

Documentnummer:2025.15606

Voorstel aan de Raad

Onderwerp	:Realisatie basisschool 't Paviljoen Ossendrecht		
Raadsvergadering	:18 december 2025	Agendapunt	xx
Portefeuillehouder	:A.C.M. Buijsen	Datum	:11 november 2025
Bestuurlijk kader	:Programma Sociaal Domein	Zaaknummer	:Z23.00157

Besluit:

In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 8.550.088 (incl. btw) voor de realisatie van 't Paviljoen en de bijbehorende 4^e begrotingswijziging van de Programmabegroting 2026.

Inleiding:

In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijsvoorziening gemeente Woensdrecht (IHP), wat op 18 september 2025 door de raad is vastgesteld, is het plan om basisschool 't Paviljoen in Ossendrecht te ver(nieuw)bouwen opgenomen. Enkel het casco van de bestaande school zal blijven staan. Na de verbouwing is de school toekomstbestendig, gezond en energieneutraal.

In het IHP is rekening gehouden met normbedragen voor de ver(nieuw)bouw van het schoolgebouw. In het IHP is op basis van de normbedragen een gemeentelijke bijdrage opgenomen van € 5.303.760 (incl. btw). In het raadsvoorstel van het IHP is opgenomen dat op basis van actuele cijfers een investeringsvolume van ongeveer 8,5 miljoen euro nodig is, waarmee het gemeentelijk aandeel ongeveer 6 miljoen euro bedraagt. In dit voorstel wordt de benodigde investering concreet gemaakt.

Doelstelling en effect:

De gemeenteraad dient in te stemmen met de hoogte van het bedrag waarvoor de ver(nieuw)bouw van het 't Paviljoen wordt gerealiseerd. Dit is qua besluitvorming het definitieve go/no-go moment. Na besluitvorming door de raad zal de bouw definitief worden gegund. Voor de realisatie wordt een afnameovereenkomst gesloten tussen aannemer, de Lowys Porquinstichting (LPS) en de gemeente. De afnameovereenkomst gaat uit van ver(nieuw)bouw op basis van bouw- en installatieconcepten met gegarandeerde energieprestaties en –garanties voor de lange termijn.

Argumenten en kanttekeningen:

1. Vleermuizen

Voor het project is eind 2024 een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat er nader onderzoek naar vleermuizen nodig was. Uit dit nader onderzoek is gebleken dat er inderdaad een zomerverblijf en paarverblijf van de gewone dwergvleermuis aanwezig is in het schoolgebouw. Voordat het schoolgebouw gesloopt mag worden moeten mitigerende maatregelen genomen worden. Hiervoor moet een vergunning flora- en fauna activiteiten aangevraagd worden bij het bevoegd gezag, i.c. de provincie Noord-Brabant. Deze vergunning is eind oktober aangevraagd en heeft een doorlooptijd van maximaal 26 weken. Mocht deze vergunning niet tijdig afgegeven worden dan is dat een risico voor de planning van het project.

2. Stikstof

De regels omtrent stikstof zijn vanaf de start van dit project een uitdaging. De onduidelijkheid in de wetgeving en de wijzigingen door uitspraken van de Raad van State hebben het project al een aantal keer tot stilstand gebracht. Het grootste obstakel waren de uitspraken van de Raad van State in de hoger beroepen inzake Amercentrale en Rendac in december 2024.

Naar aanleiding van deze uitspraken is het bouwplan voor 't Paviljoen aangepast naar een plan dat past binnen het omgevingsplan. Er is hierdoor geen natuurvergunning van de Provincie nodig. Wel blijven de onduidelijkheid in de wetgeving en wijzigingen hierin door uitspraken van de Raad van State een risico voor de planning van dit project.

3. Energie

Bij het IKC Fortuna in Woensdrecht hebben we gezien dat Enexis momenteel geen grootzakelijke aansluitingen verleent vanwege het volle energienet. Hier lijkt voorlopig nog geen verandering in te komen. Voor 't Paviljoen is geen grootzakelijke aansluiting noodzakelijk. Het gebouw kan prima functioneren op twee reguliere aansluitingen voor elektriciteit. Omdat het huidige schoolgebouw al een elektriciteitsaansluiting heeft en ook een tweede adres heeft, is dit geen probleem.

Een extra investering voor een externe accu, zoals bij het IKC Fortuna is geplaatst, is niet nodig.

4. Tijdelijke huisvesting

Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt gezocht naar een oplossing voor de tijdelijke huisvesting van de huidige gebruikers. Voor de leerlingen van de school is dit in de eerste fase in de zijvleugels van het huidige schoolgebouw en later in het nieuwe middendeel. In de planning van de bouw wordt rekening gehouden met verhuismomenten in vakantieperiodes. Ook de zwaardere werkzaamheden zoals sloopwerkzaamheden worden zoveel als mogelijk uitgevoerd in de schoolvakanties.

Voor de kinderen die gebruik maken van de kinderopvang en de buitenschoolse opvang wordt een oplossing gezocht in de naastgelegen leegstaande panden Molenstraat 9 en 11. Voor de huur van deze panden moet een huurcontract gesloten worden tussen Stadlander en LPS Kinderopvang. Deze panden moeten door middel van een verbouwing geschikt worden gemaakt voor kinderopvang.

De bibliotheek wordt vanaf november 2025 tijdelijk gehuisvest in MFC de Drieschaar in Ossendrecht.

Alternatieven

Het alternatief is om de opdracht niet te gunnen en het proces stop te zetten. De verwachting is dat de prijzen van bouwmaterialen voorlopig hoog blijven. Als het proces voor de ver(nieuw)bouw stil komt te liggen, dan zorgt dat voor mogelijke investeringen in het bestaande schoolgebouw.

Juridische aspecten

Samenwerkingsovereenkomst

In oktober 2023 is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de LPS inzake de ver(nieuw)bouw van IKC 't Paviljoen te Ossendrecht. Door ondertekening van deze overeenkomst hebben partijen hun commitment naar elkaar uitgesproken om tot een succesvolle en duurzame ver(nieuw)bouw en exploitatie te komen. Ten tijde van het sluiten van de overeenkomst is afgesproken om in een later stadium een addendum toe te voegen aan de overeenkomst om de onderlinge financiële afspraken vast te leggen. Mede gelet op de tijd die verstreken is sinds het sluiten van de overeenkomst moeten de afspraken worden geactualiseerd.

Het addendum op de samenwerkingsovereenkomst wordt voor 18 december 2025 aan het college voorgelegd ter goedkeuring.

Inkoop- en aanbesteding

De aanbesteding voor de bouw van de school is in 2024 doorlopen en is voorlopig gegund. Na de voorlopige gunning is het ontwerp uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Omdat het ontwerp voor het schoolgebouw is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp waarmee de procedure is gestart, is er gekeken of er een nieuwe aanbestedingsprocedure gelopen moet worden.

Op grond van artikel 2.163e van de Aanbestedingswet 2012 kan een overheidsopdracht zonder nieuwe aanbestedingsprocedure worden gewijzigd indien:

1. de behoefte aan wijziging het gevolg is van omstandigheden die een zorgvuldige aanbestedende dienst niet kon voorzien,
2. de wijziging geen verandering in de algemene aard van de opdracht meebrengt, en
3. de verhoging van de prijs niet meer bedraagt dan 50% van de waarde van de oorspronkelijke opdracht.

1. 'de behoefte aan wijziging het gevolg is van omstandigheden die een zorgvuldige aanbestedende dienst niet kon voorzien'

Dit vereiste houdt in dat er sprake dient te zijn van externe omstandigheden die een zorgvuldige aanbestedende dienst niet kon voorzien. Het gaat hier aldus om onvoorzienbare én externe omstandigheden.

Als de uitspraak van de Raad van State omtrent stikstof een nieuwe juridische interpretatie of een verplichting tot aanpassing van beleid of uitvoering met zich meebrengt, dan kan dit worden aangemerkt als een onvoorzienbare omstandigheid. Het voorgaande betreft aldus een externe omstandigheid die voor een zorgvuldige aanbestedende dienst niet kon worden voorzien, te meer nu de uitspraak van de Raad van State omtrent stikstof is gedaan ná het sluiten van de overeenkomst en de gevolgen van deze uitspraak niet redelijkerwijs waren te voorzien.

2. 'de wijziging geen verandering in de algemene aard van de opdracht meebrengt'

Dit vereiste houdt in dat de algemene aard van de opdracht niet mag wijzigen. De algemene aard van de opdracht is niet gewijzigd, er wordt immers nog steeds een school gerealiseerd.

3. 'de verhoging van de prijs niet meer bedraagt dan 50% van de waarde van de oorspronkelijke opdracht'

Dit criterium houdt in dat het bedrag dat gepaard gaat met de wijziging niet hoger mag zijn dan 50% van de oorspronkelijke opdrachtwaarde. De nieuwe 'inschrijfsom' is vergeleken met de oorspronkelijke inschrijfsom bij de aanbesteding, het betreft geen wijziging van meer dan 50%.

Procedure/planning:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - financiële commissie | 3 december |
| - opinieraad samenleving | 10 december |
| - gemeenteraad | 18 december |

Na een akkoord van de gemeenteraad kan, naar verwachting, in mei 2026 worden gestart met de bouw van de school. De bouw zal circa 12 maanden in beslag nemen, maar deze verloopt gefaseerd waardoor sommige ruimtes al eerder in gebruik kunnen worden genomen.

Kosten, baten en dekking:

IHP 2025-2028 en begroting

In het IHP is een normbedrag van € 5.303.760 (incl. btw) opgenomen. Dit bedrag betreft uitsluitend de gemeentelijke bijdrage en is gebaseerd op normbedragen. Voor een volledig en realistisch beeld is in het IHP opgemerkt dat het verwachte investeringsvolume op basis van actuele cijfers op ongeveer 8,5 miljoen euro (incl. btw) uitkomt.

Aanbesteding

Na afronding van de aanbesteding is het totale bedrag dat de gemeente (voor)financiert vastgesteld op € 8.550.088 (incl. btw). Dit bedrag bestaat uit:

Aanbesteding bouw	€ 8.437.959 (incl. btw)
Vorbereidende kosten en honoraria gemaakt door de gemeente en LPS	€ 688.790 (incl. btw)
Post onvoorzien	€ 310.000 (incl. btw)
Totaal	€ 9.436.749
Dumava subsidie	€ -526.000 (incl. btw)
Eenmalige bijdrage LPS	€ -360.661 (incl. btw)
Bruto investering	€ 8.550.088

De LPS brengt eenmalig een bedrag van € 360.661 (incl. btw) in ter ondersteuning van de ambitie om een energiezuinig schoolgebouw te realiseren. Daarnaast ontvangen we een bedrag van € 526.000 (incl. btw) aan Dumava subsidie. Deze middelen ontvangen we vanuit de LPS vóór de start van de bouw.

Financiering

De gemeentelijke bijdrage wordt deels gecompenseerd door de huurinkomsten van de kinderopvang, peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en bibliotheek. Deze partijen betalen jaarlijks, voor een periode van 40 jaar, een huurvergoeding aan de gemeente voor het gebruik van de aan hen beschikbaar gestelde ruimtes. Na aftrek van de huurbedragen van de totale (voor)financiering door de gemeente bedraagt de uiteindelijke gemeentelijke bijdrage € 6.240.531.

Bruto investering	€ 8.550.088
Huurinkomsten	€ 2.309.557
Gemeentelijke bijdrage	€ 6.240.531

Begrotingswijziging

Op basis van het raadsbesluit van 18 september 2025 over het IHP is een bedrag van € 8.543.936 (incl. btw) in de Programmabegroting 2026 opgenomen. Het totale investeringsbedrag van € 8.550.088 (incl. btw) ligt na afronden van de aanbesteding € 6.152 (incl. btw) hoger. Conform de financiële verordening 2025 wordt de investering over een periode van 40 jaar afgeschreven. Het hogere investeringsbedrag leidt tot een geringe stijging van € 154 per jaar van de gemeentelijke kapitaallasten. Dit is verwerkt in de 4^e begrotingswijziging van de Programmabegroting 2026.

Beheer en onderhoud

Onderwijsinstellingen zijn zelf verantwoordelijk voor het groot en klein onderhoud van de schoolgebouwen inclusief vervangingen. Om dit te bekostigen krijgen zij jaarlijks een MI-vergoeding (middelen voor instandhouding) vanuit het Rijk gebaseerd op het aantal scholen en leerlingen. De onderhoudskosten staan los van de financiering van het schoolgebouw door de gemeente. Het onderhoud is wel onderdeel van de aanbesteding van het schoolgebouw. Hiervoor sluit de LPS met de aannemer zelfstandig een onderhoudscontract af voor de eerste 20 jaar.

Om de onderhoudskosten te dekken zet de LPS in totaal een bedrag van € 2.529.166 (incl. btw) in uit haar MI-vergoedingen. Naast de kosten voor het onderhoud worden ook de energiekosten vanuit de MI-vergoedingen gedekt.

Btw

Alle genoemde bedragen zijn inclusief btw, aangezien de btw bij onderwijsprojecten niet in aanmerking komt voor compensatie.

Communicatie:

Op 26 november is er een informatieavond voor de buurt en ouders van leerlingen op school. Hier wordt het aangepaste ontwerp en de planning van het project gepresenteerd. Onderdeel van de opdracht aan de aannemer is om tijdens de bouw contact te onderhouden met de buurt. Mijlpalen tijdens het bouwproces worden van tevoren vastgesteld en in aanwezigheid van de media gezamenlijk ‘gevierd’.

Ter inzage:

1. Beelden aanvraag omgevingsvergunning
2. 4e begrotingswijziging van de Programmabegroting 2026

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,

De secretaris,
ing. P.A.C. Bogers

De burgemeester,
drs. J.J.C. Adriaansen

R a a d s b e s l u i t

Onderwerp : Realisatie basisschool 't Paviljoen Ossendrecht
Vergadering d.d. : 18 december 2025 agendnummer :
Zaaknummer : Z23.00157

De raad van de gemeente Woensdrecht,

in vergadering bijeen op 18 december 2025,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 november 2025 ,

gelet op de financiële verordening gemeente Woensdrecht en de uitvoering van de plannen uit het IHP 2025-2028,

overwegende dat het huidige schoolgebouw niet voldoet aan de huisvestingsbehoeften,

b e s l u i t :

In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 8.550.088 (incl. btw) voor de realisatie van 't Paviljoen en de bijbehorende 4^e begrotingswijziging van de Programmabegroting 2026.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 18 december 2025 :

de raad voornoemd,
de griffier,