B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2024-048787

Datum b&w-vergadering:
9 september 2025

Onderwerp:
Uitbreiding/nieuwbouw Primair Onderwijs in de wijk Westeraam in Elst

Te nemen besluit:

1. Nieuwbouw voor 210 leerlingen voor het primair onderwijs De Zonnepoort in de wijk Lingezicht in Elst te realiseren.
2. Aan de raad voorstellen om € 466.000 voor de aankoop van de grond beschikbaar te stellen en ten laste te brengen van het in de Programmabegroting 2024 beschikbaar gestelde investeringskrediet 'PO/VO school ontwikkeling en bouw'.
3. Aan de raad voorstellen om € 5.124.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van de huisvesting inclusief een ruime speelzaal voor het primair onderwijs De Zonnepoort en 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 € 940.000 voor nieuwe huisvesting voor kinderopvang beschikbaar te stellen en de structurele jaarlijkse kapitaallasten van € 27.000 (volledig gedekt door huurinkomsten) vanaf jaarschijf 2029 via een begrotingswijziging in de begroting 2026 op te nemen.

Team/ behandelend ambtenaar:
Team Vastgoed / Yvonne Teurlincx

Status advies:
openbaar

Portefeuillehouder:
Wethouder Evert Westerbeek

Doorgeleiding naar de raad:
ja, besluitvormend

Betrokkenen bij advies extern:
Wonderwijs
Trivium

Betrokkenen bij advies intern:

☐ Juridisch adviseur
☑ Financieel adviseur
☐ Inkoop adviseur
☐ P&O-adviseur
☑ Communicatieadviseur
Overig, te weten: Projectmanager

TIC:
nee

Bijlagen voor B&W:
Verwijzen naar:

- Bijlage 1: Haalbaarheidsonderzoek
- Bijlage 2: Leerlingenaantallen en ruimtebehoefte
- Bijlage 3: Financiële onderbouwing
- Bijlage 4: Persbericht
- Bijlage 5: Brief omwonenden brede school De Zon
- Bijlage 6: Brief omwonenden Lingezicht
- Bijlage 7: Brief omwonenden Mozartstraat
- Bijlage 8: Raadsvoorstel ‘Uitbreiding/nieuwbouw Primair Onderwijs in de wijk Westeraam’
- Bijlage 9: Concept-Raadsbesluit ‘Uitbreiding/nieuwbouw Primair Onderwijs in de wijk Westeraam’

Bijlagen voor raad:
Verwijzen naar:

- Bijlage 1: Haalbaarheidsonderzoek
- Bijlage 2: Leerlingenaantallen en ruimtebehoefte
- Bijlage 3: Financiële onderbouwing
- Bijlage 4: Raadsvoorstel ‘Uitbreiding/nieuwbouw Primair Onderwijs in de wijk Westeraam’
- Bijlage 5: Concept-Raadsbesluit ‘Uitbreiding/nieuwbouw Primair Onderwijs in de wijk Westeraam’

Te nemen besluit

1. Nieuwbouw voor 210 leerlingen voor het primair onderwijs De Zonnepoort in de wijk Lingezicht in Elst te realiseren.
2. Aan de raad voorstellen om € 466.000 voor de aankoop van de grond beschikbaar te stellen en ten laste te brengen van het in de Programmabegroting 2024 beschikbaar gestelde investeringskrediet ‘PO/VO school ontwikkeling en bouw’.
3. Aan de raad voorstellen om € 5.124.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van de huisvesting inclusief een ruime speelzaal voor het primair onderwijs De Zonnepoort en 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 € 940.000 voor nieuwe huisvesting voor kinderopvang beschikbaar te stellen en de structurele jaarlijkse kapitaallasten van € 27.000 (volledig gedekt door huurinkomsten) vanaf jaarschijf 2029 via een begrotingswijziging in de begroting 2026 op te nemen.

Inleiding

De scholen voor primair onderwijs (PO) De Elstar, Wegwijzer en De Zonnepoort in de wijk Westeraam in Elst hebben door groeiende leerlingenaantallen al jaren een ruimtetekort. Dit is de reden dat diverse groepen van deze scholen vanaf 2012 les krijgen op tijdelijke locaties. Gezien de leerlingenprognoses blijft dit ruimtetekort ook in de toekomst bestaan. Om dit structurele tekort op te lossen moet de huidige locatie ‘brede school De Zon’ uitgebreid worden, of er is nieuwbouw voor een deel van de school nodig op een andere locatie.

In de memo ingebracht in de raadsvergadering van 29 oktober 2024 is de raad op de hoogte gebracht van de voortgang van het haalbaarheidsonderzoek voor uitbreiding/nieuwbouw voor brede school De Zon. Daarnaast is de raad geïnformeerd over het besluit van het college om het aantal zoeklocaties te vergroten. Dit besluit heeft ertoe geleid dat voor het vervolg van het haalbaarheidsonderzoek de volgende drie locaties zijn onderzocht:

1. Uitbreiding van de huidige locatie op het binnenterrein.
2. Nieuwbouw ten noordoosten van de wijk Vierslag.
3. Nieuwbouw in plangebied Lingezicht.

In dit voorstel en in de bijlagen leest u meer over de uitkomst van dit onderzoek.

Beoogd resultaat

Door een besluit te nemen over de locatie, het leerlingenaantal en het budget kan gestart worden met de voorbereidingen voor de nieuwbouw van een PO school ter uitbreiding van brede school De Zon in Elst. Dit met als doel om voldoende structurele huisvesting te realiseren, waarbij de scholen de tijdelijke huisvesting, naar verwachting over uiterlijk vijf jaar, kunnen verlaten.

Argumenten en onderbouwing

1.1 Volgens haalbaarheidsonderzoek is plangebied Lingezicht de meest geschikte locatie.

Uit het haalbaarheidsonderzoek (bijlage 1) komt naar voren dat plangebied Lingezicht de meest geschikte en toekomstbestendige locatie is voor nieuwbouw. Door hier nieuwbouw te realiseren worden de onderwijsvoorzieningen verspreid in het noordoosten van Elst. De onderzochte criteria die nog aandacht nodig hebben, zijn alle te overzien of oplosbaar. Deze locatie heeft ook de voorkeur van de schoolbesturen.

1.2 Met nieuwbouw voldoen we aan wettelijke zorgplicht.
De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van het PO (basisonderwijs / primair onderwijs). Dit houdt in dat we wettelijk verantwoordelijk zijn voor de kaders en uitgangspunten en ook voor de kosten van de huisvestingsvoorzieningen. Met dit voorstel voldoen we aan deze verantwoordelijkheid.

1.3 PO De Zonnepoort heeft behoefte aan ruimte voor 210 leerlingen.
De leerlingenprognoses laten zien dat er op de PO scholen in de wijk Westeraam ruimte moet zijn voor 950 leerlingen. De huidige brede school De Zon is te klein om deze leerlingen te huisvesten. Daarom is het voorstel om apart van de huidige locatie een nieuwe school te bouwen in plangebied Lingezicht. Kijkend naar het aantal benodigde vierkante meters is het de meest logische keuze om de kleinste school uit brede school De Zon te halen en deze te verhuizen naar een nieuw gebouw. Dit is de Zonnepoort. Op basis van de prognoses moet de nieuwbouw voor De Zonnepoort geschikt zijn voor 210 leerlingen. In bijlage 2 wordt dit verder uitgelegd.

1.4 We voeren het Integraal Huisvestingsplan 2025-2040 uit.
In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2025-2040, dat op 11 maart 2025 is vastgesteld door de raad, staat uitbreiding/nieuwbouw van brede school De Zon opgenomen in blok 1, 2025-2028. Door nieuwbouw te realiseren wordt het Integraal Huisvestingsplan 2025-2040 uitgevoerd.

2.1 Voor nieuwbouw is bouwrijpe grond met de juiste bestemming nodig.
Voor de realisatie van de nieuwbouw moeten we grond aankopen. Na aankoop van de grond moet het omgevingsplan gewijzigd worden, zodat de grond geschikt wordt voor onderwijshuisvesting.

3.1 Toekomstbestendige PO school voor minimaal 50 jaar.
Door een nieuwe school te bouwen wordt er een toekomstbestendige school gebouwd voor minimaal 50 jaar. De kosten hiervoor zijn berekend op basis van het Kwaliteitskader huisvesting 2021, zoals opgenomen in het IHP. In dit Kwaliteitskader zijn reële stichtingskosten opgenomen voor de realisatie van onderwijshuisvesting.

3.2 Met een ruim speellokaal voldoen we aan de uitgangspunten in de verordening onderwijshuisvesting.
Volgens de verordening onderwijshuisvesting mag een sportzaal maximaal 1 km van een school voor primair onderwijs liggen. De voorgestelde nieuwbouw ligt meer dan 1 km van de gymzaal in brede school De Zon. Door een ruim speellokaal als gymzaal in te richten kunnen de leerdoelen van het bewegingsonderwijs in een speellokaal gehaald worden. Bijkomend voordeel is dat er in de andere sportzalen meer ruimte komt voor onder andere groeiende Voortgezet Onderwijs (VO) scholen.

4.1 Met kinderopvang voeren we het speerpunt uit van doorlopende leerlijn van 2 tot 12 jaar.
In het IHP 2025-2040 staat het speerpunt opgenomen om doorlopende leerlijnen te realiseren voor 0-18 jaar, met de focus op 2-12 jaar. Hiermee wordt de verbinding versterkt tussen opvang en onderwijs. Door kinderopvang in de school te realiseren wordt uitvoering gegeven aan de wensen uit het IHP.

4.2 Voldoende ruimte voor kinderopvang in het noordoosten van Elst.
In de buurt van de nieuw te bouwen school is geen kinderopvang. Hoewel kinderopvang geen verantwoordelijkheid van de gemeente is, is er een maatschappelijk belang om voldoende opvang te bieden.

Kanttekeningen en onderbouwing

1.1 Effecten netcongestie nog onduidelijk
Het is onzeker of we tijdig een aansluiting krijgen op het elektriciteitsnet. Er moet een aanvraag gedaan worden voor de aansluiting bij de netbeheerder. Zekerheid over netcongestie is er pas nadat de netbeheerder akkoord heeft gegeven.

3.1 Onzekerheid over stijging stichtingskosten
De afgelopen jaren zijn de bouwkosten hard gestegen. De stichtingskosten zijn berekend met prijspeil 2024. Het is onduidelijk of de stijging van de bouwkosten doorzet en wat de daadwerkelijke stichtingskosten zijn bij de start van de bouw.

4.1 Onzeker of investering in vastgoed voor kinderopvang volledig terugverdiend wordt.
Er wordt een langdurige overeenkomst van minimaal 10 jaar met de kinderopvang aangegaan voor de extra vierkante meters die worden bijgebouwd. De kapitaallasten worden berekend over een periode van 50 jaar. Het is onzeker of de extra vierkante meters tijdens deze 50 jaar volledig verhuurd worden. Dat maakt dat dus onzeker is of wij genoeg inkomsten ontvangen om deze kapitaallasten en het onderhoud van deze extra vierkante meters te bekostigen. Als de kinderopvang in de toekomst de ruimte niet meer nodig heeft, kan deze ruimte ook een andere maatschappelijke invulling krijgen. Hierdoor is het risico dat we lopen aanvaardbaar.

Financiën

Via de Programmabegroting 2024 is een investeringskrediet van €19,2 miljoen beschikbaar gesteld voor de nieuwbouw PO en VO Westeraam. Voor de nieuwbouw voor VO Lyceum Elst is €13,5 miljoen geraamd. Dit houdt in dat er nog een bedrag van €5,7 miljoen overblijft voor een PO school.

Voor nieuwbouw van een PO school voor 210 leerlingen in de wijk Lingezicht is een bedrag van €5,6 miljoen nodig. Hieronder vallen de stichtingskosten van €5.124.000,- en de kosten voor de aankoop van de grond van €466.000,-. Bij de stichtingskosten zit een bedrag van €400.000,- inbegrepen voor een ruim speellokaal. Deze investering is noodzakelijk, omdat de gymzaal te ver weg ligt van school. De kapitaallasten van het investeringskrediet van de stichtingskosten zijn €146.500,- Hierbij is rekening gehouden met een afschrijvingstermijn van 50 jaar. De jaarlijkse rentelasten voor de grond zijn €7.000,-. In de begroting 2026 is rekening gehouden met zowel de kapitaallasten als de rentelasten.

Er is gerekend met het prijspeil van 2024, zoals ook opgenomen is in het IHP. Op basis van dit prijspeil is het beschikbare bedrag voldoende voor de nieuwbouw voor de school.

Voor de extra te realiseren vierkante meters voor kinderopvang is een bedrag van €940.000 nodig. Dit bedrag komt bovenop de stichtingskosten van de school. Het beschikbaar gestelde investeringskrediet voor de nieuwbouw PO en VO is hiervoor niet toereikend. Er moet een extra investeringskrediet beschikbaar gesteld worden.

In bijlage 3 worden de financiële cijfers nader uitgewerkt. De daadwerkelijke kosten voor de nieuwbouw worden vastgesteld in het jaar dat de bouw daadwerkelijk start. Dit bedrag wordt geïndexeerd volgens de BDB index nieuwbouw schoolgebouwen.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente heeft de wettelijke plicht voor onderwijshuisvesting. Nadat college en raad een positief besluit hebben genomen, worden afspraken vastgelegd in een

samenwerkingsovereenkomst tussen Wonderwijs, het bestuur van De Zonnepoort en de gemeente. Na ondertekening van deze overeenkomst wordt er in samenspraak met Wonderwijs, in lijn met het Didamarrest, een kinderopvangorganisatie geselecteerd. De gemeente sluit met de kinderopvangorganisatie een intentieovereenkomst af.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

De nieuwbouw is minimaal bijna energieneutraal (BENG) en wordt voorbereid op de transitie naar volledig energieneutraal (BENGplus). De nieuwbouw is aardgasvrij. Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk circulair bouwen met herbruikbare materialen. Het installatieconcept is evenals het bouwsysteem bij voorkeur modulair en daarmee aanpasbaar. Daarnaast wordt er zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij werkzaamheden en ontwikkelingen in de buurt.

Vervolg

Planning

Nadat het college en de raad hebben ingestemd, worden de afspraken met het schoolbestuur Wonderwijs vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Nadat de overeenkomst ondertekend is, wordt het voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld en kan gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden voor de nieuwbouw. Naar verwachting kan het nieuwe gebouw in schooljaar 2030-2031 in gebruik worden genomen.

Communicatie

- Het schoolbestuur is betrokken bij de planontwikkeling van de nieuwbouw, op het participatieniveau ‘samenwerken’.
- De directe omgeving betrekken we bij de plannen volgens het participatieniveau ‘adviseren eindspraak’.
- Na besluitvorming in het college informeren we diverse stakeholders, omwonenden van brede school De Zon en omwonenden van de nieuwbouw wijk Lingezicht .
- De school is in overleg met de gemeente verantwoordelijk voor de communicatie naar medezeggenschapsraad (MR), ouders en leerlingen.

Evaluatie

Niet van toepassing.