

Onderwerp

Vorbereidingskrediet project Polderhof-Lockaert-
Het Baken-Ussenstelt

Datum	26 november 2024	Naam en telefoon	Patrick de Kort (14 0412)
Afdeling	VB-VM	Portefeuillehouder	Kees van Geffen

Wat adviseer je te besluiten?

1. Vervangende nieuwbouw te realiseren voor de schoolgebouwen van Polderhof, Lockaert en Het Baken op de locatie van de huidige school Polderhof;
2. Vervangende nieuwbouw te realiseren voor de sportzaal Ussenstelt
3. Voor de doorontwikkeling het project Polderhof-Lockaert-Het Baken-Ussenstelt – van afronding initiatieffase naar de definitiefase en vervolgens naar de ontwerpfase - een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van in totaal € 536.656,-.
4. Dit besluit openbaar te maken nadat de omwonenden zijn geïnformeerd;
5. De raad na openbaarmaking van het besluit te informeren over de voortgang van het project middels bijgaande raadsinformatiebrief.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In 2023 heeft de raad goedkeuring gegeven voor het plan voor nieuwbouw van de scholen Polderhof, Lockaert en de sportzaal Ussenstelt op de huidige locatie van Polderhof en Ussenstelt. De raad heeft daarbij het gevraagde voorbereidingskrediet voor de realisatie van Polderhof en Lockaert beschikbaar gesteld. De plannen zijn inmiddels aangepast / gewijzigd.

School voor Speciaal Basis Onderwijs Het Baken is in 2023 uit de intentieovereenkomst specialistische voorziening Speciaal Onderwijs gestapt. Reden hiervoor was dat SBO Het Baken meer wil aansluiten bij het reguliere basisonderwijs (inclusief onderwijs). Het project Polderhof-Lockaert biedt hiervoor kansen. De nieuwe huisvesting voor SBO Het Baken was al meegenomen in het Meerjaren Investeringsplan (MIP). We hebben onderzocht of het mogelijk is om SBO Het Baken toe te voegen aan dit project. Hiervoor is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. In dit traject zijn de schoolbesturen en hun partners en de wijkraad nadrukkelijk betrokken. Het haalbaarheidsonderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Met het toevoegen van SBO Het Baken aan het al uitgewerkte plan geven we tevens invulling aan onze ambities voor inclusief onderwijs. En sluit aan bij de ambities van het rijk, samenwerkingsverband en het lokale onderwijsveld. Bij de uitwerking van de haalbaarheidsstudie hebben we nadrukkelijk gekeken naar een flexibele indeling en aanpasbaarheid van het gebouw.

Door het toevoegen van Het Baken aan het project is een nieuwe locatie voor sportzaal Ussenstelt noodzakelijk. Hiervoor is een studie uitgevoerd. Deze studie is als bijlage bijgevoegd.

Wettelijk kader

De gemeente heeft de zorgplicht voor adequate huisvesting en voldoende meters voor het aantal leerlingen van onderwijsgebouwen met gymvoorzieningen. Scholen i.c. schoolbesturen die voor nieuwbouw in aanmerking komen, zijn primair zelf bouwheer. De schoolbesturen overleggen nog over de verantwoordelijkheid van het bouwheerschap. Voor de realisatie van de sportzaal is de gemeente bouwheer. Voor de omvang van de gebouwen en terreinen worden de VNG-normen aangehouden.

Gezamenlijke visie en missie

De schoolbesturen van SAAM (De Polderhof) , Filios (De Lockaert) en Optimus (SBO Het Bakken) willen een gezamenlijke huisvesting realiseren op de locatie waar nu de huidige school De Polderhof en de gymzaal Ussenstelt zijn gesitueerd. Op dit moment zijn de scholen op drie verschillende plekken gehuisvest in verouderde gebouwen.

De schoolbesturen zijn er van overtuigd dat het samengaan op één locatie in Oss het mogelijk maakt om het aanbod voor de leerlingen te verbreden, faciliteiten gezamenlijk te gebruiken en kennis en expertise te delen (ook met partners). Het is de wens van de schoolbesturen om dit te faciliteren in het gebouw. De nieuwe sportzaal voorziet in voldoende ruimte voor het beweegonderwijs voor deze 3 scholen en zal tevens in de avonden gebruikt worden door verenigingen. Door de ligging van de nieuwe sportzaal aan dezelfde kant van de Looveltlaan als de nieuwe huisvesting van de scholen hoeven de kinderen deze ontsluitingsweg niet (meer) over te steken voor het beweegonderwijs. Wij sluiten hierbij aan en zien deze kansen voor dit project. De beoogde plek van de sportzaal vraagt wel om extra aandacht voor het ontwerp om het gebouw hier op een goede manier in te passen in de omgeving zoals in de haalbaarheidsstudie is weergegeven.

Aantal leerlingen

Voor het leerlingaantal zijn we uitgegaan van Xxlinc (rapport 2024); voor 2039 is er een prognose van (in totaal) 616 leerlingen op De Polderhof (229 leerlingen), De Lockaert (247 leerlingen) en Het Bakken (140 leerlingen). De schoolbesturen stellen de leerlingaantallen ter discussie. Conform de verordening onderwijshuisvesting gaan we uit van prognoses van Xxlinc.

Om in te spelen op mogelijke groei of krimp in de leerlingenaantallen nemen we flexibiliteit op het in het programma van eisen en de ontwerpen.

IHP 2022, MIP en Programmabegroting

De nieuwbouw voor De Polderhof en De Lockaert als ook de nieuwbouw voor SBO Het Bakken en de sportzaal Ussenstelt zijn opgenomen in het door de raad op 15 april 2021 vastgestelde Integraal Huisvestingsplan 2021 (IHP 2021). De actualisatie van het IHP 2021 is vastgesteld in het Op Overeenstemming Gericht Overleg (OOGO) op 15 juli 2022 (IHP 2022). In de Programmabegroting 2024-2027 zijn de geraamde investeringen in het Meerjaren Investeringsplan (MIP) opgenomen.

Welk resultaat willen we bereiken?

We willen met dit voorbereidingskrediet het plan uitwerken voor de nieuwe huisvesting voor de Polderhof, De Lockaert en SBO Het Baken, als ook de nieuwe huisvesting voor sportzaal Ussenstelt van afronding initiatieffase naar de definitiefase en vervolgens naar de ontwerpfase.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

- 1.1 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;
- 1.2 De huidige gebouwen van Polderhof, Lockaert en SBO Het Baken zijn technisch en functioneel verouderd. Met de vervangende nieuwbouw wordt een eigentijds, duurzaam, toekomstbestendig (flexibel door een ontwerp dat relatief eenvoudig aanpasbaar is aan veranderende ontwikkelingen in de toekomst) en functioneel gebouw gerealiseerd;
- 1.3 Met de vervangende nieuwbouw op één locatie voor de drie scholen, waarvan een voor speciaal basisonderwijs wordt ingespeeld op de wens om te komen tot inclusief onderwijs.
- 1.4 De huidige sportzaal Ussenstelt is verouderd en is gesitueerd op de locatie waar de nieuwbouw van de scholen is gepland.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Locatieonderzoek

Ten opzichte van het eerdere onderzoek wordt het project nu uitgebreid met een extra school. Hierdoor wordt de omvang van het project op de locatie groter. De gevolgen voor de parkeer- en verkeerssituatie zijn onderzocht en akkoord bevonden. De gewijzigde invulling dient nog wel met de omwonenden te worden besproken.

1.2 Kinderopvang en zorg- en begeleidingspartners

De te integreren kinderopvang, zorg en begeleidingspartners in een schoolgebouw is niet een standaardvoorziening (geen actief beleid) van de gemeente. Door de kapitaallasten onverkort door te rekenen in de huurprijs kunnen wij deze voorziening mogelijk maken.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De kosten voor de nieuwbouw van de scholen Polderhof-Lockaert-SBO Het Baken bedragen op basis van de normbedragen € 18.587.040,- incl. btw. en voor de sportzaal Ussenstelt € 6.013.250,- incl. btw.

De genoemde bedragen zijn exclusief sloopkosten, resterende boekwaarden, terreinkosten en tijdelijke huisvesting. De benodigde gronden zijn in eigendom van de gemeente.

In de MIP is rekening gehouden met investeringen ten behoeve van kinderopvang. Uitgangspunt is dat de benodigde investering gedekt wordt door langjarige huurovereenkomsten.

De genoemde bedragen zijn opgenomen in de programmabegroting 2025-2028. Hier volgt nog een raadsvoorstel voor op moment dat we aan de bouwfase toe zijn.

In de programmabegroting 2024-2027 is een voorbereidingskrediet opgenomen in het jaar 2024 van € 536.656,-. Dit bedrag is opgenomen voor SBO Het Baken en willen we nu inzetten voor de verdere uitwerking van de nieuwbouw van de scholen met bijbehorende voorzieningen en de sportzaal.

We starten met:

- Opnieuw informeren van omwonenden
- Verder uitwerken van de tijdelijke huisvesting;
- Vastleggen van de afspraken voor de bouwheerovereenkomst;
- Opstarten van het bouwtraject door de bouwheer (schoolbesturen), zoals bijvoorbeeld de architectenselectie.

b. Globale planning

2025 -2026: Ontwerp scholen

2027: Realisatie scholen

Medio 2028: Oplevering scholen

2025: Ontwerp sportzaal

2026: Realisatie sportzaal

Eind 2026: oplevering sportzaal

c. Communicatie

De omwonenden zijn in 2023 bijgepraat over de oorspronkelijke plannen. De aandachtspunten uit deze bijeenkomst zijn meegenomen in de aangepaste planvorming (afstand sportzaal tot woningen en verkeerssituatie) We organiseren op 10 december 2024 een gezamenlijke bijeenkomst om de omwonenden bij te praten over de aangepaste plannen, terugkoppeling te geven op de aandachtspunten en te informeren en te betrekken bij de verdere planvorming.

We gaan de raad informeren met de bijgevoegde raadsinformatiebrief.

c. Uitvoering

Bij de uitvoering van de hier genoemde voorbereidende werkzaamheden worden intern de afdelingen RO, IBOR, LWE, VTH en MM in dit projectstadium nadrukkelijk en adviserend betrokken. Extern overleggen wij met de schoolbesturen SAAM, Filios en Optimus, de kinderopvang van de scholen, gebruikers van de gymzaal, de wijkraad en omwonenden.

d. Overlegd met

Bij dit project zijn de volgende afdelingen en medewerkers betrokken:

- Sandra Hofman (afdelingshoofd Vastgoedbedrijf)
- Marloes Muskens (accountmanager onderwijshuisvesting)
- Wiljan Mentink (accountmanager sportaccommodaties)
- Irene Rouwenhorst, programma manager
- Martijn van Erp (Financiën)
- Edwin van der Velden (stedenbouw)
- Eddy Michels, Albert Beukers (parkeren en openbare ruimte)
- Marie-Claire van de Wiel (Wijkcoördinator)
- Schoolbesturen en partners
- Samenwerkingsverband PO 30.06
- Wijkraad

Bijlagen

- Inpassingsstudie Ussenstelt (Haalbaarheidsonderzoek Polderhof – Lockaert – Het Baken)
 - Inpassingsstudie Ussenstelt (Haalbaarheidsonderzoek Sportzaal Ussenstelt)
 - Raadsinformatiebrief
-

Samenvatting

De scholen Polderhof, Lockaert en SBO Het Baken en de sportzaal Ussenstelt zijn verouderd en toe aan nieuwbouw. De Polderhof (schoolbestuur SAAM), De Lockaert (schoolbestuur Filios) en SBO Het Baken (schoolbestuur Optimus) willen op één locatie nieuwbouw voor deze scholen realiseren. Integratie van kinderopvang, zorg- en begeleidingspartners en een sportgebouw hoort daar bij. De vervangende nieuwbouw is opgenomen in het Integraal HuisvestingsPlan 2022, het Meerjaren InvesteringsPlan en de Programmabegroting van de gemeente.