Gemeente leudal

Raadsvoorstel
Openbare Raadsvergadering

Datum 10 december 2024 **Agendapunt**

Onderwerp Sint Ursula: voorkeurslocatie en voorbereidingskrediet.
Portefeuillehouder(s) J. den Teuling

1. Onderwerp

Sint Ursula: voorkeurslocatie en voorbereidingskrediet.

2. Inleiding

Aanleiding
Gelet op de wettelijke zorgplicht van de gemeente voor de huisvesting van onderwijs is in uw vergadering van 6 februari 2024 besloten om over te gaan tot één unilocatie en te kiezen voor een unilocatie in de vorm van nieuwbouw. Tevens heeft u besloten dat er in 2024 onderzoek moet worden gedaan naar de mogelijkheid voor een unilocatie in Horn en Heythuysen en dit voorstel aan de gemeenteraad moet worden voorgelegd. In de raadsdiscussie bij de behandeling van het onderwerp is tevens de locatie Baexem als onderzoeksgebied toegevoegd.

Door middel van onderhavig raadsvoorstel wordt u voorgesteld om een besluit te nemen over de voorkeurslocatie en de alternatieve locatie en wordt er tevens gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen zodat de planvoorbereiding voor de nieuwbouw kan starten.

Beoogd effect
De realisatie van de nieuwe school voor Ursula past binnen de kaders van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) en het coalitieakkoord 2022 – 2026.

Proces tot nu toe
- In uw vergadering van 6 februari 2024 is de basis gelegd voor onderhavig locatieonderzoek;
- Op 8 oktober jl. heeft er tijdens een raadsbijeenkomst een presentatie plaatsgevonden over het locatieonderzoek fase 1 en is tevens input opgehaald bij de aanwezige raadsleden om te komen tot een voorkeurslocatie.
- Stichting Onderwijs Midden-Limburg is gevraagd om een voorkeur uit te spreken.

3. Voorstel aan de Raad

Voorstel aan Raad
1. de voormalige sportvelden in Horn als voorkeurslocatie voor de nieuw te bouwen school aan te wijzen;
2. het huidige terrein van Sint Ursula in Horn aan te wijzen als alternatieve locatie;
3. voor de uitwerking van de planvoorbereiding Sint Ursula een voorbereidingskrediet van € 2.074.000 te voteren.

4. Argumenten

De adviesbureaus ICS en Pouderoyen Tonnaer zijn ingeschakeld om de gemeente bij deze werkzaamheden te ondersteunen. ICS adviseurs heeft in het verleden meerdere onderzoeken gedaan naar de huisvesting van scholengemeenschap Ursula en is betrokken bij het IHP. Pouderoyen Tonnaer is een stedenbouwkundig adviesbureau en is gespecialiseerd in omgevingsvraagstukken.

Gemeente leudal

De locatiestudie is opgeknipt in 2 fasen.

Fase 1 (shortlist)
In fase 1 is er gewerkt aan een shortlist (zie bijlage 1). In deze fase heeft een verkenning plaatsgevonden naar potentiële locaties voor de nieuwe school. Hierbij is in lijn met het raadsbesluit van 6 februari 2024 en de behandeling in de gemeenteraad gekeken naar potentiële locaties in de kernen Horn, Heythuysen en Baexem dan wel in de kernrandzone/aansluitend aan deze kernen. Solitaire locaties in het buitengebied en andere kernen zijn buiten beschouwing gelaten, met uitzondering van 1 locatie die in het verleden door SOML/St. Ursula is aangedragen.

In het rapport komen zes locaties naar boven die beter scoren dan de rest. Het gaat hier om de locaties (op volgorde van score):
1) Voormalige sportvelden Horn;
2) Voetbalvelden Baexem;
3) Huidige schoollocatie Heythuysen;
4) Huidige schoollocatie Horn;
5) Locatie Pactum Horn;
6) Locatie Rabobankkantoor Heythuysen.

Raadsinformatiebijeenkomst 8 oktober 2024
Op 8 oktober 2024 heeft een raadsinformatiebijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst is de uitkomst van fase 1 gepresenteerd en is de gelegenheid geboden tot het stellen van vragen en het leveren input voor het vervolgtraject. Deze input en discussie heeft waardevolle informatie opgeleverd om te komen tot een voorkeurslocatie en een alternatieve locatie.

Fase 2
De input die is opgehaald is door ICS verwerkt in bijgevoegde rapportage (bijlage 2).

In de rapportage is ingegaan op de feedback vanuit de raad en heeft tevens een verdiepingsslag plaatsgevonden op grond van aspecten zoals doorlooptijd en financiën die voor de aanwezige raadsleden belangrijke kaders zijn voor de keuze voor een locatie. Bij het voorstel voor een voorkeurslocatie is dan ook gekeken naar de locaties vanuit het perspectief doorlooptijden en financiën, de input die tijdens de raadsbijeenkomst is opgehaald en de voorkeur van Sint Ursula/SOML voor Horn boven Heythuysen en Baexem. Daaruit voortvloeiende stellen wij de volgende voorkeurslocatie en alternatieve locatie voor:

Voorkeurslocatie
Op grond van deze verdiepingsslag wordt geconcludeerd dat de locatie Horn (locatie 3), zijnde de voormalige voetbalvelden, de best passende locatie is voor de nieuwe school van Sint Ursula. De locatie is direct inzetbaar en wordt op het gebied van planologie kansrijk geacht. Daarnaast zijn er geen extra kosten benodigd voor het aankopen van de locatie/grond of voor tijdelijke huisvesting van de bestaande scholen. Verder zijn er koppelkansen mogelijk met de naastgelegen voetbalvelden en de beachvolleybalvelden, waardoor er wellicht minder geïnvesteerd hoeft te worden in nieuwe sportfaciliteiten. Hier zullen in de verdere uitwerking nog afspraken over gemaakt moeten worden. Deze locatie is ook als voorkeurslocatie naar voren gekomen tijdens de raadsinformatiebijeenkomst. Vanuit de Stichting Onderwijs Midden-Limburg heeft Horn de voorkeur (boven Heythuysen en Baexem).

Geadviseerd wordt dan ook om de voormalige voetbalvelden in Horn aan te wijzen als voorkeurslocatie voor de nieuw te realiseren school voor scholengemeenschap Ursula.

Alternatieve locatie
Op grond van de verdiepingsslag wordt geconcludeerd dat de huidige schoollocatie in Horn het beste alternatief is. Ook dit perceel is direct inzetbaar en op het gebied van planologie kansrijk geacht. Het enige minpunt is dat er extra kosten gemoeid zijn met de sloop van de bestaande opstallen en tijdelijke huisvesting voor de leerlingen op deze school. Verder gelden dezelfde koppelkansen met de voetbalvelden en volleybalvelden in de omgeving van deze school. Deze locatie is ook een vrij zeker alternatief, daar er sinds jaar en dag op deze locatie de school is gevestigd.

Geadviseerd wordt dan ook om de huidige schoollocatie in Horn aan te wijzen als alternatieve locatie voor de nieuw te realiseren school voor scholengemeenschap Ursula.

De belangrijkste argumenten om te kiezen voor de voormalige voetbalvelden in Horn als de voorkeurslocatie voor de nieuwe school op grond van de onderzoeken door ICS/Pouderoyen-Tonnaer zijn:

- Vanuit Sint Ursula/Stichting Onderwijs Midden Limburg heeft Horn als kern/dorp de voorkeur. Van belang voor de locatie is om rekening te houden met de wensen van de uiteindelijke gebruiker.
- De locatie is eigendom van de gemeente en direct inzetbaar. Op deze locatie zijn voorbereidingen gestart om een woningbouwontwikkeling te realiseren, maar een woningbouwontwikkeling is op termijn ook mogelijk op de vrijkomende locaties in Horn en Heythuysen.
- Qua planologie is het gebied gelegen in een maatschappelijke bestemming "Sport". Voor alle locaties zal er een planologische procedure doorlopen moeten worden, maar er ligt in de basis een maatschappelijke bestemming (en bijv. geen agrarische bestemming);
- Tijdens de raadsbijeenkomst hebben de raadsleden aangegeven dat doorlooptijd en financiën belangrijke kaders zijn voor de locatiekeuze. Een voordeel op het gebied van financiën van deze locatie is dat er geen extra kosten benodigd zijn voor het aankopen van de grond of voor tijdelijke huisvesting van de bestaande scholen. Een voordeel op het gebied van doorlooptijd is dat er geen (vertragende) grondverwervingstrajecten ingezet hoeven te worden. Voordeel is dat de 2 bestaande locaties in stand blijven totdat de nieuwe locatie is gerealiseerd. In de tussenliggende periode kan er gekeken worden naar de herontwikkeling van de 2 vrijkomende schoollocaties.
- Met de naastgelegen voetbalvelden en beachvolleybalvelden zijn er koppelkansen die in de verdere uitwerking nader onderzocht kunnen worden. Voordeel vanuit Sint Ursula is dat er niet hoeft te worden geïnvesteerd in nieuwe sportfaciliteiten en het voordeel van de verenigingen is dat er extra bezetting mogelijk is.
- De locatie van de vml. sportvelden in Horn is daarnaast als voorkeurslocatie naar voren gekomen tijdens de raadsinformatiebijeenkomst.
- De locatie is gelegen in een natuurrijke omgeving, zoals als wens door de leerlingenraad ook is aangegeven.

Voorbereidingskrediet
SOML heeft de gemeente Leudal gevraagd om een (eerste deel van een) voorbereidingskrediet voor de voorbereidende werkzaamheden in de planvorming ter beschikking te stellen.

Dit voorbereidingskrediet zal onder andere worden gebruikt voor het verder voorbereiden en uitwerken van het initiatief naar een concreter bouwplan. Door het beschikbaar stellen van dit voorbereidingskrediet kan het plan verder worden uitgewerkt ten behoeve van definitieve besluitvorming. Op het moment dat de totale investeringskosten in beeld zijn wordt aan u een raadsvoorstel voorgelegd om in te stemmen met het totale noodzakelijke krediet voor de realisatie van de nieuwe school.

Om de voorbereiding en nadere verdieping op te kunnen pakken wordt geadviseerd om een bedrag ad € 2.074.000 te voteren.

5. Risico's

Aan dit voorstel zitten geen risico's. Door het onderzoek aan de voorkant van de besluitvorming is getracht om zo veel mogelijk risico's en factoren vooraf in beeld te brengen. Na besluitvorming over het voorbereidingskrediet kan er een nadere verdiepingsslag worden gemaakt voor de voorkeurslocatie.

6. Juridische context

De gemeente en schoolbesturen hebben een gezamenlijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting. Hierbij is de gemeente verantwoordelijk voor de realisatie van onderwijshuisvesting en schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor onderhoud van de schoolgebouwen. Middels onderhavig proces tot realisatie van geschikte onderwijshuisvesting geeft de gemeente invulling aan haar wettelijke zorgplicht voor de huisvesting van onderwijs.

Middels bijgaand raadsvoorstel wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 6 februari 2024, waarin de raad onder andere besloten heeft om in 2024 onderzoek te doen naar de mogelijkheid voor een unilocatie in Horn en Heythuysen en de resultaten van dit onderzoek voor te leggen aan de raad.

7. Financiële toelichting

In het MIP 2025-2028 van de programmabegroting 2025-2028 is de vervangende nieuwbouw voor St. Ursula opgenomen. Hierbij is aangesloten bij het vastgestelde IHP en de daarin opgenomen uitgangspunten. Het uitgangspunt in de berekening het IHP voor St Ursula is vervangende nieuwbouw op één van de bestaande locaties waarbij de oude locaties worden gesloopt, prijspeil 2024.

In het MIP 2025-2028 zijn de kosten opgenomen, zoals vermeld in het IHP, en ook de afboeking van de restant boekwaarden van beide oude schoollocaties op het moment van de vervangende nieuwbouw. De bedragen in het MIP 2025-2028 van de begroting 2025-2028 zijn geïndexeerd naar het prijspeil van het jaar van verwachte uitvoering. Zie onderstaande tabel uit het MIP 2025-2028.

MIP 2025-2028 begroting IHP St Ursula	2026	2027	2028	Totaal
Vervangende nieuwbouw	2.074.000	2.074.000	38.068.000	42.216.000
Sloopkosten locatie Heythuysen			1.318.000	1.318.000
Sloopkosten locatie Horn			1.825.000	1.825.000
	2.074.000	2.074.000	41.211.000	45.359.000
Restant boekwaarde locatie Heythuysen			1.738.000	1.738.000
Restant boekwaarde locatie Horn			943.000	943.000
			2.681.000	2.681.000

Wij vragen u door middel van onderhavig raadsvoorstel voor 2025 een voorbereidingskrediet van € 2.074.000 (5% van het totale geraamde investeringsbedrag) te voteren. Dit is eerder dan voorzien (2026) ten tijde van het proces van de begroting/opstellen IHP. Afhankelijk van de uitkomsten van de voorbereidingen en keuze voor het definitieve scenario zal een uitgewerkt geactualiseerd raadsvoorstel worden voorgelegd aan college en gemeenteraad voor de totale kredietaanvraag voor de realisatie van de nieuwbouw.

8. Communicatie

Communicatie omtrent de besluitvorming zal plaatsvinden via de gebruikelijke kanalen.

9. Vervolg

Na de besluitvorming over de voorkeurslocatie en het voorbereidingskrediet zal de voorbereiding starten en de planuitwerking ter hand worden genomen. Tevens zal er worden gewerkt aan het inzichtelijk maken van de totale benodigde investering die nog ter besluitvorming aan u zal worden voorgelegd.

Gemeente leudal

10. Bijlagen

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Rapport "Locatieonderzoek Fase 1: van longlist naar shortlist, Sint Ursula" d.d. 16 augustus 2024.

- Bijlage 2: Rapport "Locatieonderzoek Fase 2: van shortlist naar voorkeurslocatie en alternatief".

Heythuysen, 11 november 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts D.H. Schmalschläger