

Datum

14 december 2021

Onderwerp

Investeringskrediet nieuwbouw Nicolaasschool

Aantal bijlagen

0

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Vervangende nieuwbouw te realiseren voor de Nicolaasschool van stichting SAAM* scholen op de locatie Schelversakker 1 in Oss;
2. Integratie te realiseren van de kinderopvang van ADEM in het nieuwe gebouw;
3. Vervangende nieuwbouw te realiseren voor een gymgebouw bij het gebouw;
4. De openbare ruimte aan te wenden en aan te passen om het ruimtelijk programma op de kavel te realiseren, de parkeercapaciteit en verkeerssituatie in de Driek van Erpstraat, Arendsvlucht en Schelversakker te verbeteren, de Hertogensingel te voorzien van een toe-/uitrit naar en van het schoolterrein en bij de herinrichting van de wijk het park aan de overzijde van de locatie mee te nemen;
5. Hiervoor een investeringskrediet ter beschikking te stellen van € 10.790.000 (29 oktober 2020 is een voorbereidingskrediet van € 420.000 beschikbaar gesteld) en dit investeringskrediet te financieren uit het MIP investeringsplan en vrijval kapitaallasten uit de reguliere begroting;
6. De onderhoudskosten voor het openbaar groen structureel te verhogen met € 10.000.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De aanleiding voor dit advies is het raadsbesluit van 29 oktober 2020, waarbij de gemeente een voorbereidingskrediet beschikbaar heeft gesteld voor de ontwikkeling van de vervangende nieuwbouw van de Nicolaasschool met integrale kinderopvang, een gymgebouw en de

openbare ruimte op de locatie Schelversakker 1. Hierna: KC (kindcentrum) Nicolaas. Dit is ook opgenomen in het door de raad op 15 april 2021 vastgestelde Integraal Huisvestingsplan 2021 (IHP).

Stichting SAAM* scholen is bouwheer van het totale project en wordt daarmee juridisch eigenaar van het kindcentrum en de gemeente wordt eigenaar van het gymgebouw. Het buitenterrein van het kindcentrum wordt openbaar toegankelijk.

De huidige Nicolaasschool staat in het gebied dat omsloten wordt door Fratershof, Krakenburg en de Koornstraat. De Nicolaasschool is te klein voor het aantal leerlingen. Daardoor zijn op dit moment 4 groepen ondergebracht op de locatie MFA Noorderlicht. Omdat de Nicolaasschool een wijkoverstijgende functie heeft door het Engelstalig onderwijs, is een maatwerk leerlingenprognose in augustus 2021 opgesteld. Conform deze prognose neemt naar verwachting het leerlingenaantal geleidelijk toe van 401 leerlingen in 2021 naar 462 leerlingen in 2036 en 466 leerlingen in 2041. Stichting SAAM* scholen heeft als uitgangspunt voor de planvorming 450 leerlingen gehanteerd, wat ruim voldoende is om de tijdelijke verhoging van het leerlingaantal naar ruim 460 op te kunnen vangen.

In 2019 heeft de raad besloten tot de aankoop van de alternatieve locatie Schelversakker 1 voor de vervangende nieuwbouw van de Nicolaasschool. Sindsdien is de gemeente eigenaar van de locatie met daarop de voormalige huishoudschool die in eigendom was van ROC De Leijgraaf. Om de risico's voor de voortgang van de realisatie van de nieuwbouw te minimaliseren is de sloop van het bestaande gebouw op de Schelversakker 1 naar voren gehaald in de planning en losgekoppeld van het verstrekken van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw. Met de sloop/asbestsanering is in september 2021 een aanvang gemaakt, de werkzaamheden worden naar verwachting begin 2022 afgerond met het bouwrijpmaken.

Uit voorstudies blijkt dat de verkeerssituatie voor wat betreft de doorstroming en het parkeren door verplaatsing van de school (van Koornstraat naar Schelversakker) nabij de locatie intensiever wordt. Voor de leefbaarheid van de bewoners en de veiligheid van de kinderen dient de huidige situatie aangepast te worden wat in de praktijk zal betekenen dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor halen en brengen afgestemd op de grote van de school en kinderopvang. De omwonenden worden (zijn) doormiddel van een verkeerswerkgroep betrokken bij de ontwikkeling van de plannen voor een zo optimaal mogelijke oplossing. Het huidige parkeerregime van betaald parkeren blijft gehandhaafd.

Volgens het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2021 en het Meerjaren InvesteringsPlan (2022 - 2025) staat de vervangende nieuwbouw voor de Nicolaasschool, kinderopvang, gymgebouw en aanpassing van de openbare ruimte op de planning. In de Programmabegroting 2022-2025 zijn de geraamde investeringen opgenomen. Deze zijn uitgewerkt en waar nodig geactualiseerd.

Welk resultaat willen we bereiken?

M.b.t. de school en kinderopvang in het kindcentrum:

- Een gebouw op maat dat geschikt is voor het leerlingenaantal;
- Geïntegreerde kinderopvang (kinderdagopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang) waardoor een kindcentrum ontstaat, dat bijdraagt aan een doorgaande leer- en ontwikkelingslijn voor kinderen;
- Een eigentijds, toekomstbestendig en functioneel gebouw voor het onderwijs en de kinderopvang dat voldoet aan de duurzaamheidseisen zoals BENG (met de intentie naar ENG) en Frisse Scholen Klasse B.

M.b.t. het gymgebouw:

- Een eigentijdse voorziening voor gymonderwijs die voldoet aan de duurzaamheidseisen zoals BENG (met de intentie naar ENG);
- Een eigentijdse voorziening voor sport-, beweeg- en andere maatschappelijke activiteiten.

M.b.t. de openbare ruimte en de wijk:

- Een verbetering van de omgevingskwaliteit van de locatie Schelversakker door het vervangen van het oude gebouw van de voormalige huishoudschool voor een eigentijdse gebouw;
- Een betere en ook meer veilige doorstroming van het verkeer door de directe omgeving aan te wijzen als schoolzone en als zodanig ook in te richten (eenrichting);
- Omdat er in de wijk weinig speelplekken zijn, kunnen de kinderen uit de wijk gebruik maken van het buitenterrein. Dit wordt mogelijk gemaakt door er een openbaar buitenterrein (schoolplein) van te maken. Het beheer, onderhoud en vervanging van het terrein wordt van stichting SAAM* scholen naar de gemeente (IBOR) overgedragen. In de komende periode wordt dit nader uitgewerkt met stichting SAAM* scholen conform het Speelruimtebeleid van de gemeente;
- Het park aan de overzijde van de locatie wordt bij de herinrichting van de wijk meegenomen. In dit park komt een openbare speelgelegenheid voor de wijk, die ook

door de oudere leerlingen van de school gebruikt kan worden en buiten gymonderwijs gegeven kan worden. Daarnaast komt er in dit park een (omheinde) honden uitlaatplek.

M.b.t. de huidige locatie van de school aan de Koornstraat:

- Passend bij deze locatie voor centrumontwikkeling (Koornstraat) – in de wandelgangen ontwikkelingsstudie Fratershof – komt door verplaatsing van de Nicolaasschool naar de Schelversakker de huidige schoollocatie vrij voor herontwikkeling.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

M.b.t. de school en kinderopvang in het kindcentrum:

- 1.1 Het huidige gebouw van de Nicolaasschool is te klein, dateert uit 1979 en is technisch en functioneel verouderd. Met de nieuwbouw wordt een eigentijds, duurzaam, toekomstbestendig en functioneel gebouw gerealiseerd waar alle leerlingen op één locatie gehuisvest zijn;
- 1.2 De specificaties van het gebouw voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen van BENG (met de intentie naar ENG) en Frisse Scholen klasse B;
- 1.3 Conform de Wet op het Primair Onderwijs (WPO) heeft de gemeente de zorgplicht voor de realisatie van voldoende (zowel kwantitatief als kwalitatief) onderwijshuisvesting. Met deze vervangende nieuwbouw voldoet de gemeente aan haar zorgplicht;
- 1.4 Een onderzoek naar het concept schoolwoningen is niet van toepassing. Op basis van de leerlingenprognoses wordt geen terugloop van het aantal leerlingen verwacht de komende 20 jaar;
- 1.5 Door het openbare karakter van het buitenterrein van het kindcentrum kunnen kinderen uit de wijk hiervan gebruik maken en ontstaat een verbinding met de omgeving;
- 2.1 De inhoudelijke samenwerking tussen de school en kinderopvang wordt verder ondersteund, hetgeen van belang is voor een doorgaande leer- en ontwikkelingslijn voor kinderen.

M.b.t. het gymgebouw:

- 3.1 Het huidige gymgebouw dateert uit 1979 en is technisch en functioneel verouderd. Met de nieuwbouw wordt een eigentijds, duurzaam, toekomstbestendig en functioneel gebouw gerealiseerd;
- 3.2 De gymzaal heeft conform de wettelijke klokurennorm van het onderwijs overdag een volledige bezetting;

- 3.3 De gemeente streeft naar een optimale bezetting en exploitatie van de gymzaal. We stimuleren maatschappelijk medegebruik van de gymzaal buiten reguliere schooltijden;
- 3.4 De specificaties van het gebouw voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen van BENG (met de intentie naar ENG);
- 3.5 De gemeente heeft de wettelijk geregelde zorgplicht voor gymonderwijs voor basisscholen in daarvoor geschikte gebouwen.

M.b.t. de openbare ruimte en de wijk:

- 4.1 De omgevingskwaliteit van de locatie Schelversakker wordt sterk verbeterd, zowel in gebouw, terrein als infrastructuur;
- 4.2 Door een klein deel van de openbare ruimte aan de kavel toe te voegen kan het ruimtelijk programma worden gerealiseerd;
- 4.3 Door de parkeercapaciteit en verkeerssituatie in de Driek van Erpstraat, Arendsvlucht en Schelversakker aan te passen wordt een vlotte en veilige verkeersafwikkeling op de momenten van brengen en halen gerealiseerd;
- 4.4 Door de Hertogensingel te voorzien van een toe-/uitrit naar en van het schoolterrein wordt parkeren door het personeel op het schoolterrein mogelijk gemaakt en wordt de omgeving van de school aanzienlijk ontlast met 21 parkeerplaatsen;
- 4.5 Door het park aan de overzijde van de locatie bij de herinrichting van de wijk mee te nemen kan het park worden gebruikt door zowel de school als de wijk.

Wat zijn tegenargumenten of risico's? (=maar)

Kanttekeningen:

1.1 Openbaar speelplein

Voorwaarde van stichting SAAM* scholen voor een openbaar speelplein is dat er na twee jaar een evaluatie plaatsvindt, waarna gezamenlijk besloten wordt of het een openbaar schoolplein blijft of dat het een gesloten schoolplein wordt;

1.2 Bestemmingsplan

Het huidige vigerende bestemmingsplan dient te worden gewijzigd. De huidige woonbestemming, waarvan geen gebruik is gemaakt, dient teruggebracht te worden naar de oorspronkelijke bestemming 'Maatschappelijk'. Zie verder het Collegebesluit van 9 november 2021. Dit zal in een separaat raadsvoorstel aan de raad worden voorgelegd op 24 februari 2022;

2.1 Kinderopvang

De geïntegreerde kinderopvang in de school is niet een standaardvoorziening (geen actief beleid) van de gemeente. Door de kapitaallasten onverkort door te rekenen in de huurprijs willen wij deze voorziening mogelijk maken. De gemeente wordt financier van de kinderopvang. Echter, de huurder (kinderopvang AVEM) zal de kapitaallasten ter grootte van de huursom compenseren. Stichting SAAM* scholen treedt op als plaatsvervangend huurder en onderverhuurder en maakt de kapitaalslasten over naar de gemeente;

3.1 Gymgebouw

De gymzaal heeft een hoge bezettingsgraad voor gymonderwijs. Het naschoolse gebruik is momenteel beperkt. We onderzoeken de mogelijkheden om het maatschappelijk medegebruik van de gymzaal buiten reguliere schooltijden door maatschappelijke (sport)verenigingen te vergroten;

4.1 Verkeer en parkeren

De omwonenden krijgen gedurende de piektijden in de ochtend en middag te maken met meer verkeersbewegingen en parkeerdruk dan voorheen. Wij zijn met hen in goed overleg om een zo goed mogelijke verkeersafwikkeling te realiseren. Inmiddels hebben wij op basis van consensus oplossingen ontwikkeld door de aanpassing van de infrastructuur.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

5.1 Het benodigd investeringskrediet is als volgt opgebouwd:

Geraamde kosten incl. BTW (€) conform het MIP 2022-2025 en PB 2022-2025			
Onderwijs	Nicolaasschool		
Kinderopvang	AVEM		
Gymgebouw incl. inrichting	Krakenburg		
Openbare ruimte			
Totaal MIP			10.903.800
Totaal investeringskrediet			11.209.377
Beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet		-/-	420.000
Benodigd investeringskrediet			10.790.000

Investeringskrediet

5.2 We hebben in de programmabegroting 2022 rekening gehouden met een investeringskrediet van € 10.903.800. Tijdens het uitwerken van de definitieve behoefte is het benodigde krediet vastgesteld op € 11.209.377, in totaal € 305.577 meer dan waarmee aanvankelijk rekening was gehouden;

5.3 De keuze voor de locatie Schelversakker ten opzichte van de Koornstraat brengt met zich mee dat infrastructurele aanpassingen zoals parkeer- en verkeersmaatregelen in de openbare ruimte moeten worden uitgevoerd. Dit leidt tot extra investeringskosten van ruim € [REDACTED].

De kapitaallasten bedragen vanaf 2024 afgerond € 400.000 per jaar. Omdat het benodigde investeringskrediet € 305.577 meer bedraagt dan waarmee rekening was gehouden zorgt dit voor extra kapitaallasten. We kunnen deze extra kapitaallasten opvangen binnen de bestaande ruimte in de begroting. Uitgaande dat het oude pand gesloopt wordt in 2023, kunnen we vanaf 2024 de begrote kapitaallasten oudbouw inzetten voor de nieuwbouw.

Wanneer de oudbouw Fratershof in 2023 gesloopt wordt verrekenen we de restant van de boekwaarde in de desbetreffende grondexploitatie. Deze financiële mutaties zullen bij Marap I 2022 worden verwerkt;

5.4 AVEM heeft verklaard zich bij overeenkomst voor de lange termijn te verplichten tot de kapitaallasten voor haar deel van het nieuwe gebouw in de vorm van kostprijs dekkende huur. De kinderopvang zal een kostendekkende huur (huurcontract 20 jaar) betalen gelijk aan de kapitaallasten (20 jaar).

Structurele kosten

6.1 De investering in het openbaar groen leidt tot extra beheer- en onderhoudskosten.

Stichting SAAM* scholen draagt het beheer en onderhoud vanuit hun materiele instandhouding over aan de gemeente waardoor ons areaal groter wordt. Hierdoor stijgen de jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten met € 10.000 bij afdeling IBOR. Deze financiële effecten verwerken we in Marap 1 2022.

b. Communicatie

Vanaf de start van het project hebben wij een regulier gestructureerd overlegproces over de doorontwikkeling van het plan met een vertegenwoordiging van omwonenden, de wijkraad, de wijkcoördinator, stichting SAAM* scholen en de gemeente gehad. Stichting SAAM* scholen heeft opgetreden als voorzitter vanuit haar rol als bouwheer, de gemeente heeft stichting SAAM* scholen hierbij ondersteund. Het verkeer en parkeren was een aandachtspunt. Deze input hebben wij gebruikt als belangrijke informatie bij de doorontwikkeling van het plan.

Daarnaast zijn alle omwonenden geïnformeerd met nieuwsbrieven en informatieavonden. Het overleg met de omwonenden zetten wij voort.

c. Uitvoering

Bij de uitvoering van de hier genoemde voorbereidende werkzaamheden worden intern de afdelingen IBOR en VTH in dit projectstadium nadrukkelijk en adviserend betrokken. Extern overleggen wij met de omwonenden/wijkraad en met stichting SAAM* scholen en AVEM. Wij gaan uit van een volwaardige omgevingsdialoog.

d. Overlegd met

Bij dit project zijn de volgende afdelingen en medewerkers betrokken:

- RO; Erwin Bos (stedenbouwkundige), Jozef Groenland (jurist)
- FC; Gordon Braicks (business controller), Ronald Arts (adviseur planning & control)
- IBOR; Patrick van Boekel (projectleider), Menno Bovens (gebiedsbeheerder), Albert Beukhof (ontwerper openbare ruimte), Yader Jiron (kostendeskundige)
- VTH: wordt later in het proces aangeschakeld
- MM-WZ; Lieke Verbrugge (wijkcoördinator)
- Vastgoedbedrijf; Wiljan Mentink (adviseur sportaccommodaties), Dirk-Jan Bruinsma (projectleider), Marloes Muskens (adviseur/projectleider onderwijshuisvesting)

Samenvatting

De huidige Nicolaasschool is te klein voor het aantal leerlingen en ruim 40 jaar oud waardoor de school dringend aan grootschalige renovatie of nieuwbouw toe is. In januari 2019 is hiervoor de locatie Schelversakker 1 aangekocht, omdat de huidige locatie van de school herontwikkeld wordt tot woningbouw.

Volgens het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2021 en het Meerjaren InvesteringsPlan (2022 - 2025) staat de vervangende nieuwbouw voor de Nicolaasschool, kinderopvang, gymgebouw en aanpassing van de openbare ruimte op de planning. In de Programmabegroting 2022-2025 zijn de geraamde investeringen opgenomen.

Op 29 oktober 2020 heeft de raad besloten om een voorbereidingskrediet voor nieuwbouw beschikbaar te stellen aan het schoolbestuur. Naar aanleiding hiervan heeft stichting SAAM* scholen in nauwe samenwerking met de gemeente programma's van eisen ontwikkeld, ontwerpen gemaakt, begrotingen opgesteld en onderzoeken gedaan.

Door nieuwbouw wordt een eigentijds, duurzaam, toekomstbestendig en functioneel kindcentrum met gymgebouw gerealiseerd.

Bijlagen:

- -