

Raadsvoorstel

Onderwerp	IHP Business-case integraal kindcentrum Het Kwartier
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	21 maart 2023
Datum raadsvergadering	25 mei 2023
Nummer	
Documentnummer	INT/23 – 526175
Zaaknummer	Z21 – 234090
Afdelingshoofd	J.J. Finke

Voorstel

Te kiezen uit één van de volgende 2 opties:

1. Een investeringskrediet van € 16,73 miljoen beschikbaar te stellen voor de realisatie van een nieuw Integraal Kindcentrum aan de rechterzijde van het huidige kwartier (variant 2a/2b).

of
2. Een investeringskrediet van € 15 miljoen beschikbaar te stellen voor de realisatie van een nieuw Integraal Kindcentrum op de locatie Loonsebaan – John F. Kennedylaan (variant 5).

Eerdere besluitvorming

- Het Integraal huisvestingsplan onderwijs en opvang (IHP) is op 11 februari 2021 vastgesteld.
- Amendement businesscase kindcentrum ‘Het Kwartier’ is aangenomen op 21 juli 2022.
- Motie businesscase ‘Het Kwartier’ 21 juli 2022.

Inleiding

In het Integrale Kindcentrum (IKC) ‘Het Kwartier’ zijn de basisscholen ‘Het Molenvan’ en ‘De Koningslinde’ gevestigd. Het Kwartier kampt al langere tijd met ruimtegebrek vanwege een onverwacht grote toename van het aantal kinderen van basisschool De Koningslinde. Een groot deel van de kinderen krijgt hierdoor al vanaf 2016 les in tijdelijke voorzieningen.

De ruimtebehoefte is dusdanig permanent en groot dat er toegewerkt moet worden naar de realisatie van extra permanente onderwijshuisvesting. Daarom is de realisatie van een kindcentrum in het uitvoeringsplan van het IHP (**bijlage 1**) opgenomen als business-case.

5 locaties uitwerken

Op 21 juli 2022 zijn, na een uitgebreid vooronderzoek en participatietraject, 4 varianten voorgelegd aan uw raad, met als doel te komen tot een permanente oplossing voor de huisvesting van de leerlingen. Hierop is door uw raad besloten om 5 varianten verder uit te werken.

Gevraagd is om een kredietvoorstel voor de realisatie van één van deze varianten aan de raad voor te leggen.

5 locaties, 9 varianten

In de afgelopen maanden zijn de verschillende varianten uitgewerkt. Gedurende het proces zijn voor 4 van de 5 varianten verschillende 2 en 3 laags weergaves uitgewerkt. Daarom zullen wij, om verwarring te voorkomen, in het vervolg spreken van 5 locaties, waar 9 varianten mogelijk zijn. De locaties die zijn uitgewerkt in 2 en 3 laags varianten zijn:

1. Nieuwbouw voor basisschool Molenven naast de gymzaal (variant 1a en 1b).
2. Aanbouw of nieuwbouw aan de rechterzijde van het bestaande gebouw (variant 2a en 2b).
3. Sloop en nieuwbouw op de huidige locatie (variant 3a en 3b).
4. Nieuwbouw Molenven op de huidige parkeerplaats (variant 4a en 4b).

De locatie waar alleen een 2 laags variant voor is uitgewerkt omdat hier voldoende ruimte is om deze in te passen is:

5. Nieuwbouw Molenven op het vrijliggende groenperceel aan de Loonsebaan (variant 5).

Uitgangspunten

Bij de uitwerking is uitgegaan van:

- de door uw raad vastgestelde uitgangspunten zoals opgenomen in het IHP (bijlage 1);
- de leerlingenprognose 2021-2042 (**bijlage 2**);
- op basis van het concept van het Kwartier: spelen in een groene openbare ruimte.

Uitwerking

Conform de aangenomen motie is voor alle varianten een verbeelding gemaakt, met inpassing van de school in de omgeving en het groen. Ook zijn verkeersafwikkeling en geluidsbelasting opgenomen in de uitwerking. Deze verbeelding is geen concreet ontwerp, het betreft een massavolume onderzoek die de ruimtelijke impact verbeeldt. Voor deze fase is van belang dat de locatie wordt aangewezen en de verbeelding is bedoeld om de raad te helpen om zich een voorstelling te maken van de ruimtelijke impact.

Het resultaat van deze onderzoeken is weergegeven in **bijlage 3**. Alle 9 varianten op de 5 locaties zijn opgenomen. Daarmee kan de raad, zoals afgesproken, zelf een oordeel vormen over de meest wenselijke locatie voor het permanente huisvestingsvraagstuk van de scholen.

Op basis van het onderzoek naar de 5 locaties is er een raadsdialoog georganiseerd en een inwonersinformatieavond. De brief die na afloop van de inwonersinformatieavond aan de belanghebbenden is verzonden is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Totale kosten businesscase weergegeven

Bij de weergaves van de uitgewerkte varianten is ook opgenomen wat de verwachte kosten zijn. Deze kosten omvatten alle kosten voor de totale businesscase, waaronder de kosten voor:

tijdelijke huisvesting, het bouwen van de nieuwe school, verkeersmaatregelen en het beheer technisch op orde brengen van het bestaande gebouw zodat dit in beheer overgedragen kan worden aan het schoolbestuur (nu ligt dit beheer nog bij de gemeente). Ook is een bedrag opgenomen voor de ingeschatte juridische kosten en eventuele planschade.

Voorstel

Op basis van het uitgewerkte locatie onderzoek vraagt het college aan uw raad om een keuze te maken voor de locatie van de nieuwe school. Daarbij kan gekozen worden tussen uitbreiding op de huidige locatie of op de locatie Loonsebaan – John F. Kennedylaan. Het college stelt aan de raad voor om een investeringskrediet beschikbaar te stellen voor locatie 2 of 5.

Uitvoering

Na het beschikbaar stellen van het krediet zal in de uitwerking van de locaties opnieuw participatie plaatsvinden met de direct omwonenden, de direct belanghebbenden en de scholen over de daadwerkelijke vormgeving, architectuur en bijvoorbeeld de hoogte.

Beoogd effect

Een locatie aan te wijzen voor de realisatie van een nieuw IKC Vught Noord om zo te voldoen aan de zorgplicht die de gemeente heeft voor de permanente huisvesting van de basisschoolleerlingen in Vught.

Argumenten

1.1 Het realiseren van een IKC Vught Noord is noodzakelijk vanwege de onverwacht grote groei van de scholen. Het kindcentrum bevindt zich in een nieuwbouwwijk met veel relatief grote gezinnen. Het leerlingenaantal groeit harder dan bij de bouw van het kindcentrum is ingeschat. De leerlingprognoses zijn stijgend tot 2035 waardoor de ruimtebehoefte verder toeneemt.

1.2 De gemeente dient vanuit zorgplicht te anticiperen op een structurele huisvestingsoplossing van alle kinderen in de basisschoolleeftijd.

De gemeente draagt op grond van artikel 91 lid 1 van de wet op het Primair Onderwijs verantwoordelijkheid voor huisvesting van leerlingen op de basisscholen. In ons integraal huisvestingsplan is opgenomen dat we streven naar integrale kindcentra die voor kinderen goed bereikbaar zijn vanuit hun directe woonomgeving, voorzien van de gevraagde kwaliteiten in die omgeving waardoor migratie naar locatie elders beperkt kan worden.

1.3 Door een locatie aan te wijzen kunnen de verdere stappen worden gezet om te komen tot een nieuw integraal kindcentrum.

In deze fase van de procedure is het met name van belang om de locatie aan te wijzen. Om te helpen bij deze besluitvorming is de verbeelding naar ruimtelijke impact uitgevoerd. Deze verbeelding is geen concreet ontwerp, het betreft een massa-volume onderzoek die slechts de ruimtelijke impact verbeeld. Het is mogelijk dat bij de feitelijke uitwerking er onoverkomelijke bezwaren blijken te zijn tegen een gekozen variant. Voor een concretere uitwerking is een bijvoorbeeld een architectonisch ontwerp vereist op basis waarvan in de uitvoering keuzes gemaakt moeten worden. Dit gebeurt nadat uw raad de keuze voor de locatie heeft gemaakt in de nadere uitwerking.

1.4 De voorgestelde locaties 2 en 5 zijn voor het college de twee meest passende oplossingen

Op alle locaties is het mogelijk om een passende oplossing uit te werken, toch vallen voor het college ook varianten af. Gegeven de hoge kosten van variant 3 valt deze voor het college af. Locatie 4 is niet wenselijk nu dit een te grote ruimtelijke impact heeft op de omgeving en de locatie aan de andere kant van het parkeerterrein niet wenselijk is met het oog op de veiligheid van de leerlingen. Locatie 1a is naar alle verwachting niet mogelijk nu dit bouwen in het Natuur Netwerk Brabant vereist. Gegeven het feit dat er alternatieven zijn zal de provincie niet meewerken aan deze plannen. Variant 1b is mogelijk, maar hier is de impact op Jeugd Actief erg groot, de mogelijkheden om uit te breiden in de toekomst beperkt en de provincie heeft hier ook een stem omdat het een locatie is die de bestemming natuur heeft en dit gecompenseerd moet worden op een andere locatie. Locatie 2 en 5 blijven daarom over als meest kansrijke locatie.

1.5 De tijdelijke units zijn vergund en lopen tegen het einde van de maximale periode.

Op dit moment staan er al 9 noodunits voor het opvangen van het ruimtegebrek waarvan de achterste 4 units niet langer dan tot 7 november 2026 kunnen blijven staan. De voorste units kunnen nog éénmaal voor een periode van 5 jaar verlengd worden (tot uiterlijk 8 juli 2029). Een permanente oplossing voor de huisvesting heeft daarom naast het belang van goed onderwijs ook haast om deze tijdelijke situatie op te vangen.

Kanttekeningen

1.1 Alle varianten kunnen rekenen op weerstand en belanghebbenden die procederen tot aan de hoogste bestuursrechter.

Alle locaties kunnen rekenen op voor- en tegenstanders. Bij alle varianten bestaat er het risico op langdurige gerechtelijke procedures. Wij schatten in dat het maatschappelijke en algemene belang van deze urgente onderwijshuisvesting in een eventuele procedure prevaleert boven het private belang van deze direct belanghebbenden.

Financiën

Naast onderwijshuisvesting wordt ook de kinderopvang en buitenschoolse opvang gerealiseerd. Op deze uitgaven is de BTW, in tegenstelling tot onderwijshuisvesting, verrekenbaar met de fiscus. Op basis van de verdeling van de m2 in de variantenstudie betekent dit dat we:

1. Bij variant 2 van de totale uitgave van € 17,5 miljoen een bedrag van € 770.000 terugontvangen waardoor de netto-investering € 16,73 miljoen bedraagt.
2. Bij variant 5 van de totale uitgave van € 15,7 miljoen een bedrag van € 700.000 terugontvangen waardoor de netto-investering € 15 miljoen bedraagt.

Bij de definitieve uitwerking van de gekozen variant wordt de werkelijke verdeling van de m2 bekend. Dit bepaalt uiteindelijk het bedrag dat fiscaal verrekenbaar is. Er is daarmee:

1. Voor variant 2 een investeringskrediet nodig van € 16,73 miljoen. Op basis van een afschrijvingstermijn van 40 jaar bedragen de jaarlijkse afschrijvingslasten € 431.000.
2. Voor variant 5 een investeringskrediet benodigd van € 15 miljoen. Op basis van een afschrijvingstermijn van 40 jaar bedragen de jaarlijkse afschrijvingslasten € 375.000.

Ter dekking van deze afschrijvingslasten benutten we de bestemmingsreserve Huisvestingsplan onderwijs welke bij de Programmabegroting 2023 gevormd is. Voor de afschrijvingslasten van de

businesscases IHP is hiervoor jaarlijks een bedrag van € 500.000 beschikbaar. Deze lasten zijn dus al opgenomen in de begroting. Conform ons afschrijvingsbeleid schrijven we af vanaf het jaar na gereedkomen van de onderwijshuisvesting.

Voor de financieringslasten gaan we uit van de huidige rente op een 30-jarige lineaire lening bij de BNG van 3,25%. Deze bedraagt daarmee:

1. Voor variant 2 € 560.000 per jaar
2. Voor variant 5 € 487.000 per jaar.

Deze lasten zijn nog niet in onze meerjarenbegroting opgenomen. De daadwerkelijke rentelasten worden bepaald op het moment dat we de lening gaan afsluiten.

Voor de verhuur aan kinderopvang en buitenschoolse opvang volgen gesprekken later. De verhuuropbrengsten worden gebaseerd op een marktconform tarief. De exacte berekening is nu nog niet te maken maar schatten wij op € 60.000 per jaar. Deze zijn nog niet in de begroting opgenomen.

Voor variant 5 is in de presentatie aangegeven dat het opbrengstpotentieel bij eventuele woningbouw niet wordt benut. Op basis van een globale inschatting wordt deze potentiële opbrengst geschat op € 1 miljoen tot € 2 miljoen. Er is nog geen bestuurlijke besluitvorming geweest of in voorbereiding voor ontwikkeling van woningen op deze locatie. Dit is puur een indicatieve opbrengstwaarde. Er is een verdere stedenbouwkundige verkenning, een programma en een planeconomische doorrekening nodig om dit bedrag te verfijnen.

Communicatie

Besturen van de scholen en kinderdagverblijven worden geïnformeerd via de stuurgroep. Partners, stakeholders en inwoners zullen via www.wijinvught.nl worden geïnformeerd.

Participatie

De participatie die heeft plaatsgevonden na het besluit van uw raad op 21 juli 2022 is als volgt geweest:

- Afstemming in de stuurgroep
- Diverse gesprekken met stakeholders
- Raadsdialoog
- Inwonerinformatie avond waarbij alle direct omwonenden van een potentiële locatie per brief zijn uitgenodigd.

Uw raad zal op de hoogte worden gehouden van de voortgang.



Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris

W.F.F. Keijzers

De burgemeester

R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

1. IHP.
2. Leerlingenprognose.
3. Uitwerking varianten.
4. Brief na informatie avond.