

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1375723

Portefeuillehouder: Hans Heesen

Onderwerp

Aanvraag investeringskrediet voor de nieuwbouw Kindcentrum Willibrordus Postelstraat 19a Esch

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Vervangende nieuwbouw te realiseren voor De Willibrordus op de locatie Postelstraat 19a in Esch.
2. Integratie te realiseren van de kinderopvang van Het Berenhuis in het nieuwe gebouw.
3. Vervangende nieuwbouw te realiseren voor het gymgebouw bij de school.
4. Het aanwenden en aanpassen van de openbare ruimte om het ruimtelijke programma op de kavel van de school te realiseren en te voorzien van een voetpad en fietsstrook, een parkeerterrein en toe- en uitrit naar de Postelstraat.
5. Hiervoor een investeringskrediet ter beschikking te stellen van in totaal € 8.316.000,-.
6. In te stemmen met de incidentele last van € 825.000 ten laste van de Arhi-middelen.
7. De structurele lasten voor het onderhoud van openbaar gebied te verwerken met de areaaluitbreiding in de Eerste bestuursrapportage van 2027.
8. In te stemmen met de voorgestelde negende wijziging van de begroting 2025.

Inleiding

De aanleiding voor dit advies is het raadsbesluit waarbij de gemeente een voorbereidingskrediet beschikbaar heeft gesteld voor de ontwikkeling van de vervangende nieuwbouw van de KC Willibrordus met integrale kinderopvang, een gymgebouw en de openbare ruimte op de locatie Postelstraat 19a te Esch. Hierna: KC Willibrordus.
Dit krediet is met de eerste bestuursrapportage 2023 beschikbaar gesteld en opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan 2024-2029.

Stichting Cadans Primair is bouwheer van het deel school, de gemeente is bouwheer van de bouwdelen gymzaal en kinderopvang. Gezamenlijk zijn de werkzaamheden gedelegeerd naar een projectmanagementbureau. De besluitvorming vindt plaats in de stuurgroep waar Stichting Cadans Primair en de gemeente Boxtel zitting in hebben.
De huidige locatie is in eigendom van de Stichting Cadans Primair en gaat in z'n geheel over naar het eigendom van de gemeente.
De gemeente wordt juridisch eigenaar van het kindcentrum. Het buitenterrein van het kindcentrum wordt deels openbaar toegankelijk t.w. aan de voorzijde zijde Postelstraat.

Het nieuwe kindcentrum beslaat een deel van de bestaande locatie, het kindcentrum wordt compacter en in twee lagen gerealiseerd.
De bestaande school wordt in 2-fasen gesloopt. Een deel van de bestaande school blijft gedurende de realisatie van de nieuwbouw in gebruik. Hierdoor is alleen voor kinderopvang en BSO tijdelijke huisvesting nodig.

Beoogd resultaat

Het realiseren van een nieuwe school, kinderopvang en gymzaal zal een bijdrage leveren aan een adequate en duurzame huisvesting van de kinderen van de basisschool, de kinderopvang en de buitenschoolse opvang.
Het nieuwe kindcentrum Willibrordus wordt;

- Een eigentijds gebouw, op maat, dat geschikt is voor het leerlingenaantal met mogelijkheid tot eventuele uitbreiding;
- Een kindcentrum dat beschikt over een geïntegreerde kinderopvang (kinderdagopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang) waardoor een kindcentrum ontstaat, dat bijdraagt aan een doorgaande leer- en ontwikkelingslijn voor kinderen;
- Een eigentijdse voorziening voor gymonderwijs, sport-, beweeg- en andere maatschappelijke activiteiten welke aansluit bij de behoefte van Esch.
- Een toekomstbestendig en functioneel gebouw voor het onderwijs en de kinderopvang dat voldoet aan de duurzaamheidseisen zoals ENG en Frisse Scholen Klasse B.
- Een plaats die ruimte biedt aan de kinderen uit de wijk om veilig buiten te spelen.

Argumenten

1.1 Het huidige gebouw van de KC Willibrordus dateert uit 1979 en is technisch en functioneel sterk verouderd.

Met de nieuwbouw wordt voor nu en de komende jaren, op basis van de leerlingen prognoses, een eigentijds, duurzaam, toekomstbestendig en functioneel gebouw gerealiseerd waar alle leerlingen gehuisvest zijn.

1.2 De vervangende nieuwbouw voor KC Willibrordus, kinderopvang en gymgebouw is opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan 2024-2029.

Met de realisatie wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde IHP.

1.3 De specificaties van het gebouw voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen van BENG en Frisse Scholen klasse B.

De nieuwe school voldoet hiermee aan de wettelijke duurzaamheidseisen.

1.4 Conform de Wet op het Primair Onderwijs (WPO) heeft de gemeente de zorgplicht voor de realisatie van voldoende (zowel kwantitatief als kwalitatief) onderwijshuisvesting.

Met deze vervangende nieuwbouw voldoet de gemeente aan haar zorgplicht.

1.5 De specificaties van het gebouw voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen van BENG. Het schoolbestuur heeft de mogelijkheid en toegezegd om aanpassingen te doen om te voldoen aan de normen van ENG. Deze afspraken zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Door een Energie Neutraal Gebouw (ENG) te realiseren voldoet het gebouw aan de duurzaamheidsambities van de gemeente.

2.1 De inhoudelijke samenwerking tussen de school en kinderopvang wordt verder ondersteund.

Dit is van belang is voor een doorgaande leer- en ontwikkelingslijn voor kinderen.

2.2 De specificaties van het gebouw voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen van ENG.

Door een Energie Neutraal Gebouw (ENG) te realiseren voldoet het gebouw aan de duurzaamheidsambities van de gemeente.

3.1 Het huidige gymgebouw dateert uit 1979 en is technisch en functioneel verouderd.

Met de nieuwbouw wordt een eigentijds, duurzaam, toekomstbestendig en functioneel gebouw gerealiseerd.

3.2 De gemeente heeft de wettelijk geregelde zorgplicht voor gymonderwijs voor basisscholen in daarvoor geschikte gebouwen.

De gymzaal heeft conform de wettelijke klokurennorm van het onderwijs overdag een volledige bezetting de gemeente voldoet hiermee aan haar zorgplicht.

3.4 De gemeente streeft naar een optimale bezetting en exploitatie van de gymzaal.

Door het stimuleren maatschappelijk medegebruik van de gymzaal buiten reguliere schooltijden wordt aan deze doelstelling voldaan.

3.5 De specificaties van het gebouw voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen van ENG.

Door een Energie Neutraal Gebouw (ENG) te realiseren voldoet het gebouw aan de duurzaamheidsambities van de gemeente.

4.1 Door het openbare karakter van een deel van het speelterrein van het kindcentrum kunnen kinderen uit de wijk hiervan gebruik maken en ontstaat een verbinding met de omgeving.

Omdat er in de wijk weinig speelplekken zijn, kunnen de kinderen uit de wijk gebruik maken van het buitenterrein wat aansluit bij het buitenspeelbeleid van de gemeente.

4.2 Door de parkeercapaciteit en verkeerssituatie aan te passen wordt de veiligheid van de kinderen gewaarborgd.

Er komt meer parkeercapaciteit beschikbaar hierdoor wordt situatie wordt duidelijker en is er een vlotte verkeersafwikkeling op de momenten van brengen en halen.

4.4 Door de herstructurering van het schoolterrein, wordt de Kikkertuin zichtbaarder.

De kikkertuin wordt gebruikt door zowel de school als ook door de wijkbewoners door de zichtbaarheid en toegankelijkheid te vergroten stimuleert het gebruik wat past in het buitenspeelbeleid van de gemeente.

5.1 Om de realisatie van de nieuwbouw te kunnen starten is een krediet noodzakelijk.

Voor het aangaan van verplichtingen voor de realisatie van de nieuwbouw door aannemers en installateurs als ook de bouwbegeleiding gedurende de realisatie is een krediet voor het aangaan van financiële verplichtingen noodzakelijk.

6.1 De Arhi-middelen zijn middelen die gemeente Boxtel uitgekeerd heeft gekregen vanuit het gemeentefonds vanwege de toevoeging van het dorp Esch uit de voormalige gemeente Haaren aan de gemeente Boxtel.

Deze middelen mogen, en worden nu ingezet voor het aangaan van financiële verplichtingen voor de realisatie van de nieuwbouw.

7.1 Structurele lasten voor onderhoud van openbaar gebied.

Een deel van het huidige schoolterrein wordt na realisatie niet meer door de school gebruikt. Dit terrein wordt toegevoegd aan het openbaar gebied en zal in een volgende fase worden ontwikkeld tot woningbouw.

8.1 In te stemmen met de voorgestelde negende wijziging van de begroting 2025.

Als bijlage bijgevoegd.

Kanttelingen

1.1 Bezwaar aangevraagde omgevingsvergunning.

Alle betrokken partijen (Gemeente, Cadans Primair en Het Berenhuis) zijn van mening dat het plan een goede basis vormt voor de aanvraag van de omgevingsvergunning en het starten van de aanbestedingsprocedure.

De input en vragen vanuit de inloopavonden voor omwonenden en ouders hebben we opgepakt, onderzocht en waar nodig en wenselijk meegenomen. Dit laat onverlet de mogelijkheid tot bezwaar. Bij een mogelijk bezwaar is het risico aanwezig dat de voorgenomen planning hierdoor vertraging oploopt.

1.2 Bezwaar bestemmingsplan wijziging.

Het huidige vigerende Omgevingsplan (v.h. bestemmingsplan) dient te worden gewijzigd als gevolg van wijziging bebouwingsvlak en bouwhoogte. De bouwhoogte is nodig om aan de huidige eisen van bouwbesluit en frisse scholen te kunnen voldoen. Dit gebeurt door een BOPA-procedure die gelijkloopt met de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Dit laat onverlet de mogelijkheid tot bezwaar. Bij een mogelijk bezwaar is het risico aanwezig dat de voorgenomen planning hierdoor vertraging oploopt.

2.1 Opbrengsten Kinderopvang niet meegerekend.

De geïntegreerde kinderopvang is onderdeel van het plan. Door de kapitaallasten onverkort door te rekenen in de huurprijs willen wij deze voorziening mogelijk maken. De gemeente wordt financier van de kinderopvang. Echter, de huurder (Het Berenhuis) zal de kapitaallasten ter grootte van de huursom compenseren. Deze opbrengsten zijn niet verrekend in het benodigde krediet. Reden hiervoor is dat alleen de extra huurpenningen zijn gebaseerd op de werkelijke kosten. Deze kosten zijn circa 6 maanden voor ingebruikname bekend.

5.1 – 6.1 Kosten stijgingen niet uitgesloten.

De genoemde bedragen zijn op basis van prijspeil 2025 hierbij is op basis van de begrotingscijfers van 2024 een indexering meegenomen. De indexering is nodig om aan te sluiten bij de (bouw)markt. Of de bedragen in deze aangepaste begroting overeenkomen met de werkelijke bouwkosten is mede afhankelijk van de resultaten van de aanbestedingsprocedure.

Financiën

Het investeringskrediet is als volgt opgebouwd;

- De bouwkosten van de school bedragen € 4.747.000,
- De bouwkosten van de kinderopvang bedragen € 1.244.500,
- En de bouwkosten van de gymzaal bedragen € 1.778.750,
- De inrichting van de gymzaal bedraagt € 90.750,
- En de aanpassing van de openbare ruimte bedraagt € 455.000.

Het totale investeringskrediet bedraagt € 8.316.000; de bijbehorende totale gemiddelde kapitaallasten bedragen € 210.000 per jaar. Dit betekent dat de reeds begrote kapitaallast voldoende is. In het totale investeringskrediet is het eerder beschikbare voorbereidingskrediet inbegrepen.

De incidentele lasten bedragen € 825.000 waarvan wordt voorgesteld deze te dekken uit de Arhimiddelen.

De onderhoudslasten voor de openbare ruimte bedragen naar verwachting € 2.000 per jaar en zullen in de Eerste bestuursrapportage van 2027 verwerkt worden in de areaaluitbreiding.

Uitvoering

Bij de uitvoering van de hier genoemde voorbereidende werkzaamheden is de gemeente nadrukkelijk betrokken.

Extern overleggen wij met de omwonenden en met Stichting Cadans Primair en Berenhuis.

Wij gaan uit van een volwaardige omgevingsdialoog.

Planning.

- | | |
|---------------------|--|
| - Q2 2025 | Verstreking Omgevingsvergunning |
| - Q3 2025 | Sloopwerkzaamheden 1 ^e fase (zomervakantie) |
| - Q4 2025 | Aanbesteding realisatie en bouwvoorbereiding |
| - Q1-2026 – Q4 2026 | Realisatie van KC Willibrordus |
| - Q4 2026 | Verhuizing en ingebruikname |
| - Q1 2027... | Sloopwerkzaamheden fase 2 |

Communicatie

Vanaf de start van dit project trekken Stichting Cadans Primair en de gemeente gezamenlijk op om omwonenden en gebruikers te informeren en betrekken bij het ontwerp- sloop en nieuwbouwproces van KC Willibrordus. Na besluitvorming door het college wordt de pers (en de raad, voorafgaand aan behandeling in de raad) geïnformeerd via een persbericht en tijdens het wekelijkse persmoment geeft de portefeuillehouder een toelichting.

Bijlagen

Begrotingswijziging – aanvraag investeringskrediet

Boxtel, 22 april 2025

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,

de burgemeester,

V.C. Fijneman

R.S. van Meygaarden

Ter inzage

Registratienr.: 1375723

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 april 2025;

Besluit

1. Vervangende nieuwbouw voor de realisatie van KC Willibrordus op de locatie Postelstraat 19a in Esch;
2. Integratie te realiseren van de kinderopvang van Het Berenhuis in het nieuwe gebouw;
3. Vervangende nieuwbouw te realiseren voor het gymgebouw bij de school;
4. Het aanwenden en aanpassen van de openbare ruimte om het ruimtelijke programma op de kavel van de school te realiseren en te voorzien van een voetpad en fietsstrook, een parkeerterrein en toe- en uitrit naar de Postelstraat;
5. Hiervoor een investeringskrediet ter beschikking te stellen van in totaal €8.316.000,-;
6. In te stemmen met de incidentele last van € 825.000 ten laste van de Arhi-middelen;
7. De structurele lasten voor het onderhoud van openbaar gebied te verwerken met de areaaluitbreiding in de Eerste bestuursrapportage van 2027;
8. In te stemmen met de voorgestelde negende wijziging van de begroting 2025.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 27 mei 2025;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,

de voorzitter,

I.H.M. Smits

R.S. van Meygaarden