
Portefeuillehouder:	Wethouder B. ten Have
Datum B&W vergadering	25 februari 2025
Documentkenmerk:	D/2025/151208 behorende bij zaak: Z/2024/040465

Aan de raad,

Onderwerp:

Locaties verkenning obs De Wagemaker

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. Het college de opdracht te geven een stedenbouwkundige verkenning uit te voeren voor zowel de locatie sportpark als de huidige locatie van obs de Wagemaker ten behoeve van de (ver)nieuwbouw van obs De Wagemaker;
2. Voor de bekostiging van het onderzoek een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €40.000,-

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Gemeentewet

Inleiding

Aanleiding

Aanleiding: In oktober 2023 heeft de raad het Integraal Huisvestingsplan (IHP) onderwijs Gemeente Landsmeer 2024 - 2035 vastgesteld. Twee scholen komen in aanmerking voor (ver)nieuwbouw obs De Stap en obs De Wagemaker. In het IHP staat ook een tijdspad; 2024 - 2027 (ver)nieuwbouw obs De Stap en 2028 - 2035 (ver)nieuwbouw obs De Wagemaker. In overleg met het schoolbestuur van de twee scholen, Opspoor, is besloten om dit om te draaien.

De start van het proces is deze locaties verkenning waarbij ook gekeken is naar mogelijke locaties voor een tijdelijke school.

Kader

De kaders worden gevormd door de Wet op het Primair Onderwijs, de 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Gemeente Landsmeer 2017', de door de gemeenteraad vastgestelde IHP onderwijs Gemeente Landsmeer 2024 - 2035' en de 'Duurzaamheidsvisie 2018 – 2024'.

Doelstelling/beoogd resultaat

Uit deze verkenning komen de huidige locatie van obs De Wagemaker en de locatie Sportpark in de nabijheid van het Jodgebouw als meest kansrijk naar voren. Door de gemeenteraad opdracht te laten geven om 2 locaties nader te onderzoeken, wordt steeds gericht onderzoek gedaan naar wat uiteindelijk de meest wenselijke locatie is.

Argumenten en afweging

Context

Uit het IHP Gemeente Landsmeer 2024 - 2035

OBS Ds. J.L. Wagemaker Het initiële bouwjaar van de school is 1979, hetgeen betekent dat de school al méér dan 40 jaar oud is. Dat geldt overigens niet voor de uitbreiding van het gebouw op de bovenverdieping. Deze uitbreiding is 10 jaar geleden gerealiseerd. Net zoals bij OBS De Stap zou vanwege duurzaamheid en circulariteit vernieuwbouw een goede optie kunnen zijn. Ook hier moet een haalbaarheidsonderzoek aantonen of vernieuwbouw boven nieuwbouw prevaleert. Welke variant het ook wordt, er is altijd tijdelijke huisvesting nodig. Logischerwijs wordt van dezelfde tijdelijke huisvesting gebruik gemaakt als waar OBS De Stap gebruik van maakt. Omdat beide scholen niet tegelijkertijd worden aangepakt, kunnen de scholen na elkaar gebruik maken van de tijdelijke huisvesting.

Uit de concept ontwerp-Omgevingsvisie Landsmeer

Sportgebied – Zoekgebied intensivering

Waar hebben we mee te maken?

- De stedelijke sport-, en recreatiegebieden zijn van groot belang voor de leefbaarheid en de gezondheid van onze inwoners.
- Het sportpark in de kern Landsmeer wordt nu niet optimaal benut. Intensiever gebruik en het toevoegen van functies is wenselijk.
- Er is geen draagvlak voor verplaatsing van sportvelden in de kern Landsmeer ten behoeve van woningbouw.
- De huidige ijsbaan wordt weinig gebruikt en door klimaatverandering wordt dit alleen maar minder.
- De huidige locatie van de sporthal ICL is niet ideaal.

Wat willen we bereiken?

- Behoud van voldoende eigentijdse toegankelijke speel-, beweeg- en sportruimte, verenigingsleven, maatschappelijke voorzieningen.
- Zorgvuldig en intensief ruimtegebruik. De ruimte in de dorpen is immers beperkt. Optimaal benutten van sport- en recreatiegebieden door multifunctionele inzet en deelgebruik.

Hoe willen we dat bereiken?

- Stimuleren en faciliteren intensiever ruimtegebruik door passende functiecombinaties of extra sport-, recreatie, of maatschappelijke voorzieningen.
- Het is denkbaar om het sportpark in de kern Landsmeer intensiever te gebruiken door andere maatschappelijke-, sporten recreatievoorzieningen naar het sportpark te verplaatsen. Op de vrijkomende plekken in het dorp komt dan ruimte vrij voor woningen.
- Onderzoek naar het verplaatsen van sporthal ICL ten behoeve van woningbouw. Het is bijvoorbeeld denkbaar om de sporthal ICL naar de Entree van Landsmeer te verplaatsen. Op de vrijgekomen locatie kunnen dan woningen (appartementen) worden gerealiseerd. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met toegankelijkheid voor gymlessen voor de basisscholen.
- Onderzoek naar het verplaatsen van de ijsbaan ten behoeve van woningbouw of voorzieningen. Het is denkbaar om de ijsbaan te verplaatsen en de vrijkomende plek te benutten voor woningbouw of voorzieningen.

Locatie-onderzoek

Aan Buro Reikwijdte is de opdracht gegeven om alle mogelijke locaties in de dorpskern Landsmeer te onderzoeken. In de rapportage is aandacht voor:

- aanleiding
- proces
- kaders en uitgangspunten
- potentiële locaties
- afwegingsmatrix
- beoordelingsaspecten
- wegingsfactoren en scoringsmethodiek
- beoordeling locaties
- voorkeurslocatie
- advies
- conclusies en vervolg

Conclusies van Bureau Reikwijdte:

Het locatie-onderzoek is in nauwe samenwerking met de verschillend betrokken ambtelijke teams uitgevoerd. Er zijn meerdere locaties aangedragen en uitvoerig geanalyseerd. De zogenaamde groslijst is in overleg met de betrokken ambtenaren en mede op basis van informatie vanuit de interne Omgevingstafels gereduceerd tot een shortlist van zeven locaties. Deze zeven locaties zijn verder onderzocht en beoordeeld op diverse aspecten. Deze beoordeling door Buro Reikwijdte en de betrokken ambtenaren heeft geleid tot de voorkeurslocatie Sportpark in de nabijheid van het judogebouw. De locatie scoort op diverse aspecten significant hoger dan de overige locaties c.q. gelijk of beter dan de bestaande locatie van de Wagemakerschool. Groot voordeel van

nieuwbouw op een andere locatie dan de bestaande Wagemaker is het niet hoeven inrichten van tijdelijke huisvesting voor de school en meer beschikbare ruimte op de locatie richting de toekomst. Vanwege bovenstaande uitkomst van het locatie-onderzoek is het advies om de locatie Sportpark in de nabijheid van het judogebouw vast te stellen als voorkeurslocatie voor het realiseren van een nieuwe voorziening voor de basisschool de Wagemaker. Tevens wordt geadviseerd om nader onderzoek te doen naar de vrijkomende locatie van de huidige school. Hier kan wellicht (sociale) woningbouw worden gerealiseerd. Tevens is het van belang na besluitvorming over de voorkeurslocatie onderzoek te doen naar welke mogelijkheden er zijn tot meest optimale herstructurering c.q. herinrichting van het complex en hierbinnen de positie van bestaande voorzieningen direct mee te nemen in de beschouwing (bijvoorbeeld de gymzaal).

Reactie Opspoor op het locatieonderzoek

De voorkeur van Opspoor is de locatie Sportpark. Naast voldoende ruimte zien zij kansen om (na) schoolse activiteiten te verbinden met de andere gebruikers in het sportpark.

Financiële aspecten

Toelichting op de financiële gevolgen en risico's: De kosten van het locatieonderzoek (€ 40.000,-) kunnen worden geactiveerd op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), omdat deze direct bijdragen aan een concreet investeringsproject (de nieuwbouw van OBS De Wagemaker). Als de investering doorgaat, worden deze kosten onderdeel van de totale investering en afgeschreven over de levensduur van het gebouw (40 jaar voor vernieuwbouw en 50 jaar voor nieuwbouw); Als het project niet doorgaat, moeten deze kosten binnen maximaal 5 jaar worden afgeschreven.

Zie hieronder de berekening van de kapitaallasten voor de verschillende scenario's. In de begroting van 2025 is geen rekening gehouden met deze lasten. De begrote kapitaallasten kunnen verwerkt worden in de PPN 2026, dat is het eerstvolgende moment dat we de MIP en dus de kapitaallasten gaan actualiseren.

Omschrijving	Afschrijvings termijn	investering	2025	2026	2027	2028
Project gaat niet door	5	€ 40.000,-	X	€ 8.786,-	€ 8.786,-	€ 8.629,-
Project gaat wel door (vernieuwbouw)	40	€ 40.000,-	X	€ 1.786,-	€ 1.786,-	€ 1.767,-
Project gaat wel door (nieuwbouw)	50	€ 40.000,-	X	€ 1.586,-	€ 1.586,-	€ 1.570,-

Duurzaamheid

Het voorstel kent geen duurzaamheidsaspecten.

Bijlagen

B1. OBS Ds. J.L. de Wagemaker te Landsmeer locatie-onderzoek

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
Gemeentesecretaris

Portefeuillehouder:	Wethouder B. ten Have
Datum raadsvergadering	27 maart 2025
Documentkenmerk:	D/2025/151208 behorende bij zaak: Z/2024/040465

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2025/151208 behorende bij zaak: Z/2024/040465

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Met in achtneming van het aangenomen amendement

Het voorgesteld raadsbesluit te wijzigen in:

1. Het college de opdracht te geven een stedenbouwkundige verkenning uit te voeren voor zowel de locatie sportpark als de huidige locatie van obs De Wagenmaker ten behoeve van de (ver)nieuwbouw van obs De Wagenmaker;
 - a. Bij optie voor de locatie sportpark de kosten van het geschikt maken voor multifunctioneel gebruik voor de judoclub alsmede schoolgym mee te nemen in het onderzoek.
 - b. Een eerste doorkijk te geven in het type woningbouw welke hierdoor mogelijk wordt op de huidige locatie van obs De Wagenmaker en de huidige locatie van de schoolgymhal.
 - c. Voor de bekostiging van het onderzoek een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 40.000,00.

Raadsbesluit

1. Het college de opdracht te geven een stedenbouwkundige verkenning uit te voeren voor zowel de locatie sportpark als de huidige locatie van obs de Wagemaker ten behoeve van de (ver)nieuwbouw van obs De Wagemaker;
2. Voor de bekostiging van het onderzoek een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €40.000,-

De raad van de gemeente Landsmeer,

C.L. (Caroline) Hageman,
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter

Voor: 12 (VVD, GrL, FvB, CDA, D66, LoLa)

Tegen: 3 (PvdA, DorpsBeland, Positief Landsmeer)