

STARTNOTITIE

Aan	Dennis Grimbergen
Van	Rob Hoogzaad, Helga Banken, Evelien de Bunje
Datum	27 september 2024
Kenmerk	
Onderwerp	Startnotitie nieuwbouw Stella Nova
Kopie aan	

Beste Dennis,

Je ontvangt deze startnotitie ter voorbereiding op het college- en raadsvoorstel om de kaders vast te stellen voor de ontwikkeling van de onderwijshuisvesting voor de nieuwe christelijke basisschool van Stichting Christelijk Primair Onderwijs (SCPO) in Warande, Stella Nova. Het realiseren van een tweede basisschool in Warande maakt onderdeel uit van de eerste tranche van het Meerjarenperspectief onderwijshuisvesting voor het primair onderwijs (MJP). Het MJP is op 9 juli 2019 door de gemeenteraad vastgesteld, inclusief een voorlopig geraamd budget voor deze tweede basisschool. Met het positieve besluit van de minister van OCW op de aanvraag van SCPO om een nieuwe basisschool te starten in Warande, wordt het in het MJP gereserveerde krediet voor een nog te realiseren nieuwbouw voor deze te stichten school ingezet. Stella Nova start, in afwachting van permanente huisvesting, in augustus 2025 in een tijdelijke huisvestingsvoorziening. Deze startnotitie is een eerste aanzet voor de uitvoering van het project om de permanente voorziening tijdig gereed te hebben.

Na goedkeuring wordt deze startnotitie omgezet in een college- en raadsvoorstel, zodat de extra benodigde financiële middelen kunnen worden voorgelegd voor besluitvorming.

Deze startnotitie omvat de volgende onderdelen.

1. Kaders
2. Uitgangspunten
3. Financiën
4. Organisatie/uitvoering
5. Samenvatting voorstellen

1. Kaders

1.1 Verordening

In de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Gemeente Lelystad 2016 (Verordening) is de zorgplicht beschreven die de gemeente heeft t.a.v. onderwijshuisvesting. Nieuwbouw bij een nieuw te stichten school is één van de onderdelen waarvoor de gemeente de zorgplicht heeft.

In de Verordening is onder andere vastgelegd wat de minimale normen zijn voor onderwijshuisvestingsvoorzieningen. Op basis daarvan kan, in combinatie met de leerlingenprognose, worden bepaald wat de minimale omvang dient te zijn van het nieuwe gebouw voor SCPO in Warande.

1.2 Beleidskader OHV 2019

Het beleidskader Onderwijshuisvesting voor het primair onderwijs, vastgesteld in juli 2019, omvat het lokale beleid op het gebied van onderwijshuisvesting. Dit beleid is er op gericht om schoolgebouwen te realiseren die o.a. duurzaam en toekomstbestendig zijn, ondersteunend zijn aan het onderwijs en bijdragen aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad.

In het beleidskader zijn kaders beschreven die van belang zijn voor de ontwikkeling van de SCPO school in Warande. Het gaat hierbij om o.a. kaders die betrekking hebben op de te realiseren kwaliteit van het te realiseren gebouw, te weten 'groen en onderscheidend'. Dit wil o.a. zeggen dat nieuw te bouwen scholen voldoen aan 'klasse B' van het programma 'Frisse scholen', energieneutraal en gasloos zijn, het onderwijs optimaal faciliteren en een aantrekkelijke uitstraling hebben. Daarnaast omvat het beleidskader uitgangspunten o.m. voor het realiseren van Integrale Kindcentra en brede schoolpleinen.

2. Uitgangspunten

2.1 Locatie

Vanuit het locatie onderzoek en in samenspraak met het schoolbestuur voor de permanente huisvesting van de nieuwe school is Buurtschap 7 gelegen in ZuiderC, aangewezen om het nieuwe schoolgebouw te realiseren. Dit buurtschap is nog in ontwikkeling en nog niet gereed voor woningbouw en/of maatschappelijke voorzieningen. Daarvoor wordt naar verwachting begin 2027 eerst de grond bouwrijp gemaakt. De exacte locatie binnen het Buurtschap moet nog worden bepaald.

Bij de realisatie van het schoolgebouw wordt ook een 1.3 gymzaal gebouwd. Via het MJP zijn hiervoor ook de middelen gereserveerd. Tot slot is het de wens dat ook een kinderopvangvoorziening deel uit maakt van deze integrale voorziening.

2.2 Inhoudelijke uitgangspunten

In het beleidskader onderwijshuisvesting is vastgesteld dat nieuw te bouwen schoolgebouwen ondersteunend dienen te zijn aan de inhoudelijke visie van de school die erin wordt gehuisvest en dient bij te dragen aan de kwaliteit van het onderwijs van de school. Om deze reden dient het schoolbestuur een inhoudelijk plan voor de gewenste ontwikkeling van het onderwijs van de betreffende school voorafgaande aan de start van het bouwproject in te dienen.

Visie op onderwijs en gebouw

Het Reggio Emilia-concept is een benadering van onderwijs en opvoeding die zijn oorsprong heeft in de stad Reggio Emilia in Italië. De benadering wordt wel de pedagogiek van het luisteren genoemd, in plaats van vertellen.

Het Reggio Emilia-concept beschouwt kinderen als competente, nieuwsgierige en capabele individuen die actief betrokken zijn bij hun eigen leerproces. Dit concept hecht veel belang aan de fysieke omgeving waarin kinderen leren. Onderdeel van de onderwijsconcept van de school is het zogeheten STEAM-lab. Dat staat voor science, technology, engineering, arts en mathematics. Het is bedoeld om bij leerlingen 'wetenschappelijke denkwijzen en vaardigheden te ontwikkelen'. Het leerproces is hierbij belangrijker dan het product; het gaat om denken, doen, delen. Voor het lab is extra m2 nodig, en zijn opgenomen binnen het beschikbaar te stellen m2. De kosten van de inrichting zijn voor SCPO Lelystad.

Het kindcentrum in Warande is meer dan een gewoon kindcentrum. Het is onderdeel van de gemeenschap in nieuwbouwwijk Warande in Lelystad. Er is een samenwerking met en in de wijk, omdat kinderen niet alleen 'voor' het echte leven leren, maar vooral 'in' het echte leven leren. Mensen (kinderen en medewerkers) ontwikkelen zich optimaal, wanneer zij gebruikmaken van zoveel mogelijk zintuigen, positieve emoties ervaren en wanneer nieuwe ervaringen bewust gekoppeld worden aan bestaande kennis, vaardigheden en/of inzichten.

2.3 Partners

Het project is een samenwerking tussen verschillende partners, te weten

- Stichting voor christelijk primair onderwijs – SCPO (schoolbestuur)
- Kidz Ahoy Kinderdagopvang

Het plan zal ontwikkeld worden met de verschillende partners conform de kaders en beleidsuitgangspunten die in dit document benoemd staan. Voor Kidz Ahoy kinderopvang geldt, dat zij als partner aansluiten, nadat met hen een afspraak tot het aangaan van een kostendekkende huurrelatie is overeengekomen.

2.4 Bouwheerschap

De schoolbesturen hebben aangegeven het wenselijk te vinden als de gemeente optreedt als bouwheer. De reden hiervoor is dat de gemeente meer expertise heeft als bouwheer bij scholenbouwprojecten. Ook is het over het algemeen gebruikelijk in Lelystad dat de gemeente optreedt als bouwheer, indien er meerdere partijen in het nieuwe schoolgebouw worden gehuisvest. Daarnaast is het voordeel dat als de gemeente bouwheer is, er meer invloed is op het beheersbaar houden van de kosten en te bouwen binnen het beschikbare taakstellend budget. Na realisatie zal het juridisch eigendom van de gehele nieuwbouw conform lid 2 van artikel 103 WPO worden overgedragen aan het schoolbestuur. De huurrelatie van Kidz Ahoy Kinderopvang zal worden aangegaan door het schoolbestuur en er zal een contract worden gesloten tussen de gemeente en het schoolbestuur voor de afdracht van de huurvergoeding.

2.5 Omvang/leerlingenaantallen

De minimale omvang van het gebouw wordt bepaald op basis van de ruimtenormen uit de VHO in combinatie met de meest recente leerlingenprognose: de leerlingenprognose 2023-2041. Voor deze nieuw te stichten school is het leerlingenaantal moeilijker te prognosticeren en is op basis van de stichting 300 leerlingen aangehouden:

	leerlingen	m²
SCPO School	300	1.776 ¹
Totaal onderwijs		1.776
Kidz Ahoy		537
Totaal		2.313

Kidz Ahoy

Kidz Ahoy heeft een opgave gedaan van de benodigde aantal m² voor het kinderdagverblijf. Daarnaast zal Kidz Ahoy nog een aantal algemene ruimtes nodig hebben voor de keuken, kantoor, slaapgelegenheid voor de kinderen tot 3 jaar. Het totaal gewenste eigen ruimte beslaat 537m² bvo.

2.6 Tijdelijke huisvesting

Voor de startperiode is gekozen voor tijdelijke voorziening in de huisvesting in deelgebied 3 in Warande. Deze locatie is passend binnen het locatiegebied (lees: voedingsgebied) van de nieuwe basisschool en zal naar verwachting gereed zijn op 1 augustus 2025, het startmoment van de school. De tijdelijke voorziening zal bij aanvang bestaan uit 4 groepsruimten, overige personeel ruimtes en ruimte voor de kinderdagopvang van Kidz Ahoy.

¹ Inclusief een Steam-lab van 67 m²

2.8 Exploitatie

In het nieuwe permante schoolgebouw worden twee partners gehuisvest. Het eigendom en beheer ligt bij het schoolbestuur. Dit betekent dat goede afspraken moeten worden gemaakt over het afdragen van de huurpenningen van Kidz Ahoy Kinderopvang door het schoolbestuur aan de gemeente (ter dekking van de stichtingskosten). Daartoe zal een overeenkomst worden aangegaan. Ook tussen het schoolbestuur en Kidz Ahoy Kinderopvang moeten goede afspraken worden gemaakt over verdeling en verrekening van de exploitatiekosten. Voor het schooldeel zelf ontvangt SCPO middelen voor de exploitatielasten via de lumpsum bekostiging van het rijk. Voor het nieuwe gebouw zal de architect de opdracht worden meegegeven om bij het ontwerp scherp te kijken naar de betaalbaarheid van de exploitatie gedurende de levensduur van het gebouw.

3. Financiën

3.1 Bijgestelde raming investeringskosten vs. beschikbaar budget

De gemeenteraad heeft voor deze investering een voorlopig budget gereserveerd in de begroting – conform het scenario ‘groen en onderscheidend’ voor het schoolgebouw en gymzaal. Inclusief de indexering die via de opeenvolgende IHP's is toegepast op dit budget – om in de pas te blijven lopen met de (sterk) gestegen bouwkosten – bedraagt het normbedrag voor 2024 € 3.986 per m2 bvo, inclusief btw.

	Benodigde m2	Investering	Reeds begroot	verschil
Stella Nova	1.776	7.079.136	6.812.017	267.119
grondkosten		900.000	900.000	0
schoolplein		200.000	200.000	0
Accupakket		210.800	210.800	0
Gymnastiekzaal (1.3)	612	2.439.432	2.439.572	0
Grondkosten gymzaal		360.000	360.000	0
Verhuiskosten		PM	0	0
Kidz Ahoy*	537	2.140.482	0	2.140.482
Totaal		13.329.850	10.922.249	2.407.601

Noot: De kosten voor het realiseren van ruimte voor Kidz Ahoy kinderopvang zijn budgettair neutraal; de gemeente ontvangt voor deze ruimte van Kidz Ahoy! Kinderopvang een jaarlijkse vergoeding voor de stichtingskosten.

Ten aanzien van de financiën wordt voorgesteld de extra benodigde middelen voor besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

4. Organisatie/uitvoering

4.1 Projectorganisatie

Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw van de SCPO basisschool wordt met de gebruikers gewerkt in twee verschillende groepen. Namelijk de Projectgroep en de Stuurgroep. De Projectgroep is een vertegenwoordiging van medewerkers vanuit de verschillende organisaties die partner zijn in de ontwikkeling. De stuurgroep bestaat uit een bestuurlijke vertegenwoordiging vanuit de gemeente, SCPO en Kidz Ahoy.

De projectgroep is betrokken bij het gehele proces en voert het voornaamste contact met de architect in de besluitvorming. De projectgroep ziet erop toe dat de wensen en eisen vanuit de gebruikers verwerkt worden in het ontwerp. Tevens neemt de projectgroep besluiten over het wel of niet meenemen van wensen en eisen die de architecten ophalen vanuit gesprekken met eventuele werkgroepen c.q. gebruikers. De projectgroep is daarnaast ook het adviserende orgaan aan de stuurgroep voor de besluitvorming of een ontwerpfase afgerond kan worden of niet. Het is een mogelijkheid dat de input vanuit de gebruikers richting de projectgroep en het ontwerpteam via werkgroepen loopt. De inrichting van deze organisatiestructuur is aan de onafhankelijke besturen zelf. Hierbij is het wel van belang dat iedere partner zorg draagt voor een werkbare situatie en voldoende input op de gevraagde momenten aan het ontwerpteam en projectteam.

De stuurgroep is op hoofdlijnen betrokken bij het project en zal toezien of de ontwikkeling past binnen de kaders die gesteld zijn door zowel de gemeente als de betrokken besturen. Het oordeel of een ontwerpfase naar behoren is uitgevoerd en afgerond kan worden neemt de stuurgroep.

De projectgroep bestaat uit:

- Gemeente Lelystad - Projectmanager Vastgoedontwikkeling en Beheer
- SCPO - Coördinator/beleidsmedewerker huisvesting en facilitair
- Kidz Ahoy - Directeur school
- Senior locatiemanager
- Operationeel manager

De stuurgroep bestaat uit:

- Gemeente Lelystad - Wethouder Onderwijshuisvesting
- SCPO - Bestuurder
- Kidz Ahoy - Bestuurder

4.2 Processtappen

Stap 1

Het proces is begonnen met het opstellen van deze startnotitie waarin de verschillende partners en kaders benoemd zijn.

De startnotitie wordt vertaald in een voorbereiden besluit (VB) en raadsvoorstel welke ter vaststelling worden voorgelegd aan het college respectievelijk de gemeente raad, om de extra benodigde middelen ter beschikking te stellen. Aan het ontwerpteam (zie onder stap 2) wordt dan een taakstellend budget meegegeven.

Stap 2 (optioneel)

De betrokken partners hebben reeds een externe partij ingehuurd, die een Programma van Eisen (PvE) (Ruimtelijk Functioneel) voor de nieuwe school heeft opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd.

Stap 3

Na het besluit van de gemeenteraad wordt gestart met een aanbesteding voor het ontwerpteam (architect en alle adviseurs). Deze voorselectie begint met beoordeling van de anonieme stukken van de inschrijvingen. Bij deze beoordeling wordt het aantal inschrijvingen terug gebracht naar 5 stuks. Deze maximaal 5 verschillende ontwerpteams geven een presentatie o.a. over hun visie op het nieuwe ontwerp. Naar aanleiding van deze presentaties wordt er door de partners een keuze gemaakt voor het uiteindelijke ontwerpteam.

Stap 4

Wanneer een keuze is gemaakt voor een ontwerpteam, wordt allereerst een Schets Ontwerp (SO) opgesteld en vervolgens een Voorlopig Ontwerp (VO) op basis van het PvE. Dit doen zij wederom in samenwerking met de verschillende partners binnen het gebouw. Het VO wordt opgeleverd aan de gebruikers inclusief een globale kostenraming. Op basis van het VO en de kostenraming zal er een eerste 'Go' of 'No Go' gegeven worden door de stuurgroep waarbij zij geadviseerd worden door de projectgroep. In het geval van een 'Go' kan het ontwerpteam verder met de uitwerking van het VO naar een definitief ontwerp (DO). In het geval van een 'No Go' zal het ontwerpteam op basis van feedback vanuit de gebruikers een aanpassing in het VO moeten doen zodat er een 'Go' verkregen kan worden.

Stap 5

Nadat het ontwerpteam een 'Go' ontvangen heeft voor het VO werkt het ontwerpteam het VO tot een DO uit. Gekoppeld aan het DO wordt ook de investeringskostenraming verder uitgewerkt. Het DO wordt tussendoor getoetst bij de partners om af te stemmen of de uitwerking voldoet aan gestelde verwachtingen. Aan het eind van de DO-fase wordt het DO inclusief kostenraming gepresenteerd aan de partners zodat zij hier een 'Go' of 'No Go' op kunnen geven.

Als het DO en de kostenraming akkoord zijn bevonden kan gestart worden met de volgende fases.

Stap 6

Het DO wordt nu in deze stap uitgewerkt tot een bestek met bestekstekeningen. Op basis van deze tekeningen kan de aanbesteding voor de realisatie worden opgestart.

Stap 7

De omgevingsvergunning kan ook op basis van het DO worden aangevraagd.

5. Samenvatting voorstellen

1. Gemeente treedt op als bouwheer voor het project Stella Nova;
2. In te stemmen met het bouwen van 537 m² bvo voor de kinderopvangpartner (Kidz Ahoy Kinderopvang) onder voorwaarde dat hiervoor een overeenkomst tot het betalen van een kostendeekkende huurvergoeding wordt aangegaan;
3. Het juridisch eigendom na realisatie wordt overgedragen van de gemeente aan SCPO;
4. In te stemmen met het realiseren van een gymnastiekzaal;
5. De extra kosten voor de Kidz Ahoy Kinderopvang (budgettair neutraal) en voor bouwrijp maken, voor te leggen in een apart raadsbesluit;
6. In te stemmen met het voorstel inzake de projectorganisatie;
7. In te stemmen met de voorgestelde projectstappen.