

Politieke Markt

Vergadering van 4 juni 2024

Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

Integraal huisvestingsplan onderwijs: St. Martinus & Voorpoort Vollenhove

Auteur

Ria Twerda

Overlegd met

Ben Molema, Rogier Ensing, Auke Tiersma, Kor van der Velde, Trudy van Es, Sjoerd Hamstra

Portefeuillehouder

T. Jongman

Samenvatting

In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) is voor 2026 vervangende nieuwbouw opgenomen voor de St. Martinusschool in Vollenhove. In lijn met het IHP en het amendement van de raad is gekeken naar mogelijkheden voor gezamenlijke huisvesting met anderen en specifiek naar huisvesting met basisschool De Voorpoort. Beide schoolbesturen zouden graag gezamenlijke huisvesting realiseren. Hiervoor is het nodig dat de raad extra middelen beschikbaar stelt.

Gelijktijdig is er gezocht naar een geschikte locatie voor de nieuwe school. Vanuit het stadsvisietraject, waar we samen met inwoners en ondernemers van Vollenhove aan werken, komt een zoekgebied rondom de Burght naar voren. Met de sportvereniging V.E.N.O. is gekeken naar de mogelijkheden voor situering van de nieuwe school op een van de velden. Dit kan met behoud van toekomstperspectief voor de vereniging, mits ze de beschikking krijgen over een kunstgrasveld.

De financiële consequenties van het besluit worden meegenomen in de perspectiefnota 2024-2028.

Beschrijving

Inleiding

De St. Martinusschool in Vollenhove (schoolbestuur Aves) kampt structureel met ruimtegebrek. De school maakt al jaren gebruik van een noodlokaal en lokalen in het gebouw aan de Wheeme 8, dat in eigendom van de gemeente is. Gezien het ruimtegebrek en de huidige onpraktische indeling is in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs rekening gehouden met vervangende nieuwbouw in 2026.

De Voorpoort in Vollenhove is een openbare school (schoolbestuur Op Kop) en heeft momenteel 50 leerlingen. De prognose gaat uit van een lichte groei naar circa 56 leerlingen. De school voorziet in een behoefte aan openbaar onderwijs, maar is met dit leerlingenaantal een kleine school en daardoor kwetsbaar. Dit schoolgebouw kent forse theoretische leegstand, dat willen zeggen dat de school meer meters tot haar beschikking heeft dan op grond van de norm nodig is. In 2021 is de school door het

schoolbestuur deels gerenoveerd. De Voorpoort is niet in het IHP opgenomen voor levensduur verlengende renovatie of vervangende nieuwbouw.

Zowel Aves als Op Kop hebben ten tijde van het opstellen van het IHP al aangegeven open te staan voor een gesprek over de wenselijkheid en haalbaarheid van gezamenlijke huisvesting. Inmiddels hebben er meerdere gesprekken tussen de beide schoolbesturen plaatsgevonden. Zij zouden graag meer gaan samenwerken in Vollenhove en ze zien meerwaarde en kansen in gezamenlijke huisvesting. In een intentieovereenkomst hebben ze hun voornemen vastgelegd. Dit is ook in lijn met het IHP, waarin is aangegeven dat wij bij ingrepen in de huisvesting altijd bekijken of clustering van voorzieningen onder één dak haalbaar en wenselijk is. Daarnaast is de wens om in deze gezamenlijke huisvesting ook kinderopvang mee te nemen, zodat er een kindcentrum 0-13 jaar ontstaat. Verder is er gekeken in hoeverre de bibliotheek in deze ontwikkeling meegenomen zou kunnen worden. De bibliotheek zit momenteel naar volle tevredenheid in een eigen pand tegen zeer lage lasten. Zij hebben voor de korte termijn geen interesse om mee te gaan in een dergelijke ontwikkeling, maar ze willen de optie voor de langere termijn wel open houden. Flexibiliteit van het gebouw is dan ook een randvoorwaarde.

Gewenst resultaat

Een onderwijslocatie in Vollenhove die voor nu en in de toekomst het onderwijs goed faciliteert, in een gebouw dat flexibel indeelbaar, functioneel, veilig, gezond, comfortabel en duurzaam is.

Argumenten

1.1 Zekerheid beschikbaar stellen budget nodig voor vervolgstappen.

Er is duidelijkheid nodig rondom het beschikbaar stellen van de middelen voor vervangende nieuwbouw uit het IHP om vervolgstappen te kunnen zetten, zoals het opstellen van een Programma van Eisen.

2.1 De groei in leerlingaantal rechtvaardigt extra budget.

De laatste leerlingprognoses gaan uit van een stabilisatie rond de 170 leerlingen. In het IHP werd uitgegaan van 146 leerlingen. Voor deze groei wordt een bijstelling van het investeringsbudget van € 331.738 gevraagd. Dit is op basis van de VNG-normbedragen plus 20% opslag (conform IHP).

3.1 Twee scholen onder één dak biedt mogelijkheden om schommelende leerlingenaantallen binnen het gebouw op te vangen.

Gezamenlijke huisvesting biedt kansen. Grond, stenen en ruimte worden zo efficiënt benut, onderlinge groei en krimp kan makkelijker opgevangen worden. Het meenemen van de Voorpoort vraagt een extra investeringsbudget van afgerond 1,3 miljoen. Dit is op basis van de VNG-normbedragen plus 20% opslag (conform IHP).

3.2 Schoolbesturen staan open voor (gebouwelijke) samenwerking.

Van oudsher verloopt samenwerking tussen openbaar en katholiek onderwijs goed. De St. Martinus en de Voorpoort hebben aangegeven bij elkaar gehuisvest te willen worden. Een aantal ruimtes kan dan samen gedeeld worden die alleen lastig of niet exploitabel zijn. Tussen de scholen bestaat synergie en vertrouwen om gezamenlijk een Programma van Eisen op te stellen.

3.3 Openbaar onderwijs in stand houden en impuls geven

De gemeente heeft de wettelijke taak om te zorgen voor genoeg openbaar onderwijs. In de hoek Vollenhove - St. Jansklooster is de Voorpoort de enige openbaar onderwijsvoorziening. Qua gebouw voldoet de school nog, maar er is wel structurele overcapaciteit wat de exploitatie voor het schoolbestuur lastig maakt. Door nu de Voorpoort mee te nemen in de vervangende nieuwbouw van

de St. Martinusschool, is de kans het grootst dat openbaar onderwijs ook voor de toekomst gewaarborgd blijft in Vollenhove. Als deze zou verdwijnen is het openbaar onderwijs in Blokzijl of de Samenwerkingsschool in Kraggenburg het meest nabij. Om hier te komen, zouden ouders aanspraak kunnen maken op leerlingenvervoer.

3.4 Herontwikkelingsmogelijkheid voor locatie Voorpoort

De huidige locatie van de Voorpoort komt vrij als de scholen onder 1 dak verder gaan. Dit biedt kansen voor inbreiding, zoals gewenst vanuit de woonagenda. De benodigde plancapaciteit volgens de woonagenda 2022-2026 in Vollenhove is groot. Voor de periode tot 2032 moeten plannen worden gemaakt voor 91 woningen. In de woonagenda ligt de focus op inbreidings- en transformatiemogelijkheden binnen de bebouwde kom. Vanwege de nabijheid van zorgvoorzieningen zien we met name kansen voor woningen voor ouderen op de locatie Voorpoort. Een deel van de steeds langer zelfstandig wonende ouderen zou dit het liefste doen in een wat meer beschutte woonvorm, denk aan hofjeswoningen of kleinschalige complexen nabij een zorgvoorziening. In Vollenhove zijn tot 2032 nog ca. 20 woningen in een dergelijke beschutte omgeving nodig.

3.5 Herontwikkelingsmogelijkheid voor locatie St. Martinus.

Ook de huidige locatie van de St. Martinusschool is goed te herontwikkelen. Gezien de oppervlakte en ligging biedt deze locatie kansen om zowel betaalbare koopwoningen voor starters te realiseren als ook patiowoningen waar ouderen geclusterd kunnen wonen. Het toevoegen van deze woningen bevordert de doorstroming, doordat ouderen kunnen verhuizen vanuit hun vaak grotere, niet levensloopbestendige woning naar een kwalitatief goede, passende patiowoning.

4.1 Zicht op rendabele exploitatie voor kinderopvang

De gevraagde m² voor kinderopvang omvat 2 kinderdagopvanggroepen en 2 groepsruimten voor BSO (buitenschoolse opvang) en peutergebruik. Gezien de grootte van Vollenhove en de beide scholen is dit een reële omvang. De kostprijs dekkende huur die nodig is voor deze investering zal voor kinderopvangorganisaties ook op te brengen zijn.

5.1 Zoeklocatie voor nieuwe school bij voorkeur rondom de Burght

Vanuit het stadsvisietraject is input opgehaald bij de inwoners van Vollenhove. Uit dit traject kwam als knelpunt de verkeersdruk bij de scholen St. Martinus en Voorpoort naar voren. Daarnaast is er een wens voor een 'kern' met voorzieningen die elkaar kunnen versterken met daaromheen ruimte voor wonen. Op basis hiervan is er voorkeur voor situering van de nieuwe school rondom de Burght. Verschillende opties zijn tegen elkaar afgezet, waarbij onder andere gekeken is naar beschikbaarheid, de ontsluitingsmogelijkheden voor zowel langzaam als snelverkeer en parkeergelegenheid. Daarbij is de locatie op een veld van V.E.N.O. als meest geschikte optie naar voren gekomen. In bijlage 3 vindt u overzichtskaarten en tekeningen die een indruk geven van de mogelijke invulling.

5.2 Beoogde locatie levert win-winsituatie voor Vollenhove op.

De locatie van de te bouwen school is bepalend voor Vollenhove voor de komende decennia. Deze locatie geeft een kwaliteitsimpuls voor de toekomst, omdat dit een concentratie betekent van diverse voorzieningen die elkaar kunnen versterken. Bovendien biedt dit ruimte voor toekomstige ontwikkelingen zoals een eventuele verplaatsing van het Kompas en de bibliotheek naar dezelfde kavel op de middellange termijn.

5.3 Voetbalveld is in gemeentelijk eigendom

Deze locatie is voldoende groot en gemeentelijk eigendom. Ook is hier al voldoende parkeergelegenheid en is deze locatie goed te ontsluiten voor zowel langzaam als snelverkeer.

5.4 Perspectief kunnen bieden aan Sportvereniging V.E.N.O. en behoud capaciteit

Het is gewenst dat de sportvereniging zich achter de locatiekeus kan scharen. We hebben hierover meermaals overleg met het bestuur van V.E.N.O. gehad. De sportvereniging is een belangrijke voorziening, die we willen behouden en perspectief willen bieden. De voorgenomen nieuwbouw voor het onderwijs gaat ten koste van een wedstrijdveld van de sportvereniging. De aanleg van een kunstgrasveld (voor zowel trainingen als wedstrijden) is volgens de geldende normen nodig om het wegvallen van dit veld te kunnen opvangen. Op deze wijze houdt de club de beschikking over de benodigde 2 wedstrijdvelen en 1,5 trainingsveld. Deze capaciteit komt overeen met de huidige behoefte. Met de aanleg van een kunstgrasveld gaat ca. € 540.000 (excl. btw).

6.1 Inspelen op toekomstige ontwikkelingen

Schoolbestuur Accrete heeft aangegeven voor de toekomst mogelijk te willen opteren voor vervangende nieuwbouw. Dit biedt mogelijkheden om in de toekomst alle onderwijshuisvesting op één locatie te concentreren. Ook de bibliotheek wil graag de optie hebben om op de middellange termijn richting de scholen te verplaatsen. Verder ziet sportvereniging V.E.N.O. op termijn graag haar clubgebouw verplaatst worden. Deze ontwikkelingen vragen op termijn allemaal een eigen afweging, maar we kunnen er in bestemming en bouwblok nu wel op voorsorteren. Dit sluit ook aan op het amendement van de raad dat oproept om synergie te zoeken in huisvesting.

Kanttelingen en risico's

3.1 Nog een basisschool in Vollenhove

In Vollenhove staat nog een derde basisschool, namelijk het Kompas (schoolbestuur Accrete), een school met circa 175 leerlingen. De gevels en kozijnen daarvan zijn deels nog redelijk recent (2017, 2023) vervangen, waardoor dit gebouw nog zeker een aantal jaren mee kan. Hij staat voor de middellange termijn budgettair opgenomen in het IHP voor renovatie (afrondering 2029). Gezien de ontwikkeling van de energiekosten en de wens voor samenwerking, kijkt Accrete hier nu anders naar. Dit biedt kansen voor de toekomst, maar wordt in dit stadium van de planvorming niet verder meegenomen. Anders dan dat we er qua ruimtelijke inpassing rekening mee houden voor de toekomst.

4.1 Leegstandsrisico

Op het moment dat de m² voor kinderopvang leeg komen te staan, heeft de gemeente kapitaallasten, zonder dat hier huuropbrengsten tegenover staan. Voordat de daadwerkelijke bouw start, moet er zicht zijn op een huurder en de voorwaarden van verhuur. Met goede afspraken wordt het leegstandsrisico tot een minimum beperkt.

5.1 Sportvereniging V.E.N.O. vraagt meer garanties dan we nu kunnen bieden.

Sportvereniging V.E.N.O. wil meedenken over en meewerken aan de plannen, maar vraagt garanties die we in dit stadium van de planvorming niet kunnen verstrekken. In de bijgevoegde brief van de sportvereniging staan hun wensen omschreven en diverse aandachtspunten benoemd. In een andere bijlage vindt u de zienswijze van de gemeente hierop. Belangrijkste garanties die de sportclub vraagt:

- Verplaatsing en centrale situering van het clubgebouw op termijn. Het bestuur is van mening dat de (belevings)waarde van het clubgebouw afneemt als deze niet centraal of in directe nabijheid van beide wedstrijdvelen is.
- Uitbreidingsmogelijkheden van het aantal velden van het sportpark bij toekomstige groei van de vereniging of samenvoeging van de wedstrijden op één dag.

Verplaatsing van het clubgebouw en de daarvoor benodigde middelen zijn geen onderdeel van dit voorstel. Uiteraard blijven we het overleg met de sportvereniging aangaan. Op de langere termijn zijn er wellicht mogelijkheden en kansen voor samenwerking, lastenverlaging en multifunctioneel gebruik. De club heeft zelf in de gesprekken ook aangegeven te willen samenwerken en bijdragen aan mogelijke toekomstige verplaatsing/vernieuwing.

6.1 Toekomstige ontwikkelingen nog geen zekerheid

De verplaatsing van het Kompas, bibliotheek en clubgebouw zijn wenselijk, maar niet noodzakelijk. Ze vergen op termijn een eigen afweging. Door een gecombineerde uitbreiding en verplaatsing van het clubgebouw op termijn planologisch mogelijk te maken, borgen we de ruimtelijke mogelijkheid. Bij aanvang van deze volgende fase wordt met alle partijen de wens en realiseerbaarheid ervan verder uitgewerkt en afgewogen.

7.1 Daadwerkelijke kosten pas duidelijk na aanbesteding

Voor het IHP en de begroting gaan we uit van de VNG-normbedragen. In de praktijk blijken de normbedragen krap te zijn. Bij het IHP hebben we om die reden al een opslag van 20% meegenomen. Of dit toereikend is, blijkt bij de aanbesteding. Dit is een belangrijk ijkmoment, waarna we indien nodig, een aangepast voorstel aan u zullen voorleggen.

Duurzaamheid en social return

De gezamenlijke ambitie vanuit het vastgestelde IHP is een Energie Neutraal Gebouw (ENG) te realiseren bij nieuwbouw. De gemeente financiert hierbij tot het wettelijke minimale niveau van BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Voor de bovenwettelijke verduurzaming zijn schoolbesturen zelf verantwoordelijk. Voor de stap van BENG naar ENG hebben we op basis van een landelijk 'referentiebedrag' een eigen bijdrage van € 150 p/m² bruto vloeroppervlak (BVO) afgesproken in het IHP. Beide schoolbesturen hebben aangegeven deze eigen bijdrage te leveren, zodat we een Energie Neutraal Gebouw kunnen realiseren. De footprint van beide scholen wordt aanzienlijk verkleind ten opzichte van de huidige situatie.

Financiële toelichting

Huidige begroting

In de begroting (IHP) zit een totaal investering van € 4.916.944,- opgenomen voor het gebouw en de bijkomende kosten. De eenmalige kosten die waren opgenomen in het IHP wijzigen niet. Dit voorstel vraagt een aantal aanvullende investeringen ten opzichte van het IHP.

Gevraagde aanvullende investeringen:

€ 331.738 (voor gegroeid leerlingenaantal St. Martinus)

€ 1.293.657 (voor de Voorpoort)

€ 540.000 (voor kunstgrasveld)

€ 2.165.395 (totaal gevraagde aanvullende investering)

Voor de kinderopvang wordt een aanvullende investering van € 1.375.000 gevraagd. Tegenover de kapitaallasten hiervan staat een kostendekkende huur, waardoor per saldo dit niet tot een extra kapitaallast voor de gemeente leidt.

Aanvullende kapitaallasten

Met de nieuwe planning geeft het voorstel de volgende aanvullende kapitaallasten:

Effect op begroting kapitaallasten 2025-2028	2025	2026	2027	2028
Groei leerlingenaantal	€ 995	€ 14.596	€ 18.246	€ 17.997
Voorpoort	€ 3.881	€ 56.921	€ 71.151	€ 70.181
Kunstgras (onderlaag)	€ 9.450	€ 9.288	€ 9.126	€ 8.964
Kunstgras (toplaag)	€ 39.150	€ 38.340	€ 37.530	€ 36.720
Vervallen: aankoop grond	€ -4.069	€ -4.069	€ -4.069	€ -4.069
Vrijval kapitaallasten door wijziging planning		€ -43.618		
Per saldo extra gevraagd	€ 49.407	€ 71.458	€ 131.984	€ 129.793

Boekwaardes achterblijvende locaties

Op de St. Martinus (2910 m²), de voormalige MAVO locatie Wheeme 8 (2217 m²) en de Voorpoort (3462 m²) zitten nog boekwaardes van respectievelijk € 152.000 en € 124.000. Deze boekwaardes en sloopkosten kunnen gecompenseerd worden vanuit de herontwikkeling van beide locaties. Eventuele kosten en opbrengsten van herontwikkeling zijn niet in dit voorstel meegenomen, maar worden bij de herontwikkeling in beeld gebracht.

Bij de perspectiefnota 2024-2028 worden de financiële consequenties van deze afwijking op het IHP voor de integrale afweging aan u voorgelegd.

Communicatie en participatie

De afgelopen periode is er veel overleg geweest met de schoolbesturen en de sportvereniging. Ook hebben we met Stadsbelang Vollenhove over de plannen gesproken. Na het collegebesluit informeren we de schoolbesturen, de sportvereniging en Stadsbelang Vollenhove over de uitkomst. Daarnaast delen we het besluit via een persbericht en zullen we een inloopbijeenkomst voor de buurt organiseren. Op het moment dat de raad voor deze ontwikkeling geld beschikbaar heeft gesteld, gaan we verder met de concrete planvorming. Daarbij zullen we de belanghebbenden en overige inwoners betrekken. De communicatie naar ouders van leerlingen ligt in handen van de schoolbesturen. De sportvereniging informeert haar leden over de plannen. We zoeken hiervoor de onderlinge afstemming.

Uitvoering en planning

Bij het vaststellen van de begroting komen de middelen daadwerkelijk beschikbaar, maar met het raadsbesluit kunnen wel de voorbereidingen opgestart worden. Zo kunnen de scholen werken aan een gezamenlijk Programma van Eisen. Ook kan het omgevingstraject in gang gezet worden. Dit heeft een doorlooptijd van circa een jaar, waarna de vergunning aangevraagd kan worden. Ook dit is een traject van een aantal maanden. Het kunstgrasveld zou in de zomer van 2025 aangelegd kunnen worden. Begin 2026 zou de bouw van start kunnen gaan. In 2027 wordt dan de oplevering van het nieuwe schoolgebouw verwacht.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. De in het IHP gereserveerde middelen voor de vervangende nieuwbouw van de St. Martinusschool in Vollenhove beschikbaar te stellen.

2. De financiële middelen aan te passen aan de laatste leerlingenprognoses, namelijk een lichte groei met stabilisatie rond de 170 leerlingen.

3. Voor basisschool de Voorpoort vervangende nieuwbouw te realiseren onder hetzelfde dak als de St.Martinus.

4. Een passend aantal vierkante meters (ca. 415 m²) in de bouw mee te nemen voor het realiseren van kinderopvang in hetzelfde gebouw.

5. Situering van de school op veld 2 van Sportvereniging V.E.N.O. mogelijk te maken door de aanleg van een kunstgrasveld als compensatie voor de vereniging, om te voldoen aan het benodigde aantal wedstrijd- en trainingsvelden.

6. Bij verdere ontwikkeling van de vervangende nieuwbouw rekening te houden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen zoals verplaatsing Kindcentrum Kompas, bibliotheek en clubgebouw V.E.N.O. naar hetzelfde perceel.

7. De extra financiële consequenties van het besluit mee te nemen in de afwegingen bij de perspectiefnota 2024-2028, te weten:

- Een aanvullend investeringskrediet van € 2.165.395, wat resulteert in de volgende kapitaallasten: € 49.407 in 2025, € 71.458 in 2026, € 131.984 in 2027 en € 129.793 in 2028.