

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2023-071582

Datum b&w-vergadering:

30 april 2024

Onderwerp:

Permanente huisvesting Lyceum Elst en uitbreiding primair onderwijs wijk Westeraam

Te nemen besluit:

1. Aan de raad voorstellen om permanente huisvesting voor 1150 leerlingen (aantal is inclusief huidige locatie) voor Lyceum Elst te realiseren.
2. Aan de raad voorstellen om een investeringskrediet van €745.000,- voor de aankoop van de grond op de Woongaard perceelnummer N5244 beschikbaar te stellen en de structurele jaarlijkse rentelasten van €11.200,- vanaf jaarschijf 2025 in de kadernota 2025 op te nemen.
3. Aan de raad voorstellen om de kosten van €13.480.000,- voor de realisatie van de permanente huisvesting voor Lyceum Elst ten laste te brengen van het in de Programmabegroting 2024 beschikbaar gestelde investeringskrediet 'PO/VO school ontwikkeling en bouw'.
4. Aan de raad voorstellen om een investeringskrediet van €884.000,- voor de 1^{ste} inrichting van het gebouw beschikbaar te stellen en de structurele jaarlijkse kapitaallasten van €66.250,- vanaf jaarschijf 2028 in de kadernota 2025 op te nemen.
5. Aan de raad voorstellen om de jaarlijkse kosten van €120.000,- voor de tijdelijke huisvesting voor de Nijverheidsweg beschikbaar te stellen totdat de nieuwbouw gerealiseerd is en dit in de kadernota 2025 op te nemen.
6. Locatieonderzoek buiten de Woongaard voor nieuwbouw voor het primair onderwijs Westeraam op te starten.
7. Als voorwaarde voor bovenstaande beslispunten instemming door de raad in de raadsvergadering d.d. 2 juli 2024 met de kadernota.

Team/ behandelend ambtenaar:

Team Vastgoed / Y. Teurlincx

Status advies:

Openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder René Post

Doorgeleiding naar de raad:

Ja, besluitvormend

Betrokkenen bij advies extern:

Lyceum Elst

Wonderwijs

Trivium

Pronexus

RDGA

Bureau Maris

Betrokkenen bij advies intern:

Wethouder Wijnte Hol

Team Strategie & Projecten / Projectmanager

Team Strategie & Projecten / Projectcontroller

Team Financiën / Financieel adviseur

Team Externe Dienstverlening / Communicatieadviseur

TIC:

Nee

Bijlagen voor B&W:

Verwijzen naar:

- Bijlage 1: Stedenbouwkundige studie;
- Bijlage 2: Leerlingenprognoses inclusief ruimtebehoefte;
- Bijlage 3: Toekomstscenario aantal leerlingen Lyceum;
- Bijlage 4: Financiële onderbouwing;
- Bijlage 5: Persbericht;
- Bijlage 6: Raadsvoorstel 'Permanente huisvesting PO-VO wijk Westeraam';
- Bijlage 7: Concept-Raadsbesluit 'Permanente huisvesting PO-VO wijk Westeraam'.

Bijlagen voor raad:

Verwijzen naar:

- Bijlage 1: Stedenbouwkundige studie;
- Bijlage 2: Leerlingenprognoses inclusief ruimtebehoefte;
- Bijlage 3: Toekomstscenario aantal leerlingen Lyceum;
- Bijlage 4: Financiële onderbouwing;
- Bijlage 5: Raadsvoorstel 'Permanente huisvesting PO-VO wijk Westeraam';
- Bijlage 6: Concept-Raadsbesluit 'Permanente huisvesting PO-VO wijk Westeraam'.

Te nemen besluit

1. Aan de raad voorstellen om permanente huisvesting voor 1150 leerlingen (aantal is inclusief huidige locatie) voor Lyceum Elst te realiseren.
2. Aan de raad voorstellen om een investeringskrediet van €745.000,- voor de aankoop van de grond op de Woongaard perceelnummer N5244 beschikbaar te stellen en de structurele jaarlijkse rentelasten van €11.200,- vanaf jaarschijf 2025 in de kadernota 2025 op te nemen.
3. Aan de raad voorstellen om de kosten van €13.480.000,- voor de realisatie van de permanente huisvesting voor Lyceum Elst ten laste te brengen van het in de Programmabegroting 2024 beschikbaar gestelde investeringskrediet 'PO/VO school ontwikkeling en bouw'.
4. Aan de raad voorstellen om een investeringskrediet van €884.000,- voor de 1^{ste} inrichting van het gebouw beschikbaar te stellen en de structurele jaarlijkse kapitaallasten van €66.250,- vanaf jaarschijf 2028 in de kadernota 2025 op te nemen.
5. Aan de raad voorstellen om de jaarlijkse kosten van €120.000,- voor de tijdelijke huisvesting voor de Nijverheidsweg beschikbaar te stellen totdat de nieuwbouw gerealiseerd is en dit in de kadernota 2025 op te nemen.
6. Locatieonderzoek buiten de Woongaard voor nieuwbouw voor het primair onderwijs Westeraam op te starten.
7. Als voorwaarde voor bovenstaande beslispunten instemming door de raad in de raadsvergadering d.d. 2 juli 2024 met de kadernota.

Inleiding

De primair onderwijs (PO) scholen de Elstar, Wegwijzer en de Zonnepoort en voortgezet onderwijs (VO) School Lyceum Elst hebben door groeiende leerlingenaantallen al jaren een ruimtetekort. Dit heeft er toe geleid dat het Lyceum Elst vanaf 2016 gebruik maakt van tijdelijke huisvesting. De PO scholen zijn tevens deels gehuisvest in tijdelijke voorzieningen. Gezien de huidige leerlingenprognoses betreft dit een structureel ruimtetekort. Om dit structurele tekort aan te pakken dient er nieuwbouw gerealiseerd te worden. Er heeft een stedenbouwkundige studie plaatsgevonden in het gebied Elst Centraal naar de mogelijke inpassing voor een nieuwe school (zie bijlage 1). Hierbij is onder andere onderzocht of het haalbaar is om de groepen 7/8 van de PO scholen van de wijk Westeraam en het VO Lyceum Elst in één gebouw te huisvesten op de Woongaard in Elst Centraal. Dit was tevens de wens van de scholen. Gebleken is dat het niet mogelijk is om één locatie te realiseren hiervoor; de scholen hebben die wens daarom losgelaten. De plannen voor de realisatie van het VO zijn al verder gevorderd en kunnen aan de raad worden voorgelegd.

Beoogd resultaat

Door een besluit te nemen over een locatie voor de realisatie van de permanente huisvesting voor de uitbreiding van Lyceum Elst en hiervoor budget beschikbaar te stellen kan gestart worden met de voorbereidingen voor de nieuwbouw. Uiteindelijk zal dit ertoe leiden dat naar verwachting over uiterlijk 5 jaar de permanente huisvesting gereed is en de tijdelijke huisvesting opgeheven wordt voor Lyceum Elst. Daarnaast wordt tevens het locatieonderzoek voor een geschikte nieuwbouw locatie voor de PO scholen in de wijk Westeraam opgestart. Dit onderzoek is de voorbereiding om nieuwbouw voor de PO scholen te realiseren.

Argumenten en onderbouwing

1.1 Het gemiddeld aantal leerlingen voor de komende 15 jaar voor Lyceum Elst is 1150.

Het onafhankelijke adviesbureau Pronexus heeft op basis van bevolkingsprognoses, bevolkingssamenstelling en nieuwbouwprojecten de leerlingenprognoses voor de komende jaren vastgesteld voor Lyceum Elst. De oorspronkelijke prognoses van Pronexus kwamen over een periode van 15 jaar gemiddeld uit op 1050 leerlingen. Naar aanleiding van argumenten van het Lyceum Elst zijn de cijfers door Pronexus met circa 100 leerlingen verhoogd tot gemiddeld 1150 leerlingen voor het gehele Lyceum Elst, zowel huidige locatie als nieuwbouw, voor de komende 15 jaar. Op basis van deze leerlingenprognoses is de ruimtebehoefte berekend. In bijlage 2 zijn deze gegevens opgenomen.

1.2 Met de nieuwbouw voldoet de gemeente aan de wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting.

De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting (zowel permanent als tijdelijk) van het PO, het VO en het (voorgezet) speciaal onderwijs ((V)SO). Dit houdt in dat de gemeente wettelijk verantwoordelijk is voor de kaders en uitgangspunten en ook de kosten van de huisvestingsvoorzieningen. Met dit voorstel voldoen we aan deze voorwaarde.

1.3 Er wordt uitvoering gegeven aan het uitvoeringsprogramma 2022-2026, waarin de huisvesting van het PO en VO opgenomen is.

Door nieuwbouw voor het Lyceum Elst te realiseren op de Woongaard wordt uitvoering gegeven aan hetgeen is opgenomen in het uitvoeringsprogramma 2022-2026 voor VO scholen in de wijk Westeraam.

2.1 Om een school te realiseren dient de gemeente de grond beschikbaar te stellen.

De aankoop van de grond dient overgeheveld te worden van het project Woongaard naar het project voor de nieuwbouw voor het Lyceum Elst. Van het grondoppervlak van de Woongaard is 4100 m² bestemd voor het Lyceum Elst.

2.2 In de vastgestelde Actualisatie Ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020 is op locatie de Woongaard de functie Educatie benoemd.

Op 24 november 2020 is door het college de Actualisatie Ontwikkelingsstrategie Elst Centraal vastgesteld. In deze strategie is bepaald dat de Woongaard bestemd is voor sport en educatie. Op 26 januari 2021 is deze strategie ter kennisname aangeboden aan de raad. Op 5 oktober 2021 is door de raad de keuze gemaakt voor de bouw van het multifunctioneel sportcentrum op de Woongaard. Om deze reden is de grond aangekocht van de Woongaard. Op 18 april 2023 is de aankoop door de raad bekrachtigd. Er is daardoor ruimte om het onderwijs uit te breiden op de Woongaard.

2.3 Uit de stedenbouwkundige studie voor de uitbreiding van Lyceum Elst is de Woongaard als geschikte locatie naar voren gekomen.

De Woongaard is na onderzoek naar voren gekomen als geschikte locatie. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn de nabijheid van de hoofdlocatie van Lyceum Elst en de nabijheid van het nieuw te realiseren multifunctioneel sportcentrum (MFSC). Het bewegingsonderwijs van de school wordt gegeven in het nieuwe MFSC. In bijlage 1 wordt verwezen naar de stedenbouwkundige studie. Studiemodel 3 laat zien dat de Woongaard inclusief het openbaar gebied geschikt is voor de uitbreiding van het VO.

2.4 De Woongaard geniet de voorkeur van het Lyceum Elst.

Lyceum Elst heeft de voorkeur voor nieuwbouw op de Woongaard aangegeven. Een belangrijke reden hiervoor is dat de uitbreiding tegenover de huidige hoofdlocatie is gepositioneerd. Hierdoor kan er efficiënt worden omgegaan met de onderwijstijd. De tijd van verplaatsing van leerlingen en docenten is minimaal en er kan een goed lesrooster gemaakt worden.

3.1 Er wordt een toekomst bestendige VO school voor minimaal de komende 40 jaar ontwikkeld.

De kosten zijn berekend op basis van een middenweg kwaliteitskader. Dit houdt in dat er gebruik gemaakt wordt van reële prijzen voor het bouwen van een toekomst bestendige school voor een periode van minimaal 40 jaar. Het kwaliteitsniveau ligt net iets boven het actuele bouwbesluit. Er wordt, zoals in oktober 2020 vastgesteld in het Strategisch Huisvestingsplan, gebouwd op BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) niveau. Indien het schoolbestuur de keuze maakt om ENG (Energie Neutraal Gebouw) en/of exploitatiegericht te bouwen dienen zij deze extra kosten zelf bij te dragen. In bijlage 4 is de financiële onderbouwing voor de nieuwbouw toegevoegd.

4.1 Voor het inrichten van de school wordt een eenmalig budget beschikbaar gesteld voor de 1^e inrichting.

De 1^e inrichting is een eenmalig uit te keren budget bestaande uit een bedrag voor de vergoeding voor een onderwijsleerpakket en meubilair. Het bedrag wordt berekend op basis van het aantal vierkante meters BVO dat wordt bijgebouwd.

5.1 Tijdelijke huisvesting is noodzakelijk totdat de nieuwbouw gerealiseerd is.

Vanwege een te kort aan permanente huisvesting maakt Lyceum Elst gebruik van noodhuisvesting aan het Auditorium en op de Nijverheidsweg. Vanaf 2024 is er in de begroting geen rekening meer gehouden met de huurbetaling van de Nijverheidsweg. Tot aan de realisatie van de nieuwbouw dient de Nijverheidsweg aangehouden te worden en de jaarlijkse huur betaald te worden.

6.1 Voor PO is goede permanente huisvesting noodzakelijk.

De wens van het PO en VO was om 1 locatie te realiseren voor de groep 7/8 leerlingen en het VO. Op de Woongaard is het niet haalbaar om nieuwbouw te realiseren voor het PO en VO (zie bijlage 1). Daarom hebben de scholen deze wens losgelaten en is het noodzakelijk dat er voor de PO scholen in de wijk Westeraam een nieuwe locatie gezocht wordt.

7.1 In de kadernota wordt een integrale afweging gemaakt van de gemeentelijke uitgaven.

In de kadernota zullen alle te verwachten toekomstige bedragen met betrekking tot onderwijshuisvesting worden opgenomen. In de raad wordt een integrale afweging gemaakt. Mocht de raad besluiten de gevraagde kredieten niet te honoreren, dan komt dit voorstel te vervallen en zal een nieuw voorstel worden voorgelegd.

Kanttelingen en onderbouwing

1.1 Het Lyceum Elst wil voor 1250 leerlingen huisvesting mogelijk maken.

Het Lyceum Elst heeft een toekomstscenario uitgewerkt voor het aantal leerlingen (zie bijlage 3). Dit scenario wijkt 100 leerlingen af van de leerlingenprognoses van Pronexus. Als gemeente houden we altijd vast aan de prognoses van Pronexus, zij zijn immers specialist op dit gebied. In dit geval heeft Pronexus hun oorspronkelijke prognose al verhoogd op basis van argumenten van de school; we zien geen aanleiding om af te wijken van het advies van Pronexus. Het realiseren van huisvesting voor 100 extra leerlingen zou circa €1.900.000,- extra kosten.

1.2 Er is nog geen zekerheid over de netcongestie.

Een onafhankelijk bureau heeft een onderzoek uitgevoerd voor de netcongestie voor de nieuwbouw voor het Lyceum Elst. De capaciteit trafo is waarschijnlijk voldoende groot voor de nieuwbouw. Er dient wel tijdig een aanvraag ingediend te worden bij de netbeheerder voor uitbreiding van contractvermogen. Zekerheid over netcongestie is er pas nadat de netbeheerder akkoord gegeven heeft op deze uitbreiding.

3.1 'Externe veiligheid' kan in de volgende fase pas verder uitgewerkt worden.

De beoogde locatie vraagt extra onderzoek in verband met 'externe veiligheid'. Dit onderzoek wordt in een volgende fase uitgevoerd, hiervoor is namelijk meer informatie nodig over de bouwplannen cq. het ontwerp. Uit dit onderzoek kunnen benodigde maatregelen naar voren komen die invloed kunnen hebben op de positionering van het gebouw, de opbouw van de constructie en/of de oriëntatie van het gebouw. Deze maatregelen kunnen kostenverhogend zijn. Op basis van het schetsontwerp van het gebouw kan het onderzoek worden uitgevoerd en een eerste indicatie mogelijke meerkosten worden afgegeven.

7.1 De kadernota 2025 wordt nog vastgesteld in de raad.

Uitgangspunt is dat de raad instemt d.d. 2 juli 2024 met de kadernota 2025 waarin deze dekkingsvoorstellen zijn opgenomen.

Financiën

Via de Programmabegroting 2024 is een investeringskrediet van € 19,2 miljoen beschikbaar gesteld (€ 9,6 miljoen in jaarschijf 2024 en € 9,6 miljoen in jaarschijf 2025) voor de nieuwbouw PO en VO Westeraam. De nieuwbouw voor een VO school met een grootte van 4296 m2 bedraagt €13.480.000,- prijspeil 2024. In tegenstelling tot eerder vermeld in de informatiememo naar de raad d.d. 5 maart 2024 is het bedrag dat opgenomen staat in de programmabegroting wel toereikend. Op basis van een advies van een extern adviseur is in eerste instantie een vaste voet van circa 980 m2 voor een hoofdvesting meegenomen. Uit nieuwe berekeningen blijkt het Lyceum hier geen recht op te hebben. Deze vaste voet is namelijk enkel bedoeld voor locaties die bij het ministerie als hoofdvesting geregistreerd staan. Het Lyceum is hiervan op de hoogte gebracht.

De vierkante meters voor de nieuwbouw zijn berekend op basis van de ruimtebehoefte voor 1150 leerlingen minus de vierkante meters van de huidige locatie van het Lyceum Elst. In bijlage 2 is deze berekening toegevoegd. De daadwerkelijke kosten voor de nieuwbouw worden vastgesteld in het jaar dat de bouw daadwerkelijk aanvangt. Dit bedrag wordt geïndexeerd volgens de BDB index nieuwbouw schoolgebouwen. Het traject van de nieuwbouw voor de PO school wordt een afzonderlijk project. Nadat de locatiestudie voltooid is, kan er een eerste indicatie worden gegeven van de verwachte kosten voor permanente huisvesting. De raming voor nieuwbouw voor PO betreft € 5.500.000,- Dit houdt in dat het beschikbaar gestelde bedrag van €19,2 miljoen hoogstwaarschijnlijk toereikend is voor de nieuwbouw voor beide scholen.

In bovenstaand investeringskrediet uit de Programmabegroting 2024 is geen rekening gehouden met de grondkosten. Hiervoor zal door de raad een afzonderlijk krediet van €745.000,- beschikbaar gesteld moeten worden. De grondaankoop vindt plaats in 2024. Op grond wordt niet afgeschreven, wel is er sprake van jaarlijkse rentelasten ter grootte van €11.200,-. Deze doen zich voor vanaf het jaar volgend op het jaar van de aankoop.

Door de aankoop van de grond door de gemeente van VOF Westeraam (reeds een raadsbesluit over genomen) vervalt de jaarlijkse huurbetaling van €70.000,- van de grond. Voor wat betreft de Nijverheidsweg bedragen de jaarlijkse huurlasten €120.000,- tot het moment van realisatie van de nieuwbouw.

Naast het bouwbudget heeft Lyceum Elst wettelijk recht op een eenmalig budget voor de eerste inrichting. Dit budget bedraagt €884.000,- prijspeil 2024. Dit budget wordt daadwerkelijk vastgesteld nadat de nieuwbouw gerealiseerd is, maar voor in gebruik name van de nieuwbouw. De bedragen zoals opgenomen in de verordening onderwijshuisvesting zijn hierin leidend.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente heeft de wettelijke plicht voor onderwijshuisvesting. Nadat er afspraken zijn gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst wordt het bestuur van Lyceum Elst als bouwheer aangesteld en daarmee initiatiefnemer voor de realisatie van de nieuwbouw.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

Er wordt gebouwd volgens BENG normen. In samenwerking met de scholen wordt bekeken of het rendabel is om tot een ENG gebouw te komen. Als de keuze wordt gemaakt om ENG te bouwen dan dient het schoolbestuur het verschil te financieren. Daarnaast wordt de nieuwbouw voorzien van een energiezuinige ventilatie die voldoet aan Frisse Scholen gemiddeld klasse B.

Vervolg

Planning

Nadat het college en de raad hebben ingestemd met zowel bijgaand voorstel als met de Kadernota 2025 worden de afspraken met Lyceum Elst in een samenwerkingsovereenkomst vastgelegd. Daarnaast wordt een beschikking afgegeven voor het voorbereidingsbudget. Het streven is om dit in Q3 af te ronden. De school kan vervolgens starten met het opstellen van een programma van eisen. Naar verwachting wordt de nieuwbouw over 5 jaar in schooljaar 2028-2029 in gebruik genomen.

De locatiestudie voor de PO scholen wordt naar verwachting in Q2 2024 afgerond en in Q3 voorgelegd aan het college en raad.

Communicatie

- De schoolbesturen zijn betrokken bij de planontwikkeling op het participatieniveau 'samenwerken'. Dit voorstel is tot stand gekomen in samenspraak met de schoolbesturen.
- De school is in overleg met de gemeente verantwoordelijk voor de communicatie naar MR, ouders en leerlingen. Op 15 januari jl. hebben de MR's informatie gekregen.
- We betrekken omwonenden bij de plannen voor dit gebied volgens participatieniveau 'informer'. Op 30 januari jl. zijn direct omwonenden geïnformeerd over de tijdelijke huisvesting en op hoofdlijnen over de permanente huisvesting op de Woongaard.
- Er komt een klankbordgroep van een vertegenwoordigers uit de omgeving. De klankbordgroep wordt betrokken bij de inpassing van de school op de Woongaard volgens participatieniveau adviseren.
- Het advies is om over dit collegebesluit te communiceren aan een breder publiek, via een persbericht en een nieuwsbericht op onze corporate kanalen. Dit doen we nadat we de stakeholders en directe omgeving hebben geïnformeerd.

Evaluatie

Niet van toepassing.