Datum

28maart 2023

Onderwerp

Haalbaarheidsstudie nieuwbouw sportzaal de Ussenstelt en basisscholen de Polderhof en de Lockaert Oss Noord-West

Aantal bijlagen

2

Wat adviseert het college te besluiten?

1. In te stemmen met de haalbaarheidsstudie sport en onderwijs (zie bijlage 1) en de verdere uitwerking tot investeringsbesluiten.
2. Ophoging van het meerjarig investeringsplan (MIP) en dit integraal af te wegen bij de programmabegroting van 2024-2027.
3. In te stemmen met een voorbereidingskrediet van € 350.000,- en dit te dekken uit de IVB-reserve.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In 2015 heeft de gemeenteraad de Voorzieningenkaart Oss Noord-West vastgesteld, als toetsingskader bij investeringsbesluiten. Hierin zijn plannen opgenomen voor de nieuwbouw van de twee basisscholen de Polderhof en de Lockhaert en sportzaal de Ussenstelt. De nieuwbouw van de twee basisscholen is daarna nog vastgesteld in het Raadsbesluit op 15 april 2021 in het Integraal Huisvestingsplan 2022-2031. (Vanaf nu IHP, zie de financiële paragraaf uit het IHP bijlage 2).

Bij de behandeling van de Haalbaarheidsstudie Ontmoeten in Oss Noord-West op 27 januari 2022 is vervolgens een motie aangenomen. In deze motie wordt aangegeven dat de raad integraal wil kijken naar de voorzieningen in de wijk Oss Noord-West voor wonen, zorg, ontmoeten, sport en evenementen met name voor jongeren. In dit raadsadvies wordt ingegaan op de onderdelen sport, onderwijs en evenementen.

Welk resultaat willen we bereiken?

We willen bereiken dat de wijk Oss Noord-West nieuwe voorzieningen krijgt voor ontmoeten, sport en onderwijs. Reden hiervoor is dat de leeftijd van de gebouwen voor ontmoeten, onderwijs en sport in deze wijk ouder zijn dan 40 jaar en er al meerdere voorbereidende raadsbesluiten zijn genomen om tot nieuwbouw te komen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Groot draagvlak bij stakeholders

De haalbaarheidsstudie is gemaakt door Thomas Vullings, van Thomas architecten, in samenwerking met de besturen en directies van de basisschool de Polderhof en de Lockaert en de directie van stichting Avem kinderopvang. Daarnaast hebben ook de grootste gebruiker van de Ussenstelt, de wijkraad en het bestuur van het nieuwe wijkcentrum meegewerkt. Deze drie partijen hebben specifiek aandacht besteed aan evenementen. De Haalbaarheidsstudie is eveneens besproken met de afdelingen Vastgoed, IBOR en RO.

1.2 De haalbaarheidsstudie sluit aan bij het vastgestelde beleid

De haalbaarheidsstudie sluit aan bij eerdere besluiten (zie hierboven onder de paragraaf Aanleiding voor dit advies).

1.3 Verbetering van het stedenbouwkundige structuur van de wijk

De haalbaarheidsstudie toont aan dat nieuwbouw er voor kan zorgen, dat de stedenbouwkundige (historische) structuur kan worden versterkt. Nu staan de gebouwen met

hun rug naar het park. In de nieuwe opzet wordt dit omgedraaid en wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het park biedt.

1.4 Betere verbinding tussen scholen en kinderopvang
De basisscholen de Polderhof en de Lockhaert blijven twee basisscholen met een eigen identiteit. Ze gaan samen met de kinderopvang meer ruimten met elkaar delen. Dit bevordert de doorlopende leer- en ontwikkelingslijn van de kinderen en betekent dat er minder vierkante meters hoeven te worden gebouwd.

1.5. Meer veiligheid voor de basisschoolkinderen
De kinderen van de Lockaert moeten nu voor het gymonderwijs de drukke Looveltlaan oversteken. Dit is in de nieuwe opzet niet meer aan de orde. Beide scholen en de sportzaal staan op één locatie aan dezelfde kant van de Looveltlaan. In het plan is een Kiss & Ride strook voorzien, waardoor er in de Looveltlaan geen opstoppingen ontstaan op de haal- en brengmomenten. Ook is er voorzien in veilige fietsroutes naar de scholen en de sportzaal, waardoor fietsen wordt gestimuleerd.

1.6 Extra woningbouw in de wijk
Door het vrijspelen van de huidige locatie van de Lockaert komt er ruimte (ca. 5000 m²) vrij voor woningbouw. Passend bij de stedenbouwkundige structuur en de behoefte in de wijk, kan gedacht worden aan een mix van grondgebonden woningen en/of appartementen.

1.7 Uitwerking van de motie
Het bestuur van het nieuwe wijkcentrum heeft onder begeleiding een traject doorlopen om de behoeften aan laagdrempelig ontmoeten in de wijk in beeld te krijgen. Daarbij is ook aandacht besteed aan jeugdactiviteiten. Ook de wijkraad heeft meegedacht over activiteiten voor jongeren. De voorkeur van de wijk is om jongeren activiteiten te organiseren in het nieuwe wijkcentrum en, met name voor de wat oudere jongeren, ook bij het cluster sport en onderwijs. Op deze locatie ligt een klein skateparkje en een sportzaal biedt mogelijkheden om binnen activiteiten te organiseren. Dit kan bij de verdere uitwerking van de haalbaarheidsstudie worden meegenomen. Daarnaast zullen in de nieuwbouw van het scoutinggebouw aan de Grindlaan jeugdactiviteiten georganiseerd gaan worden.
Met de wijkraad, het bestuur van de MFA Ontmoeten en de grootste gebruiker van de sportzaal, is daarnaast verkend of er in de wijk behoefte is aan een tweede locatie voor mogelijk grotere evenementen. Na meerdere gesprekken was de uitkomst duidelijk: noch vanuit de sport, noch vanuit het bestuur van de MFA, noch vanuit de wijkraad is behoefte aan een tweede ingerichte locatie voor (grote) evenementen.

In de nieuwe sportzaal Ussenstelt kunnen uiteraard wel, zoals in alle sportzalen en sporthallen incidentele evenementen worden georganiseerd. Denk hierbij aan een honden- of kattenbeurs, braderie, antiekmarkt en dergelijke. Maar voor deze evenementen hoeven geen speciale bouwkundige voorzieningen te worden gedaan.

2.1 Ophoging MIP bij programmabegroting

Om de haalbaarheidsstudie te kunnen realiseren is een aanvulling van de MIP nodig. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar de financiële paragraaf.

2.2 Kosten investeringen openbare ruimte en areaal uitbreiding

Bij de verder uitwerking tot investeringsbesluit(en), zullen ook de investeringskosten en de kosten voor het onderhoud van de openbare ruimte verder worden uitgewerkt. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar de financiële paragraaf, waarin voor deze fase een raming is opgenomen voor gebied en gebouwen.

3.1. Het voorbereidingskrediet kan gedekt worden uit de IVB-reserve

De IVB-reserve kan gebruikt worden om het noodzakelijke voorbereidingskrediet te dekken. Kosten die bij verdere uitwerking tot investeringsbesluit(en) worden gemaakt zijn o.a. communicatie- en proceskosten om stakeholders en omwonenden te informeren en betrekken bij de verdere uitwerking, inhuur adviseurs, zoals architecten en landschapsarchitecten, inhuur bouwkundig- en installatieadviseurs en eventueel noodzakelijke bodem- en andere relevante omgevingsonderzoeken.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Algemene onzekerheden

Een haalbaarheidsstudie is geen ontwerp. Het is een eerste verkenning of het globale programma van wensen vertaald naar vierkante meters op een locatie past en of het wenselijk is om dit programma te realiseren afgezet tegen verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige structuur. Op basis van een haalbaarheidsstudie kan slechts een grofmazige en generieke raming van de investeringskosten worden gemaakt.
Ook staan de vierkante meters die nu opgenomen zijn in de haalbaarheidsstudie nog niet vast. Dit geldt m.n. voor de onderwijsgebouwen, waarin het aantal vierkante meters gebouw en buitenruimte in de verdere uitwerking zullen worden berekend op basis van een geactualiseerde leerlingenprognose. Ook moet het programma van sport en onderwijs en kinderopvang nog verder worden uitgewerkt met alle stakeholders. Dit geldt ook voor de buitenruimte bij de

gebouwen en de openbare ruimte. Met de schoolbesturen moeten aanvullend nog afspraken gemaakt worden over wie de bouwheer wordt van de nieuwe voorzieningen voor onderwijs en kinderopvang.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
Uit de haalbaarheidsstudie komen kosten en baten voor. Een eerste stap in dit raadsadvies is een grofmazige investeringsraming op basis van globale vierkante meters van het programma. In de haalbaarheidsstudie wordt nu uitgegaan van om en nabij:
1. 2100 m2 voor sport
2. 700 m2 voor kinderopvang
3. 3100 m2 voor onderwijs

Afgezet tegen de huidige eenheidsprijs die de gemeente Oss hanteert van € 2774,- per m2 leidt dit tot de volgende investeringsbedragen:
1. sport € 5825.400,- (met die kanttekening dat sportzalen relatief goedkope gebouwen zijn in vergelijking tot onderwijs- en kinderopvanggebouwen)
2. kinderopvang € 1.941.800,-
3. onderwijs € 8.599.400,-

In de MIP is voor sport 2.4 mio euro beschikbaar. De investering voor kinderopvang kan gedekt worden met huuropbrengsten. Voor de onderwijsvoorzieningen is een PM post opgenomen in het IHP dat is vastgesteld in 2021. Overige kosten die nog niet zijn meegenomen in deze globale raming zijn de sloopkosten van de gebouwen en de boekwaarden. Al deze elementen zullen worden meegenomen bij het besluit om de MIP aan te passen bij de programmabegroting van 2024-2027.

De investeringen in de openbare ruimte in het optimale scenario worden geraamd op € 300.000,- en leiden tot een stijging van de onderhoudskosten met € 3000,- per jaar.

De baten die samenhangen met de ontwikkeling van de locatie van de Lockaert kunnen in deze fase nog niet worden geraamd.

b. Communicatie

De haalbaarheidsstudie is gemaakt door Thomas Vullings van Thomasarchitecten. Hij heeft samengewerkt met een vertegenwoordiging van het bestuur van het nieuwe wijkcentrum, de directies van de Polderhof en de Lockaert, de directie van de Avem kinderopvang, de bouwkundig adviseur van schoolbesturen en Avem, een vertegenwoordiger van de wijkraad en de voorzitter van de grootste gebruiker van de Ussenstelt.

Op 30 maart a.s. wordt een openbare wijkraadvergadering georganiseerd waarop toelichting wordt gegeven over de Haalbaarheidsstudie. Hierover zijn veel inwoners van de wijk, gebruikers van sportzaal de Ussenstelt en de ouders van de basischolen de Polderhof en de Lockaert per brief geïnformeerd in week 10 en week 11. Het programma van de openbare wijkraadvergadering is gepubliceerd in de wijkkrant.

c. Uitvoering

Na besluitvorming door de raad en toekenning van het voorbereidingskrediet, zal de haalbaarheidsstudie worden uitgewerkt investeringsbesluit(en) voor gebouwen en openbare ruimte. In deze fase zullen specifieke afspraken worden gemaakt met de schoolbesturen en de kinderopvang over het aantal vierkante meters, het programma en bouwheerschap. Het programma voor sport en jeugdactiviteiten voor de sportzaal zal verder worden uitgewerkt met de gebruikers en in samenwerking met het SEC en de openbare ruimte zal verder worden uitgewerkt met de wijkraad en omwonenden.

d. Overlegd met

Zie de paragraaf over communicatie. Intern is overleg met de afdelingen RO, IBOR en Vastgoed.

Bijlagen:

Bijlage 1: Haalbaarheidsstudie Thomas Architecten
Bijlage 2: financiële paragraaf basisscholen Polderhof en Lockaert uit het in 2021 vastgestelde Integraal Huisvestingsplan.
Bijlage 3: Raadsinformatiebrief Motie 27 januari 2022 Sport en Evenementen Oss Noord-West

Samenvatting

Er is een Haalbaarheidsstudie gemaakt voor drie gebouwen in de wijk Oss Noord-West. De gebouwen zijn de basisscholen de Polderhof en de Lockaert en de sportzaal de Ussenstelt. De haalbaarheidsstudie zal na besluitvorming door de raad verder worden uitgewerkt. Hiervoor is een voorbereidingskrediet nodig.