

Startverslag

Project: Nieuwbouw Onderwijshuisvesting cbs De Westerkim, Behouden Haven, Zaandam

Betreft: Startverslag voor vervangende huisvesting

Datum: 19-9-2025

Versie: definitief

Projectleider gemeente Zaanstad:

Schoolbestuur: Agora

Met dit document worden uitgangspunten en basisafspraken tussen de gemeente Zaanstad en schoolbestuur Stichting Agora over bovengenoemd project vastgelegd. Dit is conform artikel 13 van de *Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2024*, waarin is bepaald dat de gemeente na overleg met het schoolbestuur de gemaakte uitvoeringsafspraken schriftelijk vastlegt in een verslag. Daar waar wordt afgeweken van de *Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2025* (hierna *de verordening*), is dat expliciet vermeld. Alle genoemde bedragen in dit verslag zijn gebaseerd op de VNG-normbedragen (prijsspeil 1-1-2025) vermeerderd met de BDB index 2025 en Regiotoeslag. Voorgaande zoals is beschreven en vastgesteld in het *Integraal HuisvestingsPlan 2020-2035 voor het primair en voortgezet speciaal onderwijs* en de *Actualisaties. De Leerlingenprognose 2026 Basisscholen Gemeente Zaanstad, versie december 2025* (hierna: *prognose*) is als uitgangspunt gebruikt voor het bepalen van de omvang van de school. Indien nodig kunnen de uitgangspunten in de loop van het ontwikkelproces in overleg worden aangepast; dergelijke wijzigingen worden vastgelegd in latere fasedocumenten.

Aanleiding

Voor het onderwijshuisvestingsproject 'Nieuwbouw cbs De Westerkim' is gebleken dat op basis van de leerlingenprognose en het Integraal HuisvestingsPlan Primair en (Voortgezet) Speciaal Onderwijs 2020-2035 (hierna: *IHP*) een nieuwe huisvestingsoplossing noodzakelijk is. De huidige situatie – waarin De Westerkim samen met Et Buut in één gebouw is gevestigd – is te krap. De gemeenteraad heeft de locatie Behouden Haven aangewezen als de gewenste plek voor de nieuwbouw voor De Westerkim, in combinatie met de vervangende nieuwbouw van het verouderde zorgcentrum Saenden. Dit startverslag heeft als doel om de gemaakte afspraken hierover vast te leggen en dient als uitgangspunt voor de verdere realisatie van het project.

Context

Huidige onderwijslocatie

Basisschool cbs De Westerkim is een open christelijke Daltonschool, momenteel gehuisvest in het IKC Overtuinen aan de Anna de Waalstraat in Zaandam. De school deelt dit in 2022 opgeleverde gebouw met openbare basisschool Et Buut. Het delen van het gebouw met Et Buut is een tijdelijke situatie; het huidige gebouw is te klein om beide scholen adequaat te huisvesten. In een eerder stadium werd daarom besloten om extra onderwijshuisvesting te realiseren op de locatie Behouden Haven. Dit zou een tweede schoolgebouw worden voor beide scholen, bijv. voor de huisvesting van bovenbouwgroepen van beide scholen. Uiteindelijk is besloten om voor De Westerkim geheel zelfstandige nieuwbouw te realiseren op genoemde locatie. Indien lopende het projectproces wijzigingen op deze uitgangspunten noodzakelijk zijn dan wordt dit schriftelijk vastgelegd.

Nieuwe locatie

Als nieuwe locatie voor onderwijshuisvesting is aangewezen de locatie Behouden Haven in Zaandam (centrum). Dit terrein ligt naast het Winkelcentrum Westzijde en wordt momenteel grotendeels ingenomen door parkeerruimte en Zorgcentrum Saenden (eigendom van De Zorgcirkel). Het bestaande woonzorgcentrum is verouderd en toe aan vernieuwing. Het plan is om op deze locatie een uniek combinatiegebouw te realiseren waarin zowel de basisschool cbs De Westerkim als het nieuwe woonzorgcentrum Nieuw Saenden worden ondergebracht, aangevuld met ruimte voor een gymzaal (van de gemeente) en in de plint van het zorgcentrum nader te bepalen maatschappelijke voorzieningen. Door functies te combineren kan er efficiënt met de schaarse ruimte in het centrum worden omgegaan en ontstaat een levendig, multifunctioneel gebouw.

Om plaats te maken voor de nieuwbouw zal het huidige Zorgcentrum Saenden worden gesloopt. Er wordt een nieuw meerlaags gebouw gerealiseerd dat zowel de school met een gymzaal als het zorgcentrum huisvest. Aan de westzijde van het gebouw komt het schooldeel (begane grond en verdieping) met lokalen en een entree

vanaf het schoolplein. Aan de oostzijde komt het zorgdeel (woonzorgappartementen op de verdiepingen); op de begane grond van de noordvleugel is ruimte gereserveerd voor maatschappelijke functies voor de buurt (bijvoorbeeld een Sociaal Wijkteam of activiteitenruimte). De school zal zowel via het schoolplein als via een centrale entree en hal aan de noordzijde toegankelijk zijn. De centrale entree zal daarbij fungeren als hoofdentree van de school.

Bij de uitwerking van het plan is aandacht voor cultuurhistorische waarden op de locatie. Zo bevindt zich op het terrein een kapel uit de jaren '60 die deel uitmaakte van het oude zorgcomplex. De kapel is in eigendom van de Zorgcirkel. Er is geadviseerd deze karakteristieke kapel te behouden, bij voorkeur als zelfstandig gebouw dat geïntegreerd wordt met de nieuwbouw (bijvoorbeeld door een doorgang naar de aanliggende binnentuin). Dit wordt nader onderzocht in het ontwerpproces. Vanuit het taakstellende budget voor de school is geen rekening gehouden met eventuele kosten die samenhangen met het behouden van de kapel. Er is dus geen budget opgenomen om financieel bij te dragen aan het behoud van de kapel. Tevens wordt bekeken hoe historische elementen van de voormalige houtfabriek Dekker, die zich ooit op deze locatie bevond, eventueel kunnen terugkomen in de inrichting van het gebied.

Het stedenbouwkundig plan voor de Behouden Haven is erop gericht de huidige desolate parkeerlocatie te transformeren tot een aantrekkelijkere en groenere omgeving. Zo wordt de huidige doodlopende straat ten noorden van het terrein autovrij en ingericht als groene wandelverbinding richting het schoolplein. Een duidelijke oost-west wandelroute zal worden aangelegd (van de Westzijde via het Dr. Roggertspad over het terrein naar het winkelcentrum), met veilige oversteekpunten. De nieuwe inrichting van het gebied zorgt voor een veilige schoolomgeving met zo min mogelijk conflict tussen auto's en spelende/lopende kinderen.



Doel

Het project beoogt te voldoen aan de gemeentelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting, zoals vastgelegd in de Wet Primair Onderwijs (WPO), door cbs De Westerkim te voorzien van een passende en toekomstbestendige accommodatie. Daarnaast wordt met de gecombineerde nieuwbouw ingespeeld op de wens om de verblijfskwaliteit in dit deel van het centrum te vergroten. Door een school en een zorgcentrum in één gebouw te combineren, ontstaat een unieke kans om interactie tussen jong en oud te bevorderen en een levendig middelpunt voor de buurt te creëren. De centrale entree en hal spelen hierbij een belangrijke rol. Het project levert daarmee een belangrijke bijdrage aan zowel het onderwijs (modern Daltononderwijs in een geschikt gebouw) als de zorg, de kansengelijkheid en de leefbaarheid in de wijk.

Projectresultaat

Het beoogde resultaat is een multifunctioneel gebouw (integraal onderwijs-zorgcentrum), bestaande uit:

- **Nieuwbouw basisschool De Westerkim** – een modern schoolgebouw voor 232 leerlingen, uitgevoerd volgens de Daltonprincipes en ingericht naar de hedendaagse onderwijsvisie van Agora.

- **Schoolplein** – op basis van de verordening minimaal 600m² effectieve buitenspeelruimte. Aanvullend dient er ruimte te worden gerealiseerd voor een overdekte stalling van fietsen en containers. Het schoolplein is openbaar toegankelijk.
- **Gymzaal** – een volwaardige gymzaal, te gebruiken voor het bewegingsonderwijs van de school en buiten schooltijd beschikbaarstelling aan de bewoners van de Zorgcirkel, sportverenigingen en de buurt. Deze zaal zal tevens dienen als speelzaal voor de kleutergroepen, aangezien geen apart speellokaal wordt gebouwd.

Toelichting:

Er is een intensief afstemmingstraject doorlopen met de afdeling Stedelijke Ontwikkeling over de positionering en omvang van het gezamenlijke gebouw op deze centrumlocatie. In overleg is besloten een gymzaal toe te voegen, die niet alleen voorziet in het bewegingsonderwijs van de school, maar ook multifunctioneel gebruikt kan worden door De Zorgcirkel en buurtbewoners. Het schoolbestuur heeft ingestemd met het gebruik van de gymzaal voor kleuterbewegingsonderwijs. De gemeente staat toe om hiermee af te wijken van het standaard Programma van Eisen, waardoor een apart speellokaal komt te vervallen. Deze integrale oplossing bevordert efficiënt ruimtegebruik. De nieuwe school biedt straks plaats aan minimaal 232 leerlingen conform de leerlingenprognose. Door het niet realiseren van een speellokaal van 90m² heeft dit gebouw extra onderwijs ruimte en een mogelijke toekomstige maximum capaciteit van 250 leerlingen (90/5,03= 18 leerlingen).

- **Kinderopvangruimte** – Er zijn verschillende opties voor het faciliteren van kinderopvang binnen het project:
 - *Kinderopvang (0-4 jaar) in de plint:* Tinteltuin heeft aangegeven zich graag te vestigen in de plint van het gebouw. Het is zeer de vraag of hiervoor voldoende ruimte beschikbaar is en of dit financieel haalbaar is. Dit dient nader onderzocht te worden door de Zorgcirkel. Bij realisatie wordt de kinderopvang geïntegreerd in het gebouw met een eigen entree en eigen buitenspeelruimte, en verhuurd door De Zorgcirkel aan de kinderopvangorganisatie.
 - *Peuterspelen (2-4 jaar) en/of BSO binnen de school (4-12 jaar):* Als er geen kinderopvang in de plint gerealiseerd wordt, dan kan peuterspelen en/of BSO wellicht ondergebracht worden binnen de bestaande ruimte van de school, bijvoorbeeld in de kantine of een multifunctionele ruimte. De school heeft op basis van de leerlingenprognose 90m² ruimte over aangezien het bewegingsonderwijs kleuters in de gymzaal plaats zal vinden. Het is aan de school om deze 90m² in te delen. Er worden dan géén extra vierkante meters toegevoegd ten behoeve van peuterspelen en/of BSO; de opvang maakt gebruik van bestaande faciliteiten in medegebruik met het onderwijs.
- **Woonzorgcentrum Nieuw Saenden** – een nieuw zorgdeel met minimaal hetzelfde aantal zorgplaatsen als het huidige Saenden, gerealiseerd door De Zorgcirkel. De zorgappartementen komen op de verdiepingen en een deel op de begane grond. Verder bevindt zich op de begane grond de entree, ondersteunende functies en mogelijk gemeenschappelijke voorzieningen voor bewoners.
- **Maatschappelijke voorzieningen en ruimtes** – Er wordt nader onderzocht of er op de begane grond (met name in de noordelijke plint van het gebouw) ruimtes worden voorzien ten behoeve van de bezoekers en de buurt, zoals een ontmoetingsruimte. Hier kunnen bijvoorbeeld het sociaal wijkteam een plek krijgen of avondactiviteiten voor buurtbewoners plaatsvinden, waarmee het gebouw ook buiten school- en kantooruren actief en toegankelijk is.

Met dit programma ontstaat een onderscheidend gebouw dat meerdere maatschappelijke functies huisvest. School, kinderopvang en zorg delen hetzelfde dak, maar hebben elk hun eigen domein binnen het gebouw.

Doelstellingen en randvoorwaarden

Leerlingaantallen

Cbs De Westerkim is een relatief kleine school. Op 1 oktober 2024 waren er circa 200 leerlingen ingeschreven. De verwachting is dat cbs De Westerkim de komende jaren gestaag zal groeien richting haar beoogde capaciteit van 232 leerlingen. De leerlingenprognoses laten geen explosieve groei zien; naar verwachting stabiliseert het aantal richting de 230-235 leerlingen richting 2040. Door een gymzaal bovenop de school te bouwen en deze ook ter beschikking te stellen voor het bewegingsonderwijs van de kleuters hoeft er geen speelzaal gebouwd te worden. Deze 90 m² kunnen dan worden benut voor andere onderwijs (gerelateerde) activiteiten ten behoeve van de leerlingen. Dit betekent dat de nieuwbouw toekomst vast is en lichte groei kan accommoderen, maar

dat verdere groei daarboven niet de intentie is.

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
203	214	220	226	230	229	229	228	231	233	234	234	233	234	234	233

Bron: Rapport prognose basisscholen, Gemeente Zaanstad 2026 e.v., December 2025, Postmus Advies

Ruimtelijk programma – bebouwd

<i>De Westerkim</i>	ruimtebehoefte
	m ² bvo
Onderwijsruimte (o.b.v. 232 leerlingen) incl. achterstandsscore (Formule: $232 * 5,03 + 200 + 3$ achterstandsscore)	1370
Bebouwd	1.370

Voor de nieuwe school wordt een ruimtevraag voorzien van circa 1.370 m² bruto vloeroppervlak (bvo) aan onderwijsruimte. Dit omvat alle benodigde lokalen, gangen, teamruimtes en overige faciliteiten, berekend op basis van de normatieve ruimte per leerling volgens de verordening (inclusief eventuele opslag vanwege een achterstandsscore of specifieke onderwijsvisie).

Het gebruik van het entreegebied, de overige gemeenschappelijke ruimten en de gemeenschappelijke installaties wordt later nader vastgelegd in een overeenkomst tussen Agora, De Zorgcirkel en de gemeente. Hierin worden per onderdeel eigendom, (ver)huur, gebruiksrechten (exclusief of gemeenschappelijk) en de afbakening vastgelegd in een demarcatielijst. Servicekosten en beheer-/onderhoudsplichten volgen deze demarcatie. De verdeelsleutel voor servicekosten wordt bepaald op basis van onder meer m², feitelijk gebruik en nadere afspraken. Agora treedt deels op als eigenaar van het onderwijsgedeelte én als gebruiker van algemene ruimtes zoals technische ruimtes, entree en gezamenlijke installaties zoals de lift.

<i>Gymzaal</i>	ruimtebehoefte
	m ² bvo
Gymzaal incl. nevenruimten (kleedkamers, berging, docentenruimte e.d.)	455
bebouwd	455

Daarnaast wordt een gymzaal gerealiseerd met bijbehorende nevenruimten, met een omvang van circa 455 m² bvo, conform het 'Programma van Eisen nieuwbouw gemeentelijke gymzalen'. De gymzaal wordt gepositioneerd op de bovenste etage van het gebouw en krijgt een eigen toegang, zodat deze buiten schooltijd zelfstandig toegankelijk is.

Zoals eerder benoemd, vervangt deze gymzaal het separate speellokaal voor de kleutergroepen. Dit betekent dat in het maken van het rooster door het Sportbedrijf prioriteit wordt gegeven aan gebruik van de zaal door de onderbouw voor spel- en bewegingsactiviteiten, naast het reguliere bewegingsonderwijs. De gymzaal wordt eigendom van de gemeente en buiten schooltijd geëxploiteerd door het Sportbedrijf ten behoeve van sportverenigingen en andere gebruikers. De toegang verloopt via een gezamenlijk trappenhuis en lift, gesitueerd in of nabij de centrale entree, die ook buiten schooltijd toegankelijk is.

Ruimtelijk programma – onbebouwd

Een schoolplein dient conform de verordening een omvang te hebben van minimaal 600m². Vanwege de beperkte ruimte op de locatie van Behouden Haven verkrijgt het schoolplein deze minimale omvang. Deze wordt ingericht direct grenzend aan het schoolgebouw.

Een schoolplein kan verschillende vormen van toegankelijkheid hebben. Deze verschillende vormen hangen af van het eigendom en de afspraken die hierover zijn gemaakt. De drie mogelijke type schoolpleinen zijn: openbaar, openbaar toegankelijk en niet openbaar. Elk type heeft ook zijn eigen kenmerken en verantwoordelijkheden met betrekking tot het eigendom (aansprakelijkheid), financiering en onderhoud.

Afgesproken is dat het schoolplein valt onder de categorie *openbaar toegankelijk*. Een openbaar toegankelijk schoolplein (semi-openbaar) geldt als uitgangspunt voor de Zaanse schoolpleinen. Het schoolplein is eigendom van het schoolbestuur. In de praktijk betekent dit dat het schoolplein na schooltijden beschikbaar is voor de inwoners/kinderen van Zaanstad om te spelen. Het schoolbestuur is degene die het schoolplein aanlegt, onderhoudt en financiert. Binnen het taakstellend budget is maar beperkt budget beschikbaar voor de aanleg. Zonder extra financiële middelen vanuit de gemeente is het realiseren van de zogenaamde Inverdan-kwaliteit vanuit dit budget niet mogelijk. Bij een openbaar toegankelijk schoolplein betaalt het schoolbestuur het extra onderhoud voor de tijd dat het gebruikt wordt na schooltijd. Aansprakelijkheid ligt bij het schoolbestuur. Als er duidelijke redenen zijn kan van het uitgangspunt worden afgeweken.

Bij het ontwerp van de buitenruimte is vergroening een belangrijk aandachtspunt. De ambitie is een groen schoolplein te realiseren met voldoende schaduw en speelnatuur. Bestaande waardevolle bomen op het terrein worden in principe behouden en ingepast in het ontwerp, tenzij uit de boomeffectanalyse blijkt dat dit onmogelijk is. Verder zal aandacht worden besteed aan klimaat adaptieve inrichting, bijvoorbeeld met waterdoorlatende bestrating en opvang van regenwater, zodat het plein ook bij zware regenval bruikbaar blijft zonder wateroverlast.

Verkeer en parkeren

De school bevindt zich in het centrum van Zaandam, in een gebied dat goed te voet en per fiets bereikbaar is. De verwachting is dat het merendeel van de leerlingen lopend of per fiets naar De Westerkim zal komen. Zoals gebruikelijk bij basisscholen zijn er twee piekmomenten op een dag: bij het brengen in de ochtend en halen in de middag (De Westerkim hanteert een continuïrooster, dus geen tussentijds naar huis gaan). Aan de oostzijde van het terrein, nabij het parkeerterrein bij het winkelcentrum, wordt een kiss-and-ride-zone voorzien voor ouders die hun kinderen met de auto brengen. Vanuit deze zone is de school te voet bereikbaar via een groene en verkeersluwe verbinding. Hiermee wordt de hoofdingang van de school goed toegankelijk gemaakt zonder dat gemotoriseerd verkeer direct tot aan het schoolplein rijdt.

De herinrichting van de Behouden Haven richt zich op een veilige en toegankelijke schoolomgeving met prioriteit voor langzaam verkeer. Het gebied krijgt een autovrije inrichting aan de noordzijde en een groene, oost-west georiënteerde wandelverbinding tussen de Westzijde en het winkelcentrum via het schoolplein. Voor de basisschool (leerlingen en medewerkers) wordt voorzien in een fietsenstalling in een pocket langs de Groenland, met ruimte voor 100 fietsen. Samen met de zorgcirkel wordt er gezocht naar ruimte voor een overkapte fietsenberging voor het personeel. Voor de school geeft de gemeente maximaal twee parkeervergunningen uit.

Tijdelijke huisvesting

Voor dit project is geen aanvullende tijdelijke huisvesting benodigd. Daltonschool De Westerkim blijft tot de oplevering van de nieuwbouw gehuisvest in het gebouw IKC Overtuinen samen met Et Buut.

Bovennormatieve Kwaliteitseisen

Voor de nieuwbouw van cbs De Westerkim gelden ambitieuze kwaliteitseisen, in lijn met het Integraal Huisvestingsplan (IHP) en de actualisaties van de gemeente Zaanstad. De minimale technische en duurzame prestaties waaraan het gebouw moet voldoen zijn:

- Een energieneutraal gebouw (ENG);
- Een binnenklimaat dat minimaal voldoet aan Frisse Scholen klasse C;
- Eventuele aanvullende stedenbouwkundige ambities die de gemeente Zaanstad vraagt om een passende ontwikkeling te realiseren op de aangewezen locatie, in redelijkheid en te realiseren binnen het taakstellend budget;

Voor het realiseren van deze bovennormatieve ambities stelt de gemeente een extra bijdrage van 11,5% bovenop het genormeerde VNG-budget beschikbaar.

Aanvullende ambities zoals het behalen van Frisse Scholen klasse B of A of het toepassen van een Total Cost of Ownership-benadering (TCO) kunnen binnen het project door het schoolbestuur worden nagestreefd.

Eventuele meerkosten die hiermee gepaard gaan, komen in beginsel voor rekening van het schoolbestuur, tenzij hierover aanvullende afspraken worden gemaakt. Frisse Scholen klasse B geldt als ambitie voor het schoolbestuur. De hieraan verbonden meerkosten worden in eerste instantie buiten het taakstellend budget

gehouden en komen voor rekening van het schoolbestuur. Indien aantoonbaar aan alle taakstellingen is voldaan en binnen het taakstellend budget ruimte resteert, kan (een deel van) de meerkosten voor klasse B achteraf alsnog binnen het taakstellend budget worden gebracht. Dit mag niet leiden tot overschrijding van het taakstellend budget en vereist voorafgaande schriftelijke instemming van de gemeente.

Specifiek voor deze locatie en dit integrale gebouw is er voor een verantwoorde inpassing in de omgeving een Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) opgesteld in samenwerking met de gemeente, het schoolbestuur en De Zorgcirkel. Dit RPvE wordt als bijlage bij de Kaderbrief gevoegd. Tevens zijn een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld, die positief zijn beoordeeld in het supervisietraject. Hierin valt op te maken dat de gemeente streeft naar duurzaam en toekomstbestendig bouwen, met aandacht voor circulaire en bio-based materialen. Zowel de gemeente als Agora merken hierbij op dat deze locatiegebonden ambities binnen het taakstellende budget moeten passen. Afsproken is om hierover door te praten met de vakadviseurs van de gemeente om tot een passende uitvraag te komen naar ontwikkelaars waarmee zoveel mogelijk ambities worden behaald binnen het taakstellende budget. Voor een specificatie van het normatieve en boven-normatieve budget wordt verwezen naar hoofdstuk Financiën van dit startverslag.

Organisatie – verantwoordelijkheden

Sloop van bestaande opstallen (huidig zorgcentrum)

Volgens de concept Anterieure Overeenkomst (AO) Behouden Haven ligt de verantwoordelijkheid voor het slopen van de bestaande bebouwing (waaronder het huidige zorgcentrum van De Zorgcirkel) primair bij De Zorgcirkel. De Zorgcirkel zorgt voor de volledige sloop van het oude zorgcentrum en het verwijderen van alle gebouwen en verhardingen op die grond, voordat deze bouwrijp aan Gemeente Zaanstad wordt overgedragen.

Bouwrijp maken

In de concept Anterieure Overeenkomst (AO) is vastgelegd dat De Zorgcirkel verantwoordelijk is voor het bouwrijp maken van de gronden die onder haar eigendom vallen, in het kader van fase A van de integrale gebiedsontwikkeling. Dit betreft het verwijderen van opstallen, verhardingen en (indien van toepassing) kabels en leidingen, ondergrondse obstakels zoals funderingspalen en tanks op de percelen aangeduid als *Verkochte Ib* en *Verkochte II*, die uiteindelijk in bouwrijpe staat aan de gemeente worden opgeleverd.

De gemeente is zelf verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van haar eigen gronden, waaronder het perceel aangeduid als *Verkochte Ia*. Dit perceel wordt door de gemeente aan De Zorgcirkel opgeleverd, ontdaan van kabels, leidingen en verhardingen. De activiteiten van De Zorgcirkel met betrekking tot het bouwrijp maken beperken zich dus tot gronden in haar eigendom. De AO bepaalt dat beide partijen zorgdragen voor het bouwrijp maken van hun respectievelijke eigendommen alvorens deze worden overgedragen.

De feitelijke start van de nieuwbouw van de school (fase B) vindt pas plaats nadat de betreffende kavel door De Zorgcirkel bouwrijp aan de gemeente is opgeleverd en overgedragen. De AO vermeldt hierbij dat De Zorgcirkel de activiteiten rond sloop en bouwrijp maken uitvoert voor eigen rekening en risico. De AO bevat geen specifieke bepalingen over de bodemkwaliteit of archeologische onderzoeken voor deze percelen. Partijen gaan ervan uit dat de gronden geschikt zijn voor beoogd gebruik. Bodemonderzoek voor deel Zorgcirkel moet nog plaatsvinden (maar kan pas na sloop van het gebouw), mocht daar nog gesaneerd worden, dan is dat voor rekening Zorgcirkel.

Aanleg en voorbereiding van nutsvoorzieningen tot aan de perceelgrens van het schooldeel

De exploitatiepartners – De Zorgcirkel en Agora – zijn zelf verantwoordelijk voor de aanleg van kabels, leidingen, riolering en nutsvoorzieningen die benodigd zijn voor hun eigen bouwplan. Dit betekent dat zij op eigen kosten en risico zorgdragen voor de aansluitingen tot aan de perceelgrens van hun gebouwonderdelen, waaronder ook de schoolkavel valt.

De verlegging van het hoofdriool wordt uitgevoerd door de gemeente Zaanstad, in het kader van het reguliere meerjarenonderhoud. De extra kosten die hierbij ontstaan en die specifiek toerekenbaar zijn aan het verpleeghuis van De Zorgcirkel, worden in rekening gebracht bij De Zorgcirkel conform artikel 6.2 van de AO. De afstemming over de aansluiting van de rioolhuisaansluiting van De Zorgcirkel op het gemeentelijk hoofdriool vindt eveneens plaats tussen deze partijen.

De herinrichting van de openbare ruimte (fase C) wordt separaat door de gemeente opgepakt na afronding van de bouwwerkzaamheden. Eventuele kostenverdelingen hiervoor worden buiten de AO afzonderlijk afgestemd

tussen gemeente en De Zorgcirkel, afhankelijk van toerekenbaarheid aan de verschillende functies.

Bouwheerschap en projectproces

Conform de WPO is het schoolbestuur (Agora) bouwheer en opdrachtgever van de onderwijshuisvesting. Voor het zorgdeel (woonzorgcentrum) is De Zorgcirkel bouwheer en opdrachtgever. Voor de gymzaal blijft de gemeente opdrachtgever, maar delegeert de gemeente het bouwheerschap aan Agora.

Gezien de integratie van school, gymzaal en woonzorgcentrum in één gebouw zullen gemeente, De Zorgcirkel en Stichting Agora een samenwerkingsovereenkomst (SOK) opstellen waarin nadere afspraken staan over o.a. opdrachtgeverschap, bouworganisatievorm, projectmanagement/penvoerderschap, selectie van ontwerpende en uitvoerende partijen etc. Deze constructie moet zorgen voor een gecoördineerde aanpak van ontwerp en uitvoering van het gezamenlijke gebouw.

In de nog te maken afspraken moet in ieder geval worden opgenomen dat het proces zo wordt ingericht dat er gebruik kan worden gemaakt van de wettelijke mogelijkheid tot SPUK-teruggave op sportvoorzieningen. Zie hiervoor tevens onder 'Opdrachtgeverschap'.

Het projectproces tussen de gemeente en Agora wordt ingericht volgens de vastgestelde IHP-werkinstructie van de gemeente Zaanstad. Er wordt gewerkt met de gebruikelijke fasering en bijbehorende documentmomenten. Taken en verantwoordelijkheden van elke partij per fase worden vooraf duidelijk belegd. Eventuele afwijkingen van deze standaard werkwijze worden expliciet overeengekomen met de programmamanager Maatschappelijke Voorzieningen van de gemeente en vastgelegd. Dit met als doel dat de afstemming in zijn geheel en de inrichting van de openbare ruimte goed verloopt.

Financiën

Taakstellend budget

De gemeenteraad heeft op 12 juni 2025 de Actualisatie IHP's Onderwijs 25 vastgesteld. Op basis van de beschreven uitgangspunten is het taakstellend budget voor de nieuwbouw voorlopig als volgt vastgesteld (VNG-normering prijspeil 1-1-2025, plus BDB bouwkostenindex plus regiotoeslag):

BASISGEGEVENS			Actualisatie 25.1
(Verwacht) Jaar start Projectfase (na HBO)			2025
Verwacht jaar van oplevering			2031
Leerlingaantal basis nieuwbouw			232

Boekwaarde 1-1 (jaar actualisatie) in euro's			0
Kavelgrootte in m2			1476 + 31 = 1507
Achterstandsscore en omrekening naar m2		31,31	3 m2

Oppervlakte bestaand schoolgebouw (bvo's)			1.000
Oppervlakte nieuw te bouwen of te renoveren m2 schoolgebouw (bvo's)			1.370
Sloop (in m3 aan de hand van opp bestaand schoolgebouw)	nee		0
Oppervlakte tijdelijke huisvesting in m2			0
Oppervlakte brede schoolfuncties (exclusief) in m2			0
Waarvan:		kdv	
		psz	
		bso	

TAAKSTELLEND BUDGET Schoolgebouw			
Basiskwaliteit cf VNG normen			Nieuwbouw
Startbedrag [voor 350 m2 (nieuwbouw) 115 m2 (renovatie)]	ja		1.681.505
Bedrag aanvullende m2	ja		2.935.386
Investering in aanvullende voorzieningen	nee		0
Gymlokaal	ja	1	1.767.686
Overige kosten (bedragen uit VNG-tabel)			0
Subtotaal Basiskwaliteit cf VNG norm			6.384.576

EIGEN BIJDRAGE GEMEENTE			734.226
Bijdrage bovennormatieve kwaliteit GEMEENTE	ja	11,5%	734.226
Lokatiegebonden kosten			
Toelichting			
Aanbestedingsvoor-/nadeel [zaanstad]			

TAAKSTELLEND BUDGET Schoolgebouw; prijspeil 1-1			7.118.803
BDB index 2025		4,1%	291.871
Regiotoeslag 2024		4,2%	309.766
TAAKSTELLEND BUDGET Schoolgebouw; prijspeil 31-12 [=BEDRAG IN KADERBRIEF]			7.720.440

EIGEN BIJDRAGE SCHOOLBESTUUR			0
Bijdrage bovennormatieve kwaliteit SCHOOLBESTUUR	n.t.b		0
Overige bijdragen SCHOOLBESTUUR			0
Toelichting			
EIGEN BIJDRAGE SCHOOLBESTUUR; prijspeil 1-1			0
BDB index 2025		3,7%	0
Regiotoeslag 2024		4,2%	0
EIGEN BIJDRAGE SCHOOLBESTUUR; prijspeil 31-12			0

STICHTINGSKOSTEN SCHOOL			
Stichtingskosten school; prijspeil 1-1			7.118.803
Indexen 2025			601.637
STICHTINGSKOSTEN school; prijspeil 31-12			7.720.440

Indexering

Conform de systematiek van de verordening wordt het budget jaarlijks geïndexeerd via de jaarlijkse Actualisaties IHP's Onderwijs conform de standaard rekenmethodiek op basis van de VNG-norm en de BDB-index (bouwkostenindex) zoals vastgesteld bij de jaarlijkse actualisatie van de IHP's Onderwijs. Het genoemde basisbedrag (prijspeil 2025) wordt dus jaarlijks opgehoogd volgens de index tot aan de aanbestedingsfase.

Onderzoekskosten

Volgens de WPO vallen alle onderzoekskosten onder het taakstellend budget. De gemeente Zaanstad heeft ervoor gekozen om alle onderzoekskosten en de inzet van vakspecialisten tot aan de ontwerpfase te bekostigen. Deze zijn namelijk nodig voor de haalbaarheidstudie, de input in het startverslag en de kaderbrief. De uitkomsten van deze onderzoeken worden met het schoolbestuur gedeeld. Alle onderzoeken die nog nodig

worden geacht vanaf de ontwerpfase en verder zijn voor rekening van het schoolbestuur, bouwheer, en vallen ten deel aan het taakstellend budget van het project.

Verhuiskosten

De vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten wordt afgerekend tegen daadwerkelijke kosten, met een maximum conform verordening van €17,39 per te verhuizen m² bvo (conform de verordening, voor éénmalige verhuizing). Dit betekent dat het schoolbestuur voor de verhuizing van het oude gebouw (circa 1000m²) naar het nieuwe gebouw een bedrag van maximaal €17.390 ontvangt ter compensatie van de kosten voor het overbrengen van inventaris en het installeren in het nieuwe pand. Aangezien hier sprake is van nieuwbouw ter vervanging van bestaande huisvesting, wordt één verhuizing vergoed. Eventuele extra verhuizingen of tussentijdse opslag komen voor eigen rekening, tenzij anders besloten.

Opdrachtgeverschap

Het schoolbestuur wordt opdrachtgever voor de projectleider schoolbestuur, adviseurs, architect e.d. voor zowel het schooldeel als voor de gymzaal zowel tijdens de ontwerp- als de realisatiefase. De gemeente toetst iedere fase en geeft toestemming voor gunningen (vanuit financiële verantwoordelijkheid).

Het schoolbestuur wordt opdrachtgever van de aannemer(s) voor de nieuwbouw van de school. De gemeente Zaanstad wordt opdrachtgever van de aannemer(s) voor de bouw van de gymzaal. Reden hiervoor is dat het eigendom van de gymzalen bij de gemeente blijft, waardoor er gebruik kan worden gemaakt van de wettelijke mogelijkheid tot SPUK-teruggave op sportvoorzieningen. Concreet betekent dit dat de gemeente Zaanstad (op papier) opdrachtgever van de aannemer(s) wordt voor de bouw van de gymzaal. Dit houdt ook in dat de facturen voor gymzalen op naam van de Gemeente Zaanstad dienen te worden gesteld.

Ondanks dat de gemeente opdrachtgever wordt voor de aannemer van de gymzaal blijft Agora penvoerder in het aanbestedingsproject voor het gehele project alsmede budgetbeheerder gedurende het totale project. In het geval zich tijdens de bouw meerkosten voordoen worden deze kosten, na akkoord op de aanvullende opdracht hiervoor, verdeeld tussen onderwijs en aanvullende voorzieningen (i.c. gym) op basis van de bij de start van de uitvoering vastgestelde percentuele verhouding. Wel betekent dit dat de gemeente voor wat het ontwerpproces van de gymzaal en aanbestedingsprocedure van het geheel inhoudelijk moet worden meegenomen.

Eerste inrichting gymzaal en onderwijsleerpakket

De Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Zaanstad 2024 bepaalt dat bij nieuwbouw of uitbreiding van een schoolgebouw een standaardpakket voor de eerste inrichting wordt toegekend. Dit betreft zowel het onderwijsleerpakket met meubilair (inrichting van leslokalen: meubelstukken, didactische materialen, ICT, e.d.) als het pakket voor de eerste inrichting van algemene ruimtes. De omvang van deze pakketten is genormeerd op basis van het bruto vloeroppervlak (BVO) van de nieuwbouw. Concreet betekent dit voor CBS De Westerkim (verwachte nieuwbouw circa 1370 m² BVO) dat de inventarisbekostiging wordt berekend naar die oppervlakte. De verordening hanteert VNG-normbedragen (vastgelegd in bijlage 7) met een startbedrag plus een bedrag per extra m², zodat grotere gebouwen een evenredig groter inventarispakket krijgen toegekend. Omdat de school al beschikt over inventaris in de huidige huisvesting, gaat het hier om uitbreiding van het aantal vierkante meters. De nieuwbouw is groter dan de huidige ruimte, en daarmee komt de school in aanmerking voor aanvullende inventaris proportioneel aan die toename, namelijk nieuwbouw m² minus huidige ruimte m² (1370-1000) resulteert in een uitbreiding van 370m². Dit resulteert in een geïndexeerd normbedrag van € 115.206.

Voor de inrichting van de gymzaal wordt een vast bedrag beschikbaar gesteld. Op basis van de norm (prijspeil 31-12-2025) is dit € 111.369 voor een nieuw te realiseren gymzaal. Dit bedrag maakt geen onderdeel uit van het taakstellend budget en staat niet ter beschikking van het schoolbestuur. Dit budget is bedoeld voor de aanschaf van sporttoestellen en materialen (zoals klimrekken, matten, ballen, etc.) zodat de gymzaal bij oplevering volledig uitgerust is volgens de standaard. Belangrijk om nogmaals op te merken is dat het bewegingsonderwijs voor de kleuters in de gymzaal zal plaatsvinden. Zowel het ontwerp als de inrichting dient hier rekening mee te houden. Eventuele aanvullende wensen voor inrichting boven de standaard (bijvoorbeeld extra toestellen) dienen door de school of het Sportbedrijf zelf te worden gefinancierd.

Uitgangspunt is dat:

1. De aannemer (bouwer) rekening houdt met de constructieve elementen.
2. De bouwheer de coördinatie-verantwoordelijkheid heeft dat inrichting en constructie goed op elkaar aansluiten.
3. Sportbedrijf wordt ingezet voor een inrichtingsvoorstel en het opvragen van een offerte bij een leverancier.
4. Gemeente de offerte op budget en PvE toetst en na goedkeuring opdracht verleent aan de leverancier van de inrichting (vast en los).
5. De leverancier de inrichting levert en aanbrengt (zowel vaste inrichting als losse inrichting) na oplevering gebouw.

Beheer gymzaal

De gymzaal is in eigendom van de gemeente Zaanstad en wordt na oplevering beheerd door het Sportbedrijf Zaanstad, dat in opdracht van de gemeente verantwoordelijk is voor het beheer en de exploitatie van gemeentelijke sportaccommodaties. De school krijgt voorrang in het gebruik, conform het wettelijk aantal uren bewegingsonderwijs waarop zij recht heeft. Aangezien in dit project geen aparte speelzaal wordt gerealiseerd, wordt ook het bewegingsonderwijs voor kleuters opgenomen in het gebruik van de gymzaal. Deze onderbouwen worden daarom meegenomen in de prioritering van het lesrooster. Het volledige rooster wordt in onderling overleg afgestemd tussen het schoolbestuur en het Sportbedrijf.

Buiten de onderwijstijden kan de gymzaal beschikbaar worden gesteld aan derden, zoals sportverenigingen of bewoners uit de omgeving. Eventuele afspraken over aanvullend gebruik – bijvoorbeeld door bewoners van het woonzorgcentrum – kunnen op initiatief van betrokken partijen in overleg worden uitgewerkt.

De gymzaal heeft een eigen zonering nodig waarin het mogelijk is om de installaties apart te kunnen laten draaien t.o.v. de rest van het gebouw.

Aanbesteding en bevoorschotting

Alle leveringen, diensten en werken die door of namens de bouwheer worden ingekocht voor dit project dienen te geschieden conform het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Zaanstad (Nota Strategisch Inkoopbeleid Kopen met Impact 2023¹). Dit om te verzekeren dat er rechtmatig en doelmatig wordt ingekocht en om een transparante procedure te garanderen. Afhankelijk van de uiteindelijke rolverdeling (bouwheer school of gezamenlijk) zullen afspraken worden gemaakt over de aanbestedingsstrategie – bijvoorbeeld een gezamenlijke aanbesteding van het gehele complex of gescheiden aanbestedingen met gecoördineerde gunning. Indien gekozen wordt voor een gezamenlijke aanbesteding, is het van belang te realiseren dat de aanbestedende dienst in dat geval juridisch verantwoordelijk blijft voor naleving van het Europese aanbestedingsrecht. Conform het zogenoemde *Müller-arrest* van het Europees Hof van Justitie (zaak C-451/08), geldt dat wanneer een overheidsopdracht mede wordt aanbesteed ten behoeve van een publieke derde partij, de gehele opdracht moet worden aanbesteed volgens de Europese richtlijnen, indien de waarde van de opdracht de drempel overschrijdt. Dit geldt ook wanneer één partij formeel bouwheer is, maar feitelijk in opdracht van meerdere publieke partijen handelt. Het Müller-arrest onderstreept daarmee het belang van een heldere afbakening van rollen en verantwoordelijkheden bij integrale bouwprojecten.

Drempelbedragen 2024–2025

Soort opdracht	Aanbestedende dienst	Drempelbedrag (excl. btw)
Werken	Alle overheidsinstanties	€ 5.538.000
Leveringen en diensten	Centrale overheid	€ 143.000
	Decentrale overheid	€ 221.000
Sociale en andere specifieke diensten	Alle overheidsinstanties	€ 750.000
Concessieovereenkomsten voor werken en diensten	Alle overheidsinstanties	€ 5.538.000

Deze drempelbedragen zijn vastgesteld in de Gedelegeerde Verordeningen (EU) 2023/2495, 2023/2496 en 2023/2497, gepubliceerd in het Publicatieblad van de Europese Unie op 16 november 2023.

De gemeente is wettelijk verplicht om het schoolbestuur (als bouwheer van de schoolvoorziening) voldoende

¹ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR706670>

liquide middelen te verschaffen gedurende de realisatie van de onderwijsvoorziening. Daarom wordt afgesproken dat de gemeente het project bevoorschot. Bevoorschotting houdt in dat de gemeente vooruitbetalingen doet aan de bouwheer volgens een planning van uitgaven, zodat deze zijn betalingsverplichtingen richting architect, adviseurs en aannemer kan nakomen zonder in liquiditeitsproblemen te komen. De volgende globale verdeling voor bevoorschotting wordt gehanteerd:

- **15%** van het taakstellend budget (minus geraamde legeskosten) tot en met de ontwerpfase
- **75%** van het taakstellend budget (minus legeskosten) tijdens de realisatiefase, uit te keren volgens het termijnen-/betalingsschema van de ontwikkelaar
- **10%** van het taakstellend budget (minus legeskosten) voor de nazorgfase, waarvan de laatste 5% pas wordt uitgekeerd na oplevering en formele goedkeuring door de accountant.

Eventuele legeskosten (omgevingsvergunning e.d.) worden uitgekeerd op het moment dat de omgevingsvergunningaanvraag is ingediend bij de gemeente. Deze verdeling is in lijn met de standaard subfasering van bevoorschotting zoals vastgelegd in de IHP-werkinstructie. Gedurende het project zal de bouwheer periodiek een liquiditeitsprognose overleggen, op basis waarvan de gemeente de voorschotten tijdig beschikbaar stelt.

Betrokken partijen

Bij de ontwikkeling en realisatie van dit project zijn de volgende partijen betrokken:

- **Stichting Agora** – Schoolbestuur van CBS De Westerkim. Agora is opdrachtgever voor de onderwijshuisvesting en verantwoordelijk voor de exploitatie van de school.
- **De Zorgcirkel** – Zorgorganisatie (exploitant van zorgcentrum Saenden) en partner in de gezamenlijke ontwikkeling. De Zorgcirkel is opdrachtgever voor het zorgdeel *Nieuw Saenden* en investeert in het woonzorgcentrum.
- **Gemeente Zaanstad** – Betrokken vanuit meerdere rollen: als wettelijke toezichthouder en financier voor de schoolhuisvesting (incl. eigendom gymzaal) en als verantwoordelijk partij voor de openbare ruimte en verkeer. Daarnaast faciliteert de gemeente samen met de Zorgcirkel en Agora de participatie en communicatie en bewaakt zij de integrale gebiedsontwikkeling.
- **Sportbedrijf Zaanstad** – Beheert en exploiteert de gymzaal na oplevering in opdracht van de gemeente. Draagt zorg voor verhuur en onderhoud van de sportvoorziening.
- **Kinderopvangorganisatie (nader te bepalen)** – In het geval er kinderopvang wordt gerealiseerd in de plint, zal een nog te selecteren organisatie (bijvoorbeeld een kinderopvang stichting of een BSO-aanbieder) een ruimte huren van de Zorgcirkel. Deze partij zal dan worden betrokken bij ontwerp en exploitatieafspraken. Belangrijk is om hierbij aan de regels omtrent het Didam arrest te voldoen, zie kopje Didam-arrest.
- **Omwonenden en wijkgebruikers** – Bewoners van de omliggende buurt (Oud West) en andere belanghebbenden in het gebied, zoals het Sociaal Wijkteam en het winkelcentrum, die via het participatietraject inspraak hebben in de planvorming en rekening met wie gehouden wordt bij ontwerp en uitvoering.

Didam arrest

Bij het realiseren van kinderopvang in of nabij een schoolgebouw is het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (het Didam-arrest) juridisch leidend. Dit arrest bepaalt dat overheden bij het toewijzen van schaarse onroerende zaken (zoals grond of ruimte) het gelijkheidsbeginsel moeten respecteren. Dit betekent dat andere gegadigden een gelijke kans moeten krijgen op toewijzing, via een transparante selectieprocedure met objectieve, toetsbare criteria.

Wanneer is het Didam-arrest van toepassing?

Gemeente als verhuurder: Wanneer de gemeente optreedt als verhuurder of grondeigenaar van ruimte ten behoeve van kinderopvang, is zij verplicht tot een openbare selectieprocedure, tenzij objectief vaststaat dat er slechts één serieuze gegadigde is.

Schoolbestuur als verhuurder of eigenaar: Wanneer het schoolbestuur eigenaar is van het gebouw, is het Didam-arrest niet rechtstreeks van toepassing. Wel geldt dat bij nauwe betrokkenheid van de gemeente in het selectieproces, bijvoorbeeld via voorafgaande afspraken of gezamenlijke besluitvorming, alsnog het gelijkheidsbeginsel in acht genomen moet worden.

Zorgcirkel als verhuurder: Indien De Zorgcirkel (als private partij) een kinderopvangorganisatie selecteert en ruimte aan haar verhuurt, is het Didam-arrest niet direct van toepassing. Echter, als de gemeente invloed uitoefent op deze selectie of bijdraagt aan de totstandkoming van de overeenkomst, kan sprake zijn van feitelijke betrokkenheid waardoor de publieke normen toch van toepassing zijn.

Werkwijze onder het IHP Zaanstad

De gemeente Zaanstad heeft de volgende lijn vastgesteld, in lijn met het Didam-arrest en het IHP-beleid:

- De intentie om exclusieve ruimte voor kinderopvang te realiseren binnen een schoolgebouw dient openbaar bekendgemaakt te worden.
- Het selectieproces van de kinderopvangorganisatie moet transparant verlopen, met objectieve en toetsbare criteria. Ook andere partijen dan de 'preferred supplier' moeten mee kunnen dingen.
- Selectie mag niet uitsluitend op prijs plaatsvinden. Inhoudelijke samenwerking tussen onderwijs en opvang, gezamenlijke visie, pedagogische aansluiting en continuïteit van de exploitatie zijn belangrijke selectiecriteria.
- Bij bestaande langlopende samenwerkingen tussen school en kinderopvangorganisatie is nog geen juridische duidelijkheid over de verplichting tot herselectie bij nieuwe huisvesting. Tot die tijd geldt het uitgangspunt dat er ten minste verantwoording en transparantie moet zijn over de gemaakte keuze.
- Indien een schoolgebouw (conform de wet) wordt overgedragen aan een schoolbestuur, heeft dit geen consequenties onder het Didam-arrest, omdat het hier gaat om een wettelijk verplichte overdracht, geen commerciële uitgifte aan derden.

Praktische toepassing voor De Westerkim

- Bij kinderopvang in de plint: De Zorgcirkel zal (als private partij) een kinderopvangorganisatie selecteren en eventueel ruimte aan haar verhuren, het Didam-arrest is niet direct van toepassing. Echter, als de gemeente invloed uitoefent op deze selectie of bijdraagt aan de totstandkoming van de overeenkomst, kan sprake zijn van feitelijke betrokkenheid waardoor de publieke normen toch van toepassing zijn.
- Bij kinderopvang in de school: Agora zal een kinderopvangorganisatie selecteren en eventueel ruimte aan haar verhuren, het Didam-arrest is niet direct van toepassing. Echter, als de gemeente invloed uitoefent op deze selectie of bijdraagt aan de totstandkoming van de overeenkomst, kan sprake zijn van feitelijke betrokkenheid waardoor de publieke normen toch van toepassing zijn.

Communicatie en participatie

Heldere communicatie en actieve participatie zijn belangrijke onderdelen van dit project, gezien de impact op de buurt en het aantal betrokken partijen. De volgende afspraken zijn gemaakt over communicatieverantwoordelijkheden:

- **Gemeente Zaanstad** – De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie met de omwonenden en de bredere omgeving tot en met de definitiefase. Dit houdt in: tijdige informatievoorziening over de plannen, het organiseren van bewonersavonden en het verwerken van feedback in het RPvE. De gemeente treedt hier op als regisseur, in nauwe afstemming met Agora en De Zorgcirkel. Tijdens de ontwerpfase en uitvoeringsfase blijft de gemeente betrokken bij de communicatie omtrent de openbare ruimte en bereikbaarheid.
- **Schoolbestuur (Agora)** – Agora communiceert met de eigen achterban, te weten ouders/verzorgers van leerlingen en het schoolteam, over de voortgang van het project. Daarnaast denkt het schoolbestuur mee in de boodschap naar de buurt (bijv. toelichten van het Daltonconcept en de voordelen daarvan). Vanaf dat de vergunningsfase is afgegeven zal Agora, samen met de bouwer, de communicatie overnemen. Dit betreft dan informatie verstrekken over bouwplanning, eventueel in nieuwsbrieven of op een projectwebsite.
- **De Zorgcirkel** – De Zorgcirkel houdt haar eigen achterban (bewoners, personeel) op de hoogte van de ontwikkelingen rondom Nieuw Saenden. Tevens wordt waar mogelijk gezamenlijk opgetrokken met de school en gemeente in communicatie uitingen over het gecombineerde project (zodat er één verhaal naar buiten is).

In februari 2024 is een eerste participatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en belanghebbenden.

Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen voor een gecombineerd gebouw voor basisschool en woonzorgcentrum toegelicht, en is feedback verzameld over thema's als verkeer, groen, geluid en openbare ruimte. De input is gebundeld in een participatierapport dat als bijlage is toegevoegd aan het RPvE en stedenbouwkundig plan. Op 26 mei 2025 heeft er een bijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden plaatsgevonden rondom de invulling van de maatschappelijke plint. Op 23 juni is een bewonersbijeenkomst georganiseerd ten behoeve van betrokken buurtbewoners. Hier is de planvorming getoond en feedback opgehaald. De gemeente, Agora en De Zorgcirkel treden gezamenlijk op in deze communicatie en participatie. In het vervolgtraject blijven betrokkenen via informatiebijeenkomsten, consultaties en digitale kanalen betrokken, met terugkoppeling op belangrijke mijlpalen zoals het ontwerp, vergunningen en besluitvorming.

Budget voor wensen vanuit de omgeving

In het participatietraject worden omwonenden actief betrokken bij de planvorming voor de nieuwbouw van cbs De Westerkim. Indien uit deze gesprekken wensen naar voren komen die aantoonbaar bijdragen aan draagvlak of de inpassing van de school in de wijk, kan hiervoor aanvullend budget worden ingezet. Hiervoor is een maximaal bedrag van € 50.000,- beschikbaar. Dergelijke kosten mogen geen vanzelfsprekendheid zijn daarom maakt dit bedrag geen onderdeel uit van het taakstellend projectbudget en wordt uitsluitend aangewend na voorafgaand overleg en expliciete goedkeuring door de programmamanager Maatschappelijke Voorzieningen.

Planning

De ontwikkeling en realisatie van CBS Daltonschool De Westerkim verloopt volgens de volgende fasering:

- Haalbaarheidsfase: tot medio 2025
- Definitiefase: tot en met Q4 2025 (afronding Stedenbouwkundigplan en Kaderbrief)
- Ontwerpfase: gereed Q4 2026 (inclusief architectenselectie en DO)
- Vergunningsfase: gereed medio 2027 (omgevingsvergunning)
- Aanbestedingsfase: gereed Q3 2027 (gunning bouw)
- Realisatiefase: start Q4 2027, gereed medio 2029
- Oplevering en ingebruikname: eind 2029 - 2031 (afhankelijk van eventueel aangetekend bezwaar en beroep)

Bovengenoemde planning is indicatief en afhankelijk van diverse factoren (zoals vergunningprocedures, mogelijke bezwaarprocedures, beschikbaarheid van materialen/aannemers).

Voor akkoord,
Naam en Functie:



Stichting Agora

d.d. _____
Handtekening

Voor akkoord,
Naam en Functie:



Gemeente Zaanstad

d.d. _____
Handtekening