

Scenariokaarten vraagstuk De Beuk

Oostelbeers – Nieuwbouw of Renovatie

Kindcentrum De Beuk blijft gevestigd op de huidige locatie in Oostelbeers. Daarbij wordt onderzocht welke van de volgende opties het meest passend is:

- Het huidige gebouw wordt gerenoveerd, waarbij een gedeelte van het gebouw wordt gesloopt.
- Er wordt vervangende nieuwbouw op de locatie gerealiseerd.

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> Behoud van basisonderwijsvoorziening in de kern Oostelbeers. Minder concurrentie tussen de scholen, elke kern heeft zijn eigen school. 	<ul style="list-style-type: none"> Geen uitwisseling van ruimtes mogelijk met de Vliertuin in het geval van ruimtetekort en ruimteoverschot door afstand tussen beide voorzieningen. De sporthal ligt iets meer op afstand wat leidt tot reistijd voor het bewegingsonderwijs. Het is onvoldoende duidelijk hoe de leerlingenaantallen zich in de komende jaren zullen ontwikkelen. Hierdoor bestaat het risico dat een gebouw wordt gerealiseerd dat qua capaciteit niet aansluit op de toekomstige behoefte.

Opbrengstpotentieel

Haalbaarheidsstudie 2016: +/- € 500.000
 Huidige inschatting 2025: € 350.000 - € 450.000

Oorzaak daling opbrengstpotentieel: hogere kosten voor sloop en bouwrijp maken

Financiële doorrekening op hoofdlijnen

Renovatie				Vervangende nieuwbouw Oostelbeers			
omvang bestaand gebouw	1.041	m² bvo	bron: BAG-viewer	sloopkosten bestaand gebouw	1.041	€ 150	€ 156.150
				tijdelijke huisvesting tijdens uitvoering	n.v.t.		
omvang toekomstige huisvesting De Beuk	532			vervangende nieuwbouw	532	€ 4.300	€ 2.287.514
kinderopvang (stelpost omvang)	200			kinderopvang (stelpost omvang)	200	€ 4.300	€ 860.000
niet meer nodig	309			stelpost netcongestie			€ 200.000
				Totaal			€ 3.503.664
sloopkosten (deel bestaand gebouw)	309	€ 150	€ 46.353	Netto investering onderwijs (minus kinderopvang)			€ 2.643.664
tijdelijke huisvesting	n.v.t.						
aanheling gebouw (stelpost)			€ 200.000	Eenmalige kosten			€ 0
renovatie bestaand gebouw	532	€ 4.300	€ 2.287.514	Te activeren kosten			€ 3.503.664
kinderopvang (stelpost omvang)	200	€ 4.300	€ 860.000	Indicatieve kapitaallast (3,34%;40jr;lineair)			€ 204.614
stelpost netcongestie			€ 200.000				
Totaal			€ 3.593.867				
Netto investering onderwijs (minus kinderopvang)			€ 2.733.867				
Eenmalige kosten			€ 0				
Te activeren kosten			€ 3.593.867				
Indicatieve kapitaallast (3,34%;40jr;lineair)			€ 209.882				

Berekeningen prijspeil januari 2026

Standpunten betrokken partijen

Het college van B&W	Niet het voorkeursscenario. Eén locatie voor alle kinderen uit de Beerzen is het voorkeursscenario vanuit het college. Daarnaast is rekening gehouden met de toekomstige opbrengsten van de locatie in Oostelbeers (maar nog niet in de begroting meegenomen).
Fluks & Skobos	Op termijn de voorkeur. Eerst de ontwikkelingen in leerlingenaantallen aankijken, de ontwikkelingen rondom de kleinscholentoeslag afwachten en de school rustig laten rijpen. Kijken naar de toekomstbestendigheid.

Nieuwbouw op locatie De Klep

Voor Kindcentrum De Beuk wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd op sportpark De Klep in de nabijheid van Kindcentrum de Vliertuin. Beide scholen behouden hierbij hun eigen karakter en functioneren duidelijk als zelfstandige scholen. Er wordt echter in het ontwerp rekening gehouden met flexibiliteit: mocht één van beide scholen in de toekomst ophouden te bestaan, dan kan de vrijgekomen onderwijscapaciteit efficiënt worden toegevoegd aan die van de andere school. Dit is ook het geval bij onderlinge veranderingen in leerlingenaantallen van beide kindcentra.

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> Flexibiliteit in gebruik bij veranderende leerlingenaantallen in de toekomst (capaciteit kort bij elkaar gelegen). De sporthal ligt direct naast de school. Dit scheelt tijd voor reizen bij het bewegingsonderwijs. Door de huisvesting nabij sportverenigingen op hetzelfde terrein kunnen makkelijk samenwerkingsmogelijkheden voor het bewegingsonderwijs worden benut. Herontwikkeling locatie Oostelbeers mogelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> Mogelijke gevoeligheid (bij een deel van) de gemeenschap van Oostelbeers vanwege het alsnog verdwijnen van de basisschool uit de kern. Twee scholen op één terrein zorgt voor uitdagingen. Waarbij mogelijk 1 school niet meer kan blijven bestaan.

Kinderopvang

Op dit moment wordt bij Kindcentrum De Beuk opvang aangeboden door Fluks kinderopvang, waarmee het schoolbestuur de samenwerking wil voortzetten. Hiervoor zijn extra vierkante meters nodig die Fluks kostprijsdekkend zal huren. Bij de Vliertuin wordt kinderopvang aangeboden door Etuda.

Kinderopvang is (nog) geen wettelijke taak van de gemeente, daarom moet worden bepaald of de gemeente de realisatie van extra ruimtes wil (voor)financieren. Hierbij moet rekening worden gehouden met de Wet Markt en Overheid, die vereist dat de gemeente geen structureel voordeel aan één partij geeft. Daarnaast volgt uit het Didam-arrest dat bij het realiseren van extra ruimtes ook andere geïnteresseerde partijen in beginsel gelijke kansen moeten krijgen. Dit vraagt om een transparant en non-discriminatoire selectieproces, waarin wordt geborgd dat alle gegadigden onder gelijke voorwaarden kunnen meedingen.

Financiële doorrekening op hoofdlijnen

Vervangende nieuwbouw Middelbeers			
sloopkosten bestaand gebouw in Oostelbeers	n.v.t.		
tijdelijke huisvesting	n.v.t.		
vervangende nieuwbouw De Beuk	532	€ 4.300	€ 2.287.514
stelpost netcongestie			€ 200.000
kinderopvang (stelpost omvang)	200	€ 4.300	€ 860.000
Totaal			€ 3.347.514
Netto investering onderwijs (minus kinderopvang)			€ 2.487.514
Eenmalige kosten			€ 0
Te activeren kosten			€ 3.347.520
Indicatieve kapitaallast (3,34%;40jr;lineair)			€ 195.495

Berekeningen prijspeil januari 2026

Standpunten betrokken partijen

Het college van B&W	Eén locatie voor alle kinderen in de Beerzen is het voorkeursscenario van het college. Daarom heeft dit scenario de voorkeur.
Fluks & Skobos	Het gaat om twee eigenstandige kindcentra (twee losse gebouwen). Vanuit Fluks de voorkeur dat er een onderwijsvoorziening in Oostelbeers blijft.

Oostelbeers – Aankijken

Kindcentrum De Beuk blijft gevestigd op de huidige locatie in Oostelbeers. Daarbij worden voorlopig alleen de hoognodige investeringen in het gebouw gedaan om adequate huisvesting te blijven bieden. Dit geeft De Beuk rustig de tijd om zich te ontwikkelen/ te rijpen en de toekomstbestendigheid van de onderwijsvoorziening te verkennen. Na 2 schooljaren (26/27 en 27/28) gaan de gemeente en het schoolbestuur in gesprek zodat in Q4 2028 het eindscenario duidelijk is. Dit betekent dat De Beuk circa 5 jaar gebruik zal blijven maken van het huidige gebouw. Op termijn moet de school de grens van 200 leerlingen passeren (stichten nieuwe school) of openhouden met gemiddelde schoolgrootte.

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> Voorlopig behoud van basisonderwijsvoorziening in de kern Oostelbeers. Geen grote investeringen op korte termijn nodig (zie ook financiële doorrekening op hoofdlijnen). Er is tijd om rustig te observeren hoe de leerlingenaantallen zich gaan ontwikkelen in de jaren na de verhuizing van de Vliertuin naar Middelbeers. Zekerheid voor de middellange termijn. Tijd om de ontwikkelingen rond de kleinescholentoeslag af te wachten voor er een grote investering plaats vindt. De scholen zitten elkaar niet in de weg. Over een aantal jaren kan de toekomstige ruimtebehoefte van De Beuk beter ingeschat worden 	<ul style="list-style-type: none"> Er moet een oplossing komen voor het ruimteoverschot in verband met hogere exploitatielasten. Hierbij kan gedacht worden aan een deel van het gebouw herbestemmen of het deels slopen van het gebouw. In Q4 2028 wordt alsnog een keuze gemaakt over de permanente huisvesting van De Beuk. De sporthal ligt iets meer op afstand wat leidt tot reistijd (lopend of met de fiets) voor het bewegingsonderwijs. De bouwkosten stijgen waarschijnlijk in de toekomst.

Opbrengstpotentieel

Haalbaarheidsstudie 2016: +/- € 500.000
 Huidige inschatting 2025: € 350.000 - € 450.000

Oorzaak daling opbrengstpotentieel: hogere kosten voor sloop en bouwrijp maken

Aandachtspunten

- Er wordt in de stedenbouwkundige uitwerking van De Klep rekening gehouden met een eventuele verhuizing naar De Klep.
- In het IHP wordt financieel rekening gehouden met vervangende nieuwbouw op een nader te bepalen locatie.

Financiële doorrekening op hoofdlijnen

Vooralsnog geen investeringen in het gebouw. Bij keuze voor dit scenario moet nog wel gekeken worden naar welke hoognodige investeringen aan de orde zijn om het gebouw operationeel en veilig te houden.

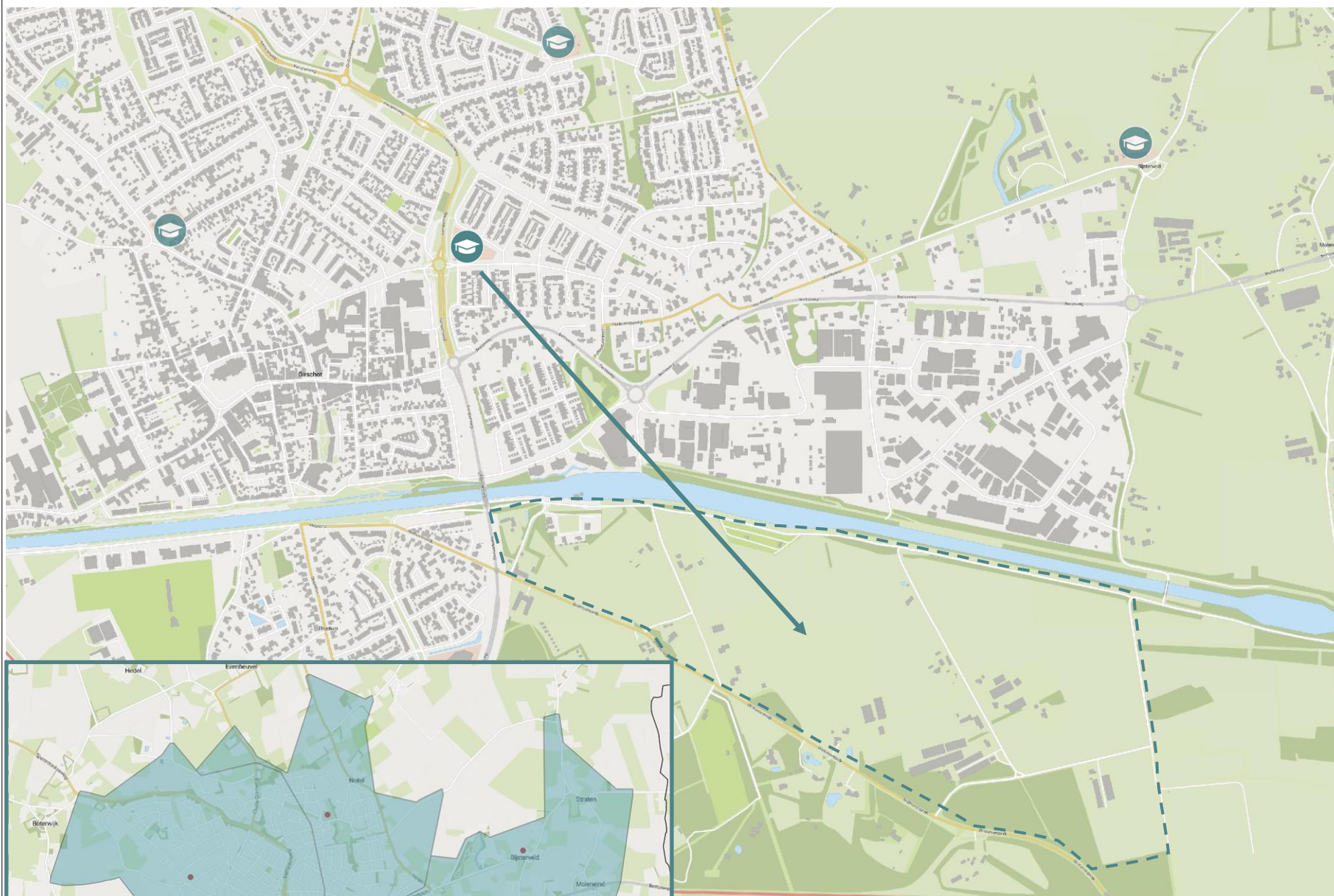
Standpunten betrokken partijen

Het college van B&W	Het college van B&W vindt nog steeds dat één locatie in de Beerzen het voorkeursscenario is, dat perspectief is niet veranderd. Daarom wil het college aan dit scenario graag het toekomstperspectief van een verhuizing naar de locatie De Klep koppelen.
Fluks & Skobos	Dit scenario heeft de voorkeur. De middellange termijn is duidelijk en De Beuk krijgt rustig de tijd om te rijpen.

Scenariokaart vraagstuk Plataan

De Plataan verplaatsen

Sinds de oplevering van de Plataan in 2012 functioneert het gebouw niet zoals gewenst. Hierdoor zullen er forse investeringen in het gebouw benodigd zijn voordat de levensduur van 40 jaar bereikt is. Daarnaast worden er de komende jaren veel woningen gebouwd in het gebied De Kemmer. Dit scenario gaat over het realiseren van vervangende nieuwbouw op termijn (rond 2035).



Toelichting:

Bovenstaande gaat uit van het verplaatsen van de Plataan in plaats van investeren in het bestaande gebouw. Hiermee wordt onder het kanaal een onderwijsvoorziening gerealiseerd nabij de uitbreidingsgebieden voor woningbouw.

Ter illustratie zijn hiernaast indicatief loopafstanden in beeld gebracht ter voeding van het gesprek.

Blauw: 12 minuten loopafstand vanaf de Linde, AvontuurRijk en De Korenbloem
Oranje: 12 minuten loopafstand van nieuwe locatie

Investering De Plataan

Vernielde renovatie		Vervangende nieuwbouw	
- omvang schoolgebouw (indicatie huidige pand)	1250	- omvang schoolgebouw (indicatie huidige pand)	1250
- kengetal per m ² bvo (70%)	€ 2.905	- kengetal per m ² bvo	€ 4.150
Indicatieve investering	€ 3.631.250	Indicatieve investering	€ 5.187.500
Indicatieve kapitaallast (3,34%;25 jaar; lineair)	€ 266.534	Indicatieve kapitaallast (3,34%;40 jaar; lineair)	€ 302.950

Berekeningen prijspeil januari 2026

Aandachtspunt:

Voor het bewegingsonderwijs moet nog gekeken worden naar de benodigde capaciteit en bestaande voorziening. Wellicht is een investering in aanvullende capaciteit in de toekomst aan de orde.