

## Unilocatie scholen Halfweg

Aan de raad,

### **Voorgeschiedenis / aanleiding**

Op 26 mei 2015 besloot uw raad om een voorlopig taakstellend krediet te reserveren voor de bouw van een unilocatie voor de scholen in Halfweg (bijlage 1). Uitgangspunt hierbij was een school van maximaal 300 leerlingen. Uw raad besloot tevens om de haalbaarheid van de locatie Margrietplantsoen nader uit te werken. Inmiddels is de haalbaarheidsuitwerking gereed en hebben de schoolbesturen conform de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2015 een formele aanvraag gedaan voor vervangende nieuwbouw. Met voorliggend raadsvoorstel stellen wij uw raad in kennis van de voorlopige raming van het benodigde investeringskrediet voor de realisatie van een nieuw schoolgebouw in Halfweg.

### **Voorgesteld besluit**

1. De locatie Margrietplantsoen aan te wijzen als locatie voor de nieuw te realiseren school en hierbij uit te gaan van een omvang van maximaal 330 leerlingen.
2. Kennis te nemen van de voorlopige raming van het benodigde investeringskrediet voor de bouw van een unilocatie voor de scholen in Halfweg, uitgaande van het berekeningsscenario "Bouwbesluit 2015" en rekening houdend met een indexering tot 2018.
3. Om economisch-financiële belangen in beslotenheid kennis te nemen van de hoogte van dit krediet (artikel 55 Gemeentewet).
4. Af te wijken van de bepalingen van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs (Verordening) wat betreft het aantal leerlingen waarvoor gebouwd gaat worden, het Bruto Vloer Oppervlak (BVO), het uitgaan van de bouwkosten conform het Bouwbesluit 2015 en het toevoegen van parkeervoorzieningen en algemene begeleidingskosten.

### **Toelichting**

#### Introductie

In de gebiedsvisie Halfweg (vastgesteld april 2015) is de beoogde nieuwe unilocatie voor de drie basisscholen één van de belangrijkste ruimtelijke veranderingen. Uitgangspunt op grond van de gebiedsvisie is een nieuwe school voor maximaal 300 leerlingen. Op de huidige schoollocaties (Margrietschool, Jozefschool en Halverwegeschool) ontstaat dan ruimte voor de bouw van woningen. Dat zijn kleinschalige projecten, passend in de schaal van het dorp. Het college beoogt met de bouw van de nieuwe unilocatie het dorp een maatschappelijk hart te geven. In dit gebouw kan ook ruimte komen voor andere maatschappelijke functies en activiteiten.

Het Margrietplantsoen biedt de meeste voordelen voor de ontwikkeling van onderwijshuisvesting: een centrale ligging, de beschikbare ruimte voor meerdere ontwerpvarianten en de meeste ruimte voor een parkeeroplossing. De locatie Margrietplantsoen is nader uitgewerkt in een haalbaarheidsonderzoek. Deze rapportage treft

u bijgaand aan (bijlage 2). In het onderzoek is de stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige en financiële haalbaarheid onderzocht.

### Programma scholen

De gemeente en de schoolbesturen hebben gezamenlijk gezocht naar een locatie waar de verschillende scholen gecombineerd kunnen worden teneinde de kwaliteit van het onderwijs te kunnen garanderen op de lange termijn. De vrijkomende locaties kunnen vervolgens worden benut voor andere doelen uit de gebiedsvisie, zoals verdichting van het dorpshart door middel van woningbouw. In nauw overleg met de schoolbesturen is gekomen tot het volgende programma voor de nieuwe school:

Vaste voet (=200m <sup>2</sup> per instituut)	400 m <sup>2</sup>
290 leerlingen (=5,03m <sup>2</sup> per leerling)	1459 m <sup>2</sup>
40 leerlingen extra (=5,03 m <sup>2</sup> per leerling)	201 m <sup>2</sup>
Besparing ten gevolge van één speellokaal	-40 m <sup>2</sup>
<b>Totaal gebouw</b>	<b>2020 m<sup>2</sup></b>
Gymzaal	450 m <sup>2</sup>
Plein (=600m <sup>2</sup> per instituut)	1200 m <sup>2</sup>
<b>Totaal benodigde oppervlakte</b>	<b>3670 m<sup>2</sup></b>

Enkele toelichting hierbij:

- Met de schoolbesturen is afgesproken rekening te houden met een vaste voet voor twee instituten in plaats van drie. Dit in verband met het fusietraject tussen CBS Halverwege en RKBS St. Jozef. Dit fusietraject is al in een vergevorderd stadium. Wij verwijzen u naar bijgevoegde brief van de schoolbesturen (bijlage 6). De schoolbesturen zien af van de vaste voet voor het derde instituut, hiervoor in de plaats krijgen zij de ruimte voor 40 leerlingen extra (feitelijk identiek aan 200m<sup>2</sup>).
- 5,03m<sup>2</sup> per leerling is de vaste rekenwaarde per leerling, dit is conform de verordening;
- De besturen hebben aangegeven met minder oppervlakte aan speellokaal genoeg te willen nemen. Een speellokaal is bestemd voor bewegen door de kleutergroepen. Doordat een gymzaal onderdeel van het programma is, is daarmee voldoende ruimte beschikbaar om de jongste leerlingen te laten bewegen.
- In de verordening houden we rekening met 3m<sup>2</sup> buitenspeelruimte per leerling, met een maximum van 600m<sup>2</sup> per instituut. Omdat we uitgaan van twee instituten, is maximaal 1200m<sup>2</sup> buitenruimte nodig.

In de nieuwe situatie krijgt de school een omvang van maximaal 330 leerlingen. Dit aantal is hoger dan het aantal dat in uw raadsbesluit van mei 2015 als uitgangspunt is genomen (300 leerlingen). In het overleg met de schoolbesturen is echter naar voren gekomen dat deze omvang noodzakelijk is om een "levensvatbare school" te realiseren en daarmee voor de lange termijn de gewenste kwaliteit van onderwijs te kunnen waarborgen. De financiële consequenties hiervan zijn verderop in dit voorstel uitgewerkt. Het beoogde aantal leerlingen voor de nieuwe school is overigens lager dan de huidige omvang van de scholen gezamenlijk en lager dan waarmee rekening wordt gehouden in de actuele leerlingenprognose. De leerlingenprognose 2015-2033 treft u in de bijlagen aan (bijlage 3).

De wens bestaat om naast de drie scholen ook een vorm van kinderopvang in het gebouw te realiseren. Daarbij wordt zoveel mogelijk gestreefd naar de realisatie van een Integraal Kind Centrum (IKC). De schoolbesturen gaan hierover in gesprek met mogelijk geïnteresseerde en geschikte partijen. In eerste instantie worden lokale partijen benaderd. Belangrijkste criteria voor de schoolbesturen zijn dat de partij die dit gaat invullen qua onderwijsfilosofie aansluit bij de scholen en daarnaast in staat is evenredig financieel bij te dragen. Dit kan

ertoe leiden dat uiteindelijk gekozen wordt voor een partij die op dit moment nog niet lokaal actief is.

Tevens staan de schoolbesturen open voor het huisvesten van andere maatschappelijke functies. Uitgangspunt voor deze functies is dat geen extra programma hiervoor wordt opgenomen; het gaat om de zo optimaal mogelijke benutting van de bestaande ruimte buiten de schooltijden.

#### Stedenbouwkundige inpassing

Het Margrietplantsoen vormt het ruimtelijk en sociaal hart van het dorp Halfweg. Het vormt een verblijfsruimte en ontmoetingsplek en is stedenbouwkundig belangrijk: het is een centrale plek en oriëntatiepunt. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de inpassing van de nieuwe school. Het realiseren van de school mag er niet toe leiden dat het Margrietplantsoen zijn functie en karakter geheel verliest. De locatie Margrietplantsoen heeft een omvang van circa 3.800m<sup>2</sup>. Bij realisatie van het beoogde programma voor de school betekent dit het volgende:

Oppervlakte Margrietplantsoen	3.800m <sup>2</sup>	
School	1.010 m <sup>2</sup>	Twee bouwlagen
Gymzaal	450 m <sup>2</sup>	
Schoolplein	1.200 m <sup>2</sup>	Schoolplein/openbare ruimte

Van belang is op te merken dat in de bovenstaande opzet geen ruimte bestaat voor realisatie van een Integraal Kind Centrum. Die mogelijkheid ontstaat alleen op het moment dat de gymzaal apart van de school wordt gerealiseerd. Samen met de schoolbesturen wordt in de uitwerking de mogelijkheid verkend voor het realiseren van een gymzaal op de locatie van de huidige Jozefschool of de huidige Margrietschool.

Door de school te situeren aan de oostzijde van het Margrietplantsoen wordt geborgd dat de publieke functie behouden blijft en het plantsoen zoveel mogelijk kan blijven dienen als centraal oriëntatiepunt in het dorp. Bovendien staan de schoolbesturen open voor een gedeeld gebruik van het speelplein als toekomstige buitenruimte in het Margrietplantsoen, waardoor het schoolplein deels een dubbelfunctie kan krijgen. Dit sluit aan bij het uitgangspunt om het groene karakter van het Margrietplantsoen zoveel mogelijk te behouden. In het haalbaarheidsonderzoek zijn enkele referentiebeelden opgenomen voor een dergelijk dubbelgebruik.

Uit het haalbaarheidsonderzoek komt tevens nogmaals naar voren dat de locatie van de huidige Jozefschool niet geschikt is voor het beoogde programma van de unilocatie. De locatie is te klein en de ligging wordt als minder wenselijk ervaren. De school komt ingeklemd te liggen tussen woningen en in de verkeersafwikkeling worden problemen verwacht. Dit bevestigt het beeld dat reeds bij het opstellen van de gebiedsvisie Halfweg was ontstaan.

#### Verkeer en parkeren

Uit de actuele leerlingenprognoses (bijlage 3) blijkt dat een aanzienlijk deel van de leerlingen in Halfweg van buiten het dorp komt. Zij worden individueel met de auto gehaald en gebracht. Gelet op de vrije schoolkeuze bestaat niet de verwachting dat hierin veel verandering zal optreden. Het is dan ook belangrijk om de verkeerssituatie ter plaatse goed te onderzoeken. In het haalbaarheidsonderzoek is globaal onderzocht welke aanpassingen voor realisatie van de school noodzakelijk zijn. Daarbij zijn de landelijke CROW-normen gehanteerd. Omdat het concept Kiss&Ride bij scholen lang niet altijd goed functioneert zal echter naar verwachting moeten worden voorzien in een aantal vaste parkeerplaatsen voor

brengen en halen in plaats van een Kiss&Ride voorziening. De locatie van de huidige Jozefschool lijkt daarvoor het meest geschikt.

In het gebied Halfweg-Zuid staan de komende jaren verschillende ontwikkelingen op de rol. De realisatie van de school, de herontwikkeling van het kerkterrein OLV Geboorte, de ontwikkeling van de Mientekade en ook de invulling van de vrijkomende locaties van de huidige scholen. Gelet hierop en gegeven de al bestaande problematiek rondom parkeren in Halfweg, zullen wij de oplossing voor de nieuw te realiseren school integraal gaan uitwerken. Dit om te voorkomen dat met een te realiseren parkeeroplossing voor de nieuwe school, problemen worden afgewenteld of doorgeschoven naar andere locaties. Het feit dat deze oplossing op dit moment nog niet is uitgewerkt, hoeft besluitvorming over de unilocatie echter niet in de weg te staan. Wij zien voldoende mogelijkheden om tot een goede oplossing te komen. Wij zijn voornemens om deze uitwerking in nauw overleg met de inwoners/omwonenden op te pakken (zie paragraaf communicatie).

#### Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2015

De schoolbesturen van de Stichting Openbaar Primair Onderwijs Zuid-Kennemerland (STOPOZ), stichting de La Salle en de VPCO De Basis hebben op 5 november 2015 een formele aanvraag ingediend voor vervangende nieuwbouw, conform bovenstaande en conform de bepalingen in de gemeentelijke Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2015.

Zoals aangegeven is het aantal leerlingen waarvoor gebouwd gaat worden lager dan het aantal dat blijkt uit de prognose. Ook wordt er uitgegaan van een lager Bruto Vloer Oppervlak. Daarmee wordt afgeweken van de bepalingen van de Verordening.

Bij de berekening van de bouwkosten wordt uitgegaan van de werkelijke kosten, dat wil zeggen bouwen overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2015 en inclusief de kosten van het realiseren van parkeervoorzieningen en inclusief begeleidingskosten. Dit betekent een afwijking van artikel 4 van de Verordening, waarin is bepaald dat de vergoeding wordt vastgesteld overeenkomstig de in bijlage IV van de Verordening opgenomen normbedragen.

Deze aspecten zijn besproken met alle schoolbesturen, inclusief Sint Bavo, de stichting waaronder de Sint Adalbertusschool in Spaarndam ressorteert en die niet direct betrokken is bij de nieuwbouwplannen. In het kader van de gelijke behandeling van het onderwijs is bij afwijking van de Verordening de instemming van alle schoolbesturen in de gemeente vereist. In dit licht is een vergelijk gemaakt met de bouwkosten en financiering destijds van de Sint Adalbertusschool. De financiële consequenties van de voorgestelde berekening van de school in Halfweg zijn vergelijkbaar met de financiële consequenties destijds in Spaarndam. Reden voor de Stichting Sint Bavo in te stemmen met de genoemde uitgangspunten voor de bouw van de school in Halfweg. Alle betrokken partijen hebben derhalve ingestemd met afwijking van de bepalingen van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2015 voor wat betreft het aantal leerlingen waarvoor gebouwd gaat worden, het BVO en voor wat betreft de vaststelling van de bouwkosten.

Wij stellen u voor op bovengenoemde punten af te wijken van de Verordening.

#### **Financiële aspecten**

In de door uw raad vastgestelde gebiedsvisie Halfweg is benoemd dat het financiële resultaat op de totale ontwikkeling van de gebiedsvisie alleen sluitend is met een voorziening (bijdrage) vanuit de gemeente. De opbrengsten vanuit woningbouw in de dorpskern van Halfweg zijn niet voldoende om de nieuwbouwkosten voor een unilocatie te vereffenen. De verdere uitwerking van de plannen kan er bovendien toe leiden dat er minder woningen kunnen worden gerealiseerd dan in de gebiedsvisie is aangegeven. Zo zal de gekozen

locatie van de gymzaal, de compensatie van het groen en aanpassingen in de parkeer- en verkeerssituatie zijn weerslag hebben op de woningbouw mogelijkheden en bijbehorende potentiële opbrengsten van de vrijkomende locaties.

De bouw van de school is daarom een investering die (grotendeels) uit een lening moet worden gefinancierd en daarom tot kapitaallasten zal leiden. Die kosten zullen worden geactiveerd en komen niet in één keer ten laste van het project maar d.m.v. een afschrijvingslast over 40 jaar.

Voor de totale investering zullen wij uw raad, nadat de plannen verder zijn uitgewerkt naar verwachting in het najaar, verzoeken een definitief investeringskrediet beschikbaar te stellen. Dit krediet is inclusief BTW omdat de kosten van onderwijs niet declarabel zijn via het BTW - Compensatie - Fonds (BCF). In de vertrouwelijke bijlage (ex. art 55 gemeentewet) is een berekening en toelichting opgenomen (bijlage 5).

De berekening geeft een beeld van de te verwachten bouwvoorbereidings- en locatiegebonden kosten, bouwkosten school en gymzaal, paltoeslag, nutsvoorzieningen, aanleg schoolplein en parkeerplekken, verkeersaanpassing en een post onvoorzien. Ook is hierin uitgegaan van het realiseren van ruimten voor buitenschoolse opvang of anderszins maatschappelijke en ondersteunende functies. Op dit moment is nog niet bekend of de schoolbesturen eigenaar van deze gebouwdelen worden en deze (minimaal kostendekkend) verhuren, of dat een andere partij als eigenaar optreedt. Duidelijk is wel dat zonder potentiële afnemers geen IKC kan worden gerealiseerd.

De berekening is uitgewerkt in drie scenario's:

1. Normbekostiging (2015)
2. Bouwbesluit (2015)
3. Verhoogd kwaliteitsniveau (2015)

Het scenario "Normbekostiging" betreft de basiskosten voor een school in sobere en doelmatige bouw. Uit de praktijk blijkt dat voor het normbudget maar moeizaam een schoolgebouw te realiseren is. Het scenario "Bouwbesluit 2015" gaat uit van een hogere investering, omdat uit de praktijk blijkt dat bouwen conform het Bouwbesluit hogere kosten met zich meebrengt dan wat volgens de normvergoeding beschikbaar is. Om die reden is het raadzaam om met hogere kosten rekening te houden. In het scenario "Verhoogd kwaliteitsniveau" is onder meer een forse duurzaamheidsambitie verwerkt, zoals die door de gemeente Haarlemmermeer wordt gehanteerd. Het verhoogde kwaliteitsniveau beoogt ook de levensduur van het schoolgebouw te verlengen. Een nadere toelichting is als bijlage bij de berekening gevoegd (bijlage 6).

De in de (vertrouwelijke) bijlage opgenomen berekening laat zien dat de verschillende investeringsniveaus een kostenverschil met zich meebrengen. Voorts dient er rekening mee te worden gehouden dat alle genoemde bedragen zijn gebaseerd op kengetallen die jaarlijks worden geïndexeerd. Dit heeft onder meer te maken met de stijging van bouwkosten. Omdat het schoolgebouw wordt opgenomen in het Programma voorzieningen huisvesting onderwijs 2018 dient tenminste rekening te worden gehouden met driemaal een indexering van circa 3 procent.

Bij de berekening is uitgegaan van het maximaal aantal van 330 leerlingen. Zoals eerder aangegeven wijkt dit af van de beoogde omvang van de school op grond van de gebiedsvisie Halfweg en zoals geschetst in het raadsvoorstel van mei 2015. Met de scholen is daarom besproken dat zij een bedrag van €300.000,- investeren uit eigen middelen. Op grond van onderwijsregelgeving bestaan hiervoor (beperkte) mogelijkheden. Dit zal betrokken worden bij de verdere uitwerking van de plannen.

Bovenstaande leidt tot een raming van kosten die realistisch is voor de bouw van de school. De uiteindelijke werkelijke kosten kunnen hoger of lager uitvallen. Dit is onder meer

afhankelijk van keuzes die in het vervolgtraject en in overleg met de schoolbesturen worden gemaakt. In beginsel zijn geen hogere bouwkosten te verwachten dan in scenario 3, "Verhoogd kwaliteitsniveau." In de voorlopige raming van het benodigde investeringskrediet wordt dan ook uitgegaan van scenario 2 "Bouwbesluit 2015", daarbij rekening houdend met een indexering tot 2018. De komende maanden zullen wij de plannen verder uitwerken, wat zal leiden tot een definitief verzoek aan uw raad in het najaar van 2016.

De rentelast die samenhangt met de financiering is per scenario weergegeven. Voor deze last moet dekking worden gevonden in de begroting.

#### Vorbereidingskrediet

Uw raad heeft in mei 2015 naast een voorlopig taakstellend krediet voor de bouw van de school ook een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de haalbaarheidsuitwerking van het Margrietplantsoen. Het voorbereidingskrediet bedroeg €50.000,-. De totale kosten van het haalbaarheidsonderzoek tot aan de datum van dit raadsbesluit bedragen circa €11.000,-. Het restant van het voorbereidingskrediet is voldoende voor de verdere uitwerking van de plannen tot het najaar. Hiervoor dient derhalve geen aanvullend krediet beschikbaar te worden gesteld.

#### **Juridische aspecten**

De beoogde locatie is gemeentegrond. Voor de bouw van een school is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

#### **Communicatieve aspecten**

De scholen en direct omwonenden worden bij de uitwerking betrokken. Onder meer heeft op 24 februari een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. De reacties tijdens deze informatieavond waren zowel positief en negatief. Zorgen zijn onder meer geuit over de parkeer- en verkeerssituatie, de locatie en grootte van de school en de afname van het groen. Wij zijn voornemens om de verdere uitwerking van de ontwerpogave, de situatie rondom verkeer en parkeren en openbare ruimte in nauwe samenwerking met bewoners en de scholen op te pakken.

#### **Vervolgstappen**

Na uw raadsbesluit zullen wij de verdere uitwerking van de plannen ter hand nemen. Wij zullen uw raad informeren over alle belangrijke stappen die in dit dossier genomen worden. In het najaar zullen wij uw raad een definitief voorstel voor het benodigde investeringskrediet voorleggen.

#### **Voorstel**

1. De locatie Margrietplantsoen aan te wijzen als locatie voor de nieuw te realiseren school en hierbij uit te gaan van een omvang van maximaal 330 leerlingen.
2. Kennis te nemen van de voorlopige raming van het benodigde investeringskrediet voor de bouw van een unilocatie voor de scholen in Halfweg, uitgaande van het berekeningsscenario "Bouwbesluit 2015" en rekening houdend met een indexering tot 2018.
3. Om economisch-financiële belangen in beslotenheid kennis te nemen van de hoogte van dit krediet (artikel 55 Gemeentewet).
4. Af te wijken van de bepalingen van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs (Verordening) wat betreft het aantal leerlingen waarvoor gebouwd gaat worden, het Bruto Vloer Oppervlak (BVO), het uitgaan van de bouwkosten conform het Bouwbesluit 2015 en het toevoegen van parkeervoorzieningen en algemene begeleidingskosten.

## **Bijlagen**

1. Concept raadsbesluit mei 2015
2. Haalbaarheidsonderzoek Margrietplantsoen
3. Leerlingenprognose 2015-2033
4. Scenarioberekening stichtingskosten unilocatie (VERTROUWELIJK)
5. Toelichting bij scenarioberekening stichtingskosten unilocatie (VERTROUWELIJK)
6. Brief d.d. 18 april, stand van zaken fusietraject

Halfweg, 26 april 2016  
Burgemeester en wethouders van  
Haarlemmerliede en Spaarnwoude,  
P.J. Heiligers, burgemeester  
G.A. Koot, secretaris