investeringsbudget. Dit is verwerkt in de verhoging naar de normen van 2024.

	De Pionier dislocatie Zuilense Vecht	De Pionier dislocatie Zuilense Vecht
Oorspronkelijk krediet	€ 4.156.164	
(Aanvullend) krediet 2022	€ 165.000	
Beschikbaar krediet		€ 4.321.164
Gymzaal (standaard)	€ 1.737.817	
Gymzaal vergroten/verhogen	€ 482.252	
Kosten verhogen naar norm 2024	€ 2.324.783	
Totaal Benodigde krediet		€ 8.866.016

## Bevoegdheid

Het college stelt het programma Onderwijshuisvesting vast. Daarin kan het college nu vaststellen dat er op grond van voortschrijdend inzicht een wijziging op het programma van 2022 wordt doorgevoerd ten aanzien van de toevoeging van een gymzaal aan de dislocatie in Zuilense Vecht.

Het college is bouwheer/opdrachtgever voor de hoofdlocatie van De Pionier in Maarssen. En kan daarvoor na nadere inpassingstudie, de beoogde locatie aanwijzen.

De raad is bevoegd nieuwe kredietbesluiten nemen.

## **Afweging scenario's**

### Hoofdlocatie De Pionier

Voor Daalse Hoek Maarssen was eerder het idee dat hier een integrale gebiedsontwikkeling zou plaatsvinden waarbij de nieuwbouw van de hoofdlocatie van de school zou worden gerealiseerd aan de Plesmanlaan en het gebied aan de Thorbeckelaan (de huidige locatie) zou worden herontwikkeld. De huidige school is gelegen op een potentiële ontwikkellocatie waar de gemeente 100 % van de grond in eigendom heeft. Het als 1 integraal geheel ontwikkelen biedt kansen op het gebied van verkeers-afwikkeling, parkeerplaatsen maar ook als kostendrager vanuit woningbouw.

### Gymzaal

Een standaard gymlokaal volgens de VNG normen heeft een kleiner speelveld en is ook minder hoog. Hierdoor is deze niet geschikt voor alle balsporten. Echter de investering is dan volgens de normen conform de verordening Huisvesting Onderwijs beperkt tot € 1.737.817. Het opplussen van de gymzaal ten behoeve van sportgebruik met een groter speelveld en grotere hoogte vraagt een additionele investering (€ 482.252 incl. het kwaliteitskader 2016). Voor alleen het bewegingsonderwijs van de scholen is een dergelijke vergroting niet noodzakelijk.

### Kwaliteitskader

Volgens het kwaliteitskader (beleidskader 2016) worden er eisen ten aanzien van BENG, MARSH (verzekering), Frisse Scholen B, Exploitatie gericht bouwen en noodzakelijke Kwaliteitseisen gesteld die leiden tot een kredietverhoging.

## **Maatschappelijk doel en beoogd effect**

Goede voorziening voor onderwijshuisvesting inclusief een adequate voorziening voor bewegings-  
onderwijs.

## **Eerdere besluitvorming en informatievoorziening**

Sinds 2016 wordt er al over vervangende nieuwbouw De Pionier gesproken. Hiervoor zijn ook door de Raad kredieten beschikbaar gesteld. Bij de aanvang van het IHP traject is ook gesteld dat nieuwbouw van De Pionier hierdoor geen vertraging mocht oplopen. Dit is ook de invulling van M 19.1 Motie VVD e.a. onderwijshuisvesting 30 september 2020.

Het programma onderwijshuisvesting 2022 is door het college vastgesteld in december 2021 gebaseerd op het normkostenniveau 2020. Door de raad is in november 2022 een investeringsbudget De Pionier Zuilense Vecht vastgesteld en in november 2023 een investeringsbudget De Pionier Daalse Hoek vastgesteld.

# **B Beslipunten, Argumenten en Risico's**

## Argumenten

1 De uitbreiding van de nieuwbouw van de dislocatie De Pionier in Zuilense Vecht met een gymzaal voor een bedrag van € 1.737.817.

1.1 De gemeente moet voorzien in voldoende capaciteit voor bewegingsonderwijs.

In de toewijzing op de aanvraag huisvesting was een gymnastieklokaal niet opgenomen. Vanuit het schoolbestuur is altijd aangedrongen op het realiseren van een gymzaal direct in aansluiting op het bouwvolume van de dislocatie. Het kunnen beschikken over een aanliggende gymzaal zou voor de school kunnen inhouden dat het speellokaal van 90 m<sup>2</sup> BVO zou kunnen vervallen. Aftrek van het realiseren van een separaat speellokaal (90 m<sup>2</sup>) leidt tot een verlaging van het investeringsbudget.

2 De gymzaal ten behoeve van een groter sportgebruik vergroten tot een groter speelveld en een grotere hoogte door een additionele investering van € 482.252.

2.2 Vergroten van het speelveld leidt tot meer gebruiksmogelijkheden

Een vergrote gymzaal kan buiten schooltijden door onder andere verenigingen gebruikt worden. Voor een optimaal gebruik is een hoogte van 7 m in plaats van de minimaal vereiste 5,5 m dan wenselijk en moet de lengte van de zaal vergroot worden tot 26 m in plaats van de minimale 22 m. Toevoeging van de multifunctionele gymzaal houdt een additionele verhoging in.

3 Een verhoging van het krediet met € 2.324.783 voor de bouw van de dislocatie De Pionier in Zuilense Vecht in verband met kostenstijgingen.

3.1 Het prijsrisico voor gestegen bouwkosten ligt bij de Gemeente Stichtse Vecht

SPA zal als bouwheer/opdrachtgever optreden. Hiertoe is een 'overeenkomst bouwheerschap' gesloten (1 september 2022). Hierin is vastgelegd dat het prijsrisico volledig bij de Gemeente Stichtse Vecht ligt. De bouwkosten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Dit vindt zijn weerslag in de hogere normkosten 2024 die op grond van de verordening Onderwijshuisvesting worden gehanteerd.

3.2 De gemeente wil duurzame schoolgebouwen

De eisen ten aanzien van BENG, MARSH (verzekering), Frisse Scholen B, Exploitatie gericht bouwen en noodzakelijke Kwaliteitseisen leiden tot een kredietverhoging conform het kwaliteits-/beleidskader onderwijs 2016.

4 Een voorbereidingskrediet van € 1.262.532 beschikbaar stellen voor de nieuwbouw van De Pionier in Maarssen.

4.1 De gemeente is als bouwheer/opdrachtgever verantwoordelijk voor de voortgang van de bouwvoorbereiding. Dat komt nu neer op het opstellen van een programma van eisen, het bepalen van de definitief beoogde locatie en het starten van het ontwerptraject.

4.2 De realisatie zal kunnen starten vanaf 2026. Dan zal het uitvoeringskrediet beschikbaar moeten komen.

## Risico's

OVVO hal

Het bestuur van de nabijgelegen OVVO hal is mogelijk teleurgesteld dat het bewegingsonderwijs niet in de OVVO hal zal worden ondergebracht.

#### Prijrisico's

Op grond van het convenant vergoedt de gemeente de werkelijke kosten aan het schoolbestuur. Komende prijsontwikkelingen kunnen leiden tot opnieuw hogere kosten en dus een hoger investeringskrediet. De in het convenant opgenomen ruimte voor het onderwijs is groter dan op grond van de verordening wordt toegekend.

#### Nutsaansluiting

In Zuilense Vecht is nog onduidelijk of er tijdig een elektriciteitsaansluiting verkregen kan worden. Anders zullen (dure) tijdelijke maatregelen getroffen worden.

## C Overige aspecten

### Financieel

Onder toepassing van de Verordening Voorziening Huisvesting Onderwijs Stichtse Vecht 2015 en het Beleidskader Onderwijshuisvesting 2016 waarin afspraken zijn vastgelegd over investeringen in additionele kwaliteit van schoolgebouwen, is het krediet bepaald naar de normen van 2024 in plaats van de normen van 2020. Een kostenstijging van ongeveer 40%.

De dekking van deze (aanvullende) kredieten ten laste te brengen van de Algemene Middelen via de kadernota 2025.

INVESTERING	KAPITAALSLAST	2026
€ 4.544.852	AFSCHRIJVING 50 JAAR	€ 114.076

Voor de hoofdlocatie van De Pionier in Maarssen is vooreerst een voorbereidingskrediet van € 1.262.532 voldoende. Het uitvoeringskrediet moet dan vanaf 2026 beschikbaar zijn.

### Juridisch

De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van de onderwijshuisvesting en dient hiervoor de Verordening Voorziening huisvesting Onderwijs Stichtse Vecht 2015 toe te passen.

De gemeente heeft in september 2022 een convenant gesloten met het schoolbestuur als uitwerking van de door de gemeente afgegeven beschikking.

De gemeente verhuurt de ruimte voor Kinderdagopvang niet zelf. Dit loopt via het schoolbestuur SPA. Daarmee wordt voldaan aan het DIDAM arrest.

### Kanttelingen

De Pionier is niet de enige school die dringend aan vervangende nieuwbouw toe is. Maar voor de andere scholen zal besluitvorming via het IHP lopen. Er zal verder in principe niet vooruitlopend op het IHP gekomen worden tot voorstellen voor vervangende nieuwbouw. Wel is door een aantal schoolbesturen uitbreiding van capaciteit gevraagd door middel van de procedure voor Huisvestingsvoorzieningen 2025.

Het schoolbestuur heeft zelf geen belang bij een grotere gymzaal die daardoor naast het schoolgebruik ook breed kan worden ingezet als sportvoorziening. Zij wordt wel verantwoordelijk voor de exploitatielasten van deze vergrote gymzaal.

De doorrekening van het krediet ten behoeve van de nieuwe schoollocatie Zuilense Vecht is gebaseerd op 200 m2 Bruto Vloer Oppervlakte minder dan waar de school in het convenant van uit gaat. Dit is bepaald op basis van de Verordening Onderwijs Huisvesting Gemeente Stichtse Vecht 2015.

### **Communicatie**

Het schoolbestuur Stichting Pastoor Ariëns (SPA) zal na de behandeling in de raad een beschikking ontvangen ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw voor enerzijds de hoofdlocatie en anderzijds de dislocatie.

### **Participatie**

Het schoolbestuur SPA en de betrokken kinderopvang organisatie (Kind & Co Ludens) vormen samen met vertegenwoordigers van de gemeente Stichtse Vecht een Stuur- en Projectgroep.

De Sportraad is gevraagd advies uit te brengen omtrent een al dan niet vergrote gymzaal in het Programma van De Pionier.

Omwonenden in Maarssen worden geïnformeerd zodra de inpassingsstudie en een Ontwerp voor de nieuwe school gereed zijn.

### **Vervolg**

Voor de hoofdlocatie van De Pionier Maarssen waarbij de gemeente optreedt als bouwheer zal nog een projectorganisatie worden ingericht. De stuurgroep De Pionier - Zuilense Vecht waar het schoolbestuur bouwheer is, wordt met de toevoeging van een gymzaal, het uitgebreide Programma van Eisen voor de nieuwbouw vast gesteld en op basis daarvan op korte termijn gestart met de architecten selectie.

### **Bijlagen**

1 Startnotitie hoofdlocatie De Pionier

26 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris  
drs. R.C.L. Heijdra

Burgemeester  
drs. A.J.H.T.H. Reinders