Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	10 mei 2022
Onderwerp	Raadsinformatiebrief (uitgaand) m.b.t. aangehouden motie 'Ontwikkeling Hart van de Baarzen' fractie Progressief Liberaal Vught.
Zaaknummer	Z17 - 189506
Documentnr.	UIT/22 - 487801

Inleiding

In de raadsvergadering van donderdag 7 april 2022 is de motie 'Ontwikkeling Hart van de Baarzen' van de fractie Progressief Liberaal Vught ingediend. De motie is ingediend om te kijken of het mogelijk is de woningbouw in het zuidelijk deel van het plangebied naar voren te halen en zo eerder tegemoet te komen aan de woningnood.

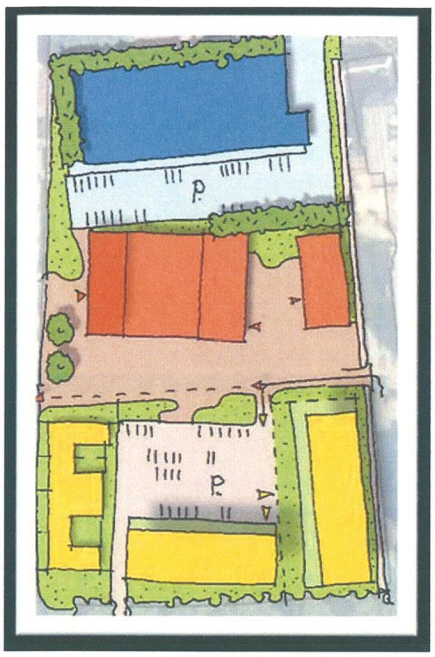
De fractie Progressief Liberaal Vught verzoekt het college:

- De Baarzenschool in te zetten als tijdelijke locatie voor De Lichtstraat en/of het kinderdagverblijf;
- Het gebied van de Hertog van Brabantschool zo snel mogelijk te ontwikkelen tot woningen en sportzaal.

De motie is tijdens de raadsvergadering aangehouden. U ontvangt deze raadsinformatiebrief omdat wij u willen informeren over de haalbaarheid van de motie.

Inhoudelijk

Op 16 december 2021 heeft uw raad de globale gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught' vastgesteld.



De gebiedsvisie is grofweg te verdelen in de volgende 4 deelontwikkelingen:

- Deelontwikkeling supermarkt
- Deelontwikkeling kindcentrum De Lichtstraat en gymzaal
- Deelontwikkeling sociale huurwoningen Charlotte van Beuningen
- Deelontwikkeling koopwoningen

De voorbereiding van de deelontwikkeling sociale huurwoningen (45 woningen) is gestart. Charlotte van Beuningen is gestart met de planontwikkeling en verwacht medio 2023 te kunnen starten met de bouw. Ook de deelontwikkeling van kindcentrum De Lichtstraat en gymzaal is gestart. Na het doorlopen van een aanbestedingsprocedure verwachten we in de 1e helft van 2023 te kunnen starten met de bouw. De sociale woningbouw en de realisatie van het kindcentrum inclusief gymzaal zitten dus het eerste in de fasering.

Wij hebben vervolgens onderzocht of de planontwikkeling en de realisatie van de koopwoningen (21 appartementen en 8 patiowoningen) in de fasering naar voren gehaald kunnen worden door de voormalige basisschool De Baarzen in te zetten als tijdelijke locatie voor (een deel) van de leerlingen van De Lichtstraat, het kinderdagverblijf Onder de Pannen en eventueel de andere huidige huurders van de Hertog van Brabantschool.
VS Building Care Adviesbureau Onroerend Goed, heeft de voormalige basisschool De Baarzen geïnspecteerd vanuit het perspectief dat het pand voor circa 2 jaar gebruikt gaat worden voor de tijdelijke huisvesting van de gebruikers die nu gebruik maken van de voormalige Hertog van Brabantschool. Voor de inhoud van dit rapport verwijzen wij naar bijlage 1.

Financiën
VS Building Care raamt de totale extra kosten op circa € 730.000,-. Voor de raming verwijzen wij naar bijlage 1. Een groot deel van deze kosten zijn noodzakelijk voor het huisvesten van een kinderdagverblijf. Hiervoor zijn relatief grote aanpassingen noodzakelijk omdat hier strenge eisen gelden ten aanzien van toezicht, veiligheid en toegankelijk sanitair.

De kosten die voor rekening van de gemeente zouden komen kunnen niet gedekt worden uit het investeringskrediet voor De Lichtstraat. Hiervoor zou uw raad extra geld beschikbaar moeten stellen.

Tijdsplanning
De voormalige basisschool De Baarzen kan niet eerder dan over 6 maanden in gebruik worden genomen. Leegstandsbeheerder Gapph heeft een opzegtermijn richting haar bewoners van minimaal 3 maanden. Vervolgens zal het pand nog verbouwd/aangepast moeten worden.
Ten behoeve van de kinderopvang is een omgevingsvergunning Brandveilig gebruik noodzakelijk. Hiervoor geldt een doorlooptijd van circa 26 weken.
Overigens geldt er ook een opzegtermijn richting de huidige gebruikers van de Hertog van Brabantschool. De langste opzegtermijn bedraagt zes maanden.

In de huidige fasering kunnen we in de zomer van 2024 over de Hertog van Brabantschool beschikken. Het in gebruik nemen van voormalige basisschool De Baarzen levert dan circa 1,5 jaar tijdswinst op.

Procedure 't Kasteeltje
Momenteel loopt er echter nog een hoger beroepprocedure over de Hertog van Brabantschool en rust er een beslag op de school. Daarmee kunnen we nu niet vrij beschikken (leveren aan een ontwikkelaar) over de HvB.
Het beëindigen van de procedure (en opheffen beslag) kan op twee manieren gaan:

- Uitspraak in hoger beroep: 6-12 maanden (eigen inschatting 10 maanden);
- Intrekken hoger beroep; dat zal de eisende partij pas doen op het moment dat het bp Bestevaer onherroepelijk is.

Het beslag kan er ook eerder af, maar dit is een separate en nog onzekere procedure. De gemeente zal dan zelf een procedure moeten starten, waarbij een andere rechter (dan in de beroepszaak) op inhoud gaat beoordelen of het beslag er af kan. De belangen zullen worden afgewogen en de uitkomst hiervan is onzeker.
Als we (moeten) wachten op de uitspraak in hoger beroep, zou de tijdswinst nog maar ca een half jaar bedragen.

Standpunt / Besluit college van B en W

Binnen de mogelijkheden die er zijn willen we zo spoedig mogelijk woningen realiseren binnen het project. Dit gebeurt in het geval van de sociale woningbouw ook al.
De motie ziet toe op de 29 te ontwikkelen koopwoningen. Deze wordt ontraden om de volgende redenen:

- De extra kosten zowel voor de gemeente als voor de gebruikers (met name de kinderopvang)
- Beperkte tijdswinst
- Procedure 't Kasteeltje

Vught

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris (wnd),	de burgemeester,
Mr. P.M.J.C.C. van Lindt	R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

1. Verkenning tijdelijk gebruik voormalige basisschool De Baarzen VS Building Care

VS BUILDING CARE
ADVIESBUREAU ONROEREND GOED

GEMEENTE VUGHT

Per e-mail aan:

Tilburg, 6 mei 2022
Betreft : verkenning tijdelijk gebruik voormalige basisschool De Baarzen
Referentie : ALG/AC/20220506 Voorm. Bs De Baarzen Vught

Geachte heer ,

In vervolg op uw akkoord per mail op onze aanbieding van 29 april jl. hebben wij het genoegen u hierbij de rapportage voor te leggen aan de hand van ons bezoek aan de locatie Rouppe v.d. Voortlaan 1 te Vught.

Uitgangspunten.
Wij hebben het gebouw geïnspecteerd vanuit het perspectief dat het pand voor circa 2 jaar gebruikt gaat worden voor de tijdelijke huisvesting van de volgende gebruikers die nu gebruik maken van de voormalige Hertog van Brabantschool:

	Organisatie	m² in gebruik excl. verkeersruimte
1.	Kinderopvangorganisatie Onder de Pannen	303,7 m² (incl. slaapfunctie 0-4 jaar)
2.	Buurtbus	47 m²
3.	Automaatje	12 m²
4.	Massagetherapie	24 m²
En optioneel:		
5.	Samenwerkingsverband De Meijerij	391 m² incl. verkeersruimten

Wat betreft de intensiteit gaan wij uit van het volgende gebruik:

- Kinderopvangorganisatie Onder de Pannen — werkdagen 52 weken / jaar.
- Buurtbus — een of enkele dagdelen per week
- Automaatje — een of enkele dagdelen per week
- Massagetherapie — meerdere dagdelen per week
- Samenwerkingsverband De Meijerij — werkdagen 40 weken / jaar (excl. schoolvakanties)

Vanuit deze gedachte lijkt een wat hoger comfortniveau voor de Kinderopvang en het eventueel te huisvesten Samenwerkingsverband een redelijk uitgangspunt.

GASTHUISRING 54
5041 DT TILBURG
013-5425517
K.V.K. 85446165
NL60 INGB 0000 106610
INFO@VSBUILDINGCARE.NL
WWW.VSBUILDINGCARE.NL

Algemene bevindingen.
In hoofdlijnen willen wij het pand en haar omgeving als onderstaand kwalificeren.
Exterieur.
Daken
De platte daken zijn voorzien van een bitumineuze dakbedekking welke in redelijkheid de beoogde gebruiksperiode doorstaan.
Behoudens een schoonmaakbeurt en klein onderhoud voorzien wij hier redelijkerwijze geen problemen, behalve de kapotte lichtkoepel (die vervangen mag worden).

Gevels
Metselwerk.
Weliswaar zijn er her en der aardige scheuren, maar voor deze voorziene gebruiksperiode zien wij geen aanleiding structureel onderhoud te plegen aan het metselwerk.

Kozijnen en schilderwerk.
Een aantal gevelkozijnen zijn ronduit slecht en dit probleem wordt aardig verdoezelt met het aanwezig (redelijk ogend) schilderwerk.
In feite zou bij een doorgaande exploitatie een kozijnvervanging of minstens een compleet nieuw verfsysteem te adviseren zijn, maar opnieuw uit oogpunt van de beperkte gebruikstijd lijkt beperkt l' herstel (op onontkoombare plekken) te adviseren.

Beglazing.
Het pand is voorzien van enkel beglazing hetgeen niet duurzaam oogt.
Uitgaande van de 'ecologische footprint' van een eventuele vervanging door isolerende beglazing (inclusief de dan ook noodzakelijke vervanging van de kozijnen) is ook deze actie vanuit ons perspectief niet verantwoord of aan te bevelen.
In combinatie met de rest van de buitenschil (bijv. de betonnen borstweringen) lijkt het zelfs ecologisch verantwoord de waarschijnlijke forse energielasten te accepteren voor de beperkte exploitatieperiode).

Zonwering.
Wat betreft de zonwering stellen wij voor het geheel een goede onderhoudsbeurt te geven en enkel de defecte schermen te vervangen of te repareren.
Kleurverschil van zonweringsdoek is bij vervanging van enkel schermen mogelijk niet te vermijden, maar wederom lijkt het onverantwoord het geheel te vervangen vanwege de beoogde gebruikstijd.

Terrein en groen.
Wat betreft het aanwezige groen lijkt een grondige onderhouds- en snoeibeurt aan te raden.
Naar wij aannemen is dat in eigen beheer (door de BOR) uit te voeren.

GASTHUISRING 54
5041 DT TILBURG
013-5425517
NL60 INGB 0000 106610
K.V.K. 85446165
INFO@VSBUILDINGCARE.NL
WWW.VSBUILDINGCARE.NL

De bestrating zou de resterende gebruiksperiode in grote lijnen als acceptabel betitteld mogen worden.
Voor de kinderopvang is echter een geschikte en beveiligde buitenruimte als speelgebied waarschijnlijk gewenst.
Hiervoor noemen wij een stelpost omdat enerzijds de inrichtingswensen per organisatie nogal verschillen en anderzijds er mogelijk toestellen mee verhuisd kunnen worden (overigens hebben wij vanaf de weg geen ingerichte buitenruimten bij de Hertog van Brabantschool bewust waargenomen).

Interieur.
Plafonds.
De plafonds zijn grotendeels nog origineel en zijn afgewerkt met akoestische zachtboard panelen met daaronder 'kale' TL-armaturen.
Op basis van het nu geldende Bouwbesluit voldoet zo'n plafond niet meer aan de juiste brandklasse, maar in de regel kan je een beroep doen op de bouwverordening die geldende was ten tijde van de bouw (bij ongewijzigd gebruik).
Vanwege de huisvesting van kinderopvang, inclusief slaapfunctie (0 tot 4 jaar), onder te brengen in dit pand zal een nieuwe Omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden waarbij het Bevoegd Gezag (zijnde de Gemeente Vught in haar Publiekrechtelijke rol) aanpassing kunnen eisen van de aanvrager (zijnde de Gemeente Vught in haar Privaatrechtelijk hoedanigheid).
Ervaring heeft geleerd dat de verwachting mag zijn dat de plafond vervangen moeten worden.
Wij gaan er dan ook van uit dat de huidige plafonds vervangen gaan worden door systeemplafons met geïntegreerde (LED) verlichting

Wanden en kozijnen.
In algemeen zijn de wanden en kozijnen vuil en beschadigd als gevolg van het jarenlange gebruik.
Wij adviseren een gedegen opfrisbeurt door de schilder inclusief links en rechts klein herstel van wanden en kozijnen.
Hierbij gaan wij uit van het handhaven van de huidige kleuren of een beperking tot kleurwijziging in tinten die net wat donkerder (vanwege de dekking in minder verflagen).
Wat betreft de beglazing zal met name in het gebied van de kinderopvang nadrukkelijk gekeken moeten worden of de beglazing daar gelaagd is.
Niet gelaagd glas zal uit veiligheidsoverwegingen vervangen moeten worden of voorzien moeten worden van folie.

Vloeren.
De vloerafwerking is veelal marmoleum met op vele plaatsen kleine schade als gevolg van het gebruik.
Voor het meer incidentele gebruik (door Buurtbus, Automaatje) en algemene verkeersruimten lijkt ons een en ander best acceptabel.
Voor het intensievere gebruik door de Kinderopvang en in omgeving waar hygiëne mogelijk een rol speelt (massage) lijkt ons het vervangen van de vloerafwerking gewenst.
Dit is dan ook als zodanig ingerekend en de overige vloerafwerkingen worden in onze gedachte gehandhaafd

GASTHUISRING 54
5041 DT TILBURG
013-5425517
NL60 INGB 0000 106610
K.V.K. 85446165
INFO@VSBUILDINGCARE.NL
WWW.VSBUILDINGCARE.NL

Elektrische installatie.
In hoofdlijnen lijkt ons de huidige elektrische installatie redelijk op orde en stellen wij wel voor een algehele controleronde uit te voeren.
Voor de kinderopvang zijn waarschijnlijk beveiligingen op de wandcontactdozen en dergelijke gewenst.
Verder is aandacht te schenken aan de nood- en vluchtwegverlichting.

CV-installatie.
De CV-ketels zijn circa 16 jaar oud, maar daarvan mag verwacht worden dat ze met regulier onderhoud de komende tijd dienst blijven doen.
De radiatoren zijn relatief oud en van het type ledenradiatoren welke in het gebied van de kinderopvang zeker afgeschermd moeten worden.
Het is te overwegen om een aantal ruimten te voorzien van thermostaatknoppen (of 'nog slimmere knoppen') om zo nog wat te doen aan energiebesparing en comfort in de te gebruiken ruimten.
Het vervangen van de zeer oude regeling lijkt wederom niet zinvol vanwege de beperkte gebruikstijd.

Ventilatie.
Het gebouw is naar hedendaagse maatstaven NIET geventileerd omdat de norm nu "mechanische ventilatie" is.
Het gebouw kent enkel wat afzuiging in bijvoorbeeld sanitaire ruimten.
Om een goede ventilatie te waarborgen is een gedegen controle en herstelronde van de bewegende delen in de gevels gevelopeningen noodzakelijk.
Verder is het te overwegen de ruimten welke een wat intensiever gebruik kennen te voorzien van een CO2-meter zodat men het binnenklimaat kan monitoren (en tijdig kan ventileren).

Data.
Het heeft er alle schijn van dat er nog steeds een werkend datanetwerk aanwezig is.
Vooralsnog gaan wij er van uit dat dit, zover nodig, door partijen in de huidige vorm kan worden gebruikt. (Eventuele kosten om delen af te splitsen of af te scheiden worden vooralsnog niet ingerekend).

Aanpassingen.
Het gebouw kent op dit moment 7 deurpartijen die toegang geven tot het gebouw.
Dit lijkt voldoende om in belangrijke mate gebruikers voor zover nodig van elkaar te scheiden.
De indeling is later te maken aan de hand van de daadwerkelijke toekomstige gebruikers en in overleg af te stemmen.
Logisch lijkt ook de gebruikers ruimten toe te wijzen op basis van beschikbaarheid waarbij enige overmaat voor lief wordt genomen en niet 'onnodige' verbouwingen worden geïnitieerd.
Op basis van de informatie m.b.t. de huidige huisvesting in de voormalige Hertog van Brabantschool heeft men (exclusief enige verkeersruimten) circa 778 m² in gebruik.
De begane grond van de locatie aan de Rouppe v.d. Voortstraat is circa 1088 m², waardoor het voor de hand lijkt te liggen dat met het geschikt maken van enkel de begane grond alle functies ondergebracht kunnen worden.

GASTHUISRING 54 013-5425517 K.V.K. 85446165 INFO@VSBUILDINGCARE.NL
5041 DT TILBURG NL60 INGB 0000 106610 WWW.VSBUILDINGCARE.NL

Relatief grote aanpassingen zijn noodzakelijk voor de kinderopvang omdat hier relatief strenge eisen gelden ten aanzien van toezicht, veiligheid en toegankelijk sanitair.
In de raming gaan wij uit van de realisatie van een drietal slaapkamers alsmede een drietal verschoningsruimten.
Voor de overige gebruikers lijkt een pantry met stromend water voldoende.

Verder vraagt kinderopvang de een Omgevingsvergunning Brandveilig gebruik (voorheen Gebruiksvergunning) met een doorlooptijd van circa 26 weken!
Een van de vereisten hierbij onherroepelijk een brandmeldinstallatie (met volledige bewaking en doormelding).
Met name voor de noodzakelijke aanpassingen voor de kinderopvang zullen wij zaken inrekenen en meer bescheiden voorzieningen voor de overige gebruikers.

Raming.
Op basis van de hiervoor toegelichte uitgangspunten en gedachten is een en ander in de vorm van een elementenraming doorgerekend (zie bijlage).
De genoemde acties zijn enerzijds deels te betwisten of anders te interpreteren, terwijl anderzijds 'wensen' van de beoogde gebruikers ook nog niet zijn geïnventariseerd laat staan ingerekend.
Wat betreft het prijspeil zijn wij uitgegaan van –in onze ogen- nu redelijke bedragen, maar met u stellen wij vast dat de markt rijkelijk overspannen is en zowel prijspeil alsmede beschikbaarheid van uitvoerenden überhaupt een permanent punt van zorg is.

Al met al ramen wij de kosten op ongeveer 730 duizend euro wat neerkomt op circa €.670 / m² (gerekend op basis van de m² van de begane grond oppervlakte).

Tot slot.
Wij hopen u met deze benadering voor dit moment in de beperkte tijdsspanne een goed beeld geschetst te hebben zodat 'richting' gegeven kan worden gegeven voor het vervolg.
Zoals aangegeven zijn de ingerekende acties en kosten desgewenst in een later stadium nader te duiden of te preciseren.
Wij houden ons aanbevolen voor eventuele vragen of opmerkingen waarvoor wij het initiatief aan u laten.

Met vriendelijke groet,
VS Building Care

Gasthuisring 54
5041 DT Tilburg
013-5425517
NL60 INGB 0000 106610
K.v.K. 85446165
info@vsbuildingcare.nl
www.vsbuildingcare.nl

VS BUILDING CARE
ADVIESBUREAU ONROERENDE GOED

betreft	onderdeel	actie	hoev.		eenh. Prijs	totaal
Exterieur						
	daken	uitgebreide onderhoudsbeurt / vervangen lichtkoepel	1100	m²	€ 2,25	€ 2.475,00
	kozijnen	herstel houtrot en beperkt schilderwerk	580	m²	€ 45,00	€ 26.100,00
	zonwering	onderhoud en partiele vervanging	1	pt	€ 20.000,00	€ 20.000,00
	terrein	groenonderhoud door BOR	1	pm	€ -	€ -
		diverse klein herstel	1	pt	€ 5.000,00	€ 5.000,00
		eventuele aanpassingen tbv kinderopvang	1	pt	€ 100.000,00	€ 100.000,00
Interieur						
	plafonds	systeemplafonds incl. LED verlichting BG	1100	m²	€ 75,00	€ 82.500,00
		systeemplafonds incl. LED verlichting Verd	0	m²	€ 75,00	€ -
	wanden	opfrissen en herstel Begane grond	600	m²	€ 20,00	€ 12.000,00
	kozijnen	opfrissen en herstel Begane grond bi / bu	400	m²	€ 40,00	€ 16.000,00
		opfrissen en herstel Begane grond bi / bi	275	m²	€ 30,00	€ 8.250,00
		vervangen floatglas door veiligheidsglas (tbv Kinderopvang)	1	pt	€ 4.000,00	€ 4.000,00
	vloeren	vervangen Kinderopvang (marmoleum / vinyl)	350	m²	€ 60,00	€ 21.000,00
		vervangen Massage (marmoleum / vinyl)	50	m²	€ 60,00	€ 3.000,00
		herstel overige vloeren en schoonloopzones	1	pt	€ 2.500,00	€ 2.500,00
	elektra	controle, herstel en beperkte aanpassingen	1	pt	€ 3.000,00	€ 3.000,00
		herstel / onderhoud nood- en vluchtwegverlichting	1	pt	€ 2.500,00	€ 2.500,00
	CV-installatie	onderhoud en partiele vervanging	1	pt	€ 3.000,00	€ 3.000,00
		afschermen radiatoren Kinderopvang	1	pt	€ 4.000,00	€ 4.000,00
		eventuele thermoknoppen / bescheiden regeling	1	pt	€ 7.500,00	€ 7.500,00
		eventuele CO2 meters gebruiksruimten	10	st	€ 125,00	€ 1.250,00
	ventilatie	controle, herstel en beperkt herstel H&S-werk	1	pt	€ 4.500,00	€ 4.500,00
	data	pro memorie	1	pt	€ -	€ -
aanpassingen						
		diverse afscheidingen en / of opdelingen	1	pt	€ 45,00	€ 45,00
		realisatie slaapkamer tbv kinderopvang	3	st	€ 11.000,00	€ 33.000,00
		realisatie verschoningsruimte	3	st	€ 11.000,00	€ 33.000,00
		pantry's en dergelijke	1	pt	€ 5.000,00	€ 5.000,00
		aanbrengen brandmeldinstallatie	1	st	€ 30.000,00	€ 30.000,00
		aanbrengen inbraakmeldinstallatie	1	st	€ 15.000,00	€ 15.000,00
totaal	uitvoering					€ 444.620,00
	post onvoorzien		10	%		€ 44.462,00
						€ 489.082,00
	voorbereiding, tekenwerk, uitvoeringsbegeleiding, Omgevingsvergunningtraject etc.		12	%		€ 58.689,84
						€ 547.771,84
	BTW		21	%		€ 115.032,09
						€ 662.803,93
	Legeskosten		10	%	gok	€ 66.280,39
TOTAAL RAMING						**€ 729.084,32**

totaal opp.	1088	m²	€ 670,11	/m²

Gasthuisring 54
5041 DT Tilburg
013-5425517 K.v.K. 85446165
NL60 INGB 0000 106610
info@vsbuildingcare.nl
www.vsbuildingcare.nl