

## Startnotitie

Beoogd Bestuurlijk opdrachtgever Ambtelijk opdrachtgever	Nieuwbouw Hoofdlocatie De Pionier Wethouder Onderwijs Abdelhak Belkasmi	Versie 0.4
		Datum 27 maart 2024
Initiatiefnemer Medewerker Onderwijshuisvesting	<i>Beoogd projectleider Nader te bepalen</i>	

### Inleiding en probleemstelling

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 extra noodunits geplaatst om invulling te kunnen geven aan de actuele ruimtebehoefte tot en met de verhuizing naar de nieuwbouw. Het huren van de tijdelijke huisvesting komt à € 100.000 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.

Het gebouw 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.

### Initiatiefnemer

Het schoolbestuur heeft het bouwheerschap (wettelijke term binnen onderwijs voor opdrachtgever) voor de nieuwbouw van De Pionier overgelaten aan de Gemeente Stichtse Vecht. Er is overeenstemming over de omvang van de te bouwen school, namelijk 393 leerlingen. Daarnaast zal er ruimte worden gerealiseerd voor Kinderopvang (KDV en BSO) die via de school wordt verhuurd. De gemeente zal de bouw hiervan (voor)financieren.

### Omschrijving van het initiatief

Aantallen - ruimtebehoefte - perceel		Verordening gemeente Stichtse Vecht
Groepentotaal	in groepen	12
Leerlingtotaal	in leerlingen	393
Ruimtebehoefte gebouw hoofdvestiging	in m <sup>2</sup> bvo	2.177 m <sup>2</sup>
hoofdvestiging - plein	in m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Voetprint hoofdvestiging	in m <sup>2</sup>	1.360 m <sup>2</sup>
Benodigd deel perceel dislocatie	in m <sup>2</sup>	1.960 m <sup>2</sup>
Kinderen	in kinderen	192
Ruimtebehoefte gebouw kinderopvang	in m <sup>2</sup> bvo	672 m <sup>2</sup>
Ruimtebehoefte plein kinderopvang	in m <sup>2</sup>	576 m <sup>2</sup>
Benodigd deel perceel kinderopvang	in m <sup>2</sup>	996 m <sup>2</sup>
Totale voetprint gebouw excl. Gym	in m <sup>2</sup>	1.780 m <sup>2</sup>
Voetprint gymlokaal (uitgebreide grootte)	in m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>
Totaal benodigd perceel	in m <sup>2</sup>	3.506 m <sup>2</sup>

Realisatie van een basisschool voor primair onderwijs voor 393 leerlingen die weer voldoet aan de bouwkundige- en onderwijskundige vereisten voor goed onderwijs.

### Belang van het initiatief

Het gebouw 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 sinds 2021 verantwoordelijk voor de voortgang van het bouwproces. Het bieden van Onderwijshuisvesting is bovendien een wettelijke taak van de gemeente.

## Kaders & randvoorwaarden

*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 van de school in Zuilense Vecht wordt de hoofdlocatie beperkt in aantal leerlingen en dus kleiner. Daardoor ontstaan meer mogelijkheden tot een goede stedenbouwkundige inpassing. 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 tot op heden niet van de grond gekomen en vooruitgeschoven naar 2026. Binnen een (nieuw) voorbereidingstraject kan de stedenbouwkundige studie alsnog worden uitgevoerd. Als alternatief is ook de huidige schoollocatie eventueel als 'plan B' achter de hand.*

*Als bouwheer/opdrachtgever kan de Gemeente Stichtse Vecht op basis van de ruimtebehoefte van De Pionier (393 leerlingen) het project opstarten en zorgdragen voor een sobere doch doelmatige uitvoering van de bouw. Parallel aan het opstarten van het bouwproject kan de gemeente ook zorgen voor een goede stedenbouwkundige oplossing. Er moet worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij ten minste het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd conform de parkeernormen Maatschappelijk (M) (exclusief halen en brengen (kiss and ride): basisonderwijs 0,5 parkeerplaats per leslokaal en kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang 0,6 per arbeidsplaats.*

*Er is door eerdere besluitvorming de verwachting gewekt dat de bouw van de hoofdlocatie voor De Pionier vooruit zal lopen op het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP).*

## Belanghebbenden

*Dit zijn naast schoolbestuur en school natuurlijk de ouders, de leerlingen en niet in het laatst de omwonenden van de beoogde locaties.*

## Scope & afbakening

*Er is overeenstemming over de omvang van de te bouwen school, namelijk 393 leerlingen. Daarnaast zal er ruimte worden gerealiseerd voor Kinderopvang (KDV en BSO) die via de school wordt verhuurd. De gemeente zal de bouw hiervan (voor)financieren. Het schoolbestuur resp. de kinderopvang organisatie is verantwoordelijk voor de binnenkant en de inrichting van het gebouw en de inrichting van het schoolplein.*

## Financiële aspecten

*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, wordt het benodigde krediet voor de bouw van scholen bepaald. In de kadernota 2022 was in aanvulling op het Programma Onderwijshuisvesting 2022 een krediet opgenomen voor de nieuwbouw van hoofdlocatie van De Pionier van € 8.678.000, op dat moment gebaseerd op de normkosten voor 2020. Inmiddels is dit door de besluitvorming rond de kadernota 2023 ver in de toekomst geplaatst en nog niet geactiveerd. Nu is het benodigde krediet opnieuw bepaald naar de normkosten van 2024 in plaats van de normen van 2020. Een kostenstijging met ongeveer 40% tot een benodigd krediet van € 15.781.654. Dit komt neer op een aanvullend krediet van € 7.103.654. Dit uitvoeringskrediet moet beschikbaar zijn vanaf 2026.*

*Voorgesteld wordt eerst een voorbereidingskrediet € 1.262.532 beschikbaar te stellen zodat de enerzijds de stedenbouwkundige verkenning kan plaatsvinden en anderzijds het PvE voor de school kan worden opgesteld en de selectie van de architect en adviseurs kan starten.*

## Tijdslijn

Opzetten projectteam en vaststellen	PvE: zomer 2024
Aanbesteding architect en adviseurs:	2 <sup>e</sup> helft 2024
Ontwerp en Omgevingsvergunning:	1 <sup>e</sup> helft 2025
Aanbesteding realisatie:	2 <sup>e</sup> helft 2025
Bouw:	2026
In gebruikname:	1 <sup>e</sup> helft 2027.

## Risico's

*Sinds 2022 leeft de verwachting dat er nog een uitgebreide stedenbouwkundige locatie studie zal worden gedaan naar de meest geëigende locatie voor de nieuwbouw.*

*In de verdere uitwerking van het project zal nog kunnen blijken dat er tijdelijke huisvestingskosten gemaakt moeten worden omdat de school op de bestaande locatie wordt gebouwd.*

### **Beoogde projectorganisatie**

*beoogd ambtelijk opdrachtgever: Abdelhak Belkasm*

*beoogd projectleider: nader te bepalen*

*beoogd projectteamleden: aanbestedingsdeskundige, vastgoed jurist, financieel adviseur.*

*capaciteit voor het opstellen van een projectopdracht en projectplan: 30 dagen.*

### **Borging**

*Schoolgebouw moet na oplevering worden overgedragen in beheer aan het schoolbestuur.*

*De school als gebouw moet worden geregistreerd in de vastgoed-onderwijs administratie.*

### **Voor akkoord**

*Opdrachtgever*

*Projectleider*

*datum*

*datum*