

Raadsvoorstel

Onderwerp	Extra krediet IKC De Lichtstraat - aangepast
Team	team Gebiedsontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	20 mei 2025
Datum raadsvergadering	1 juli 2025
Nummer	
Documentnummer	INT/25 - 691867
Zaaknummer	Z23 - 262914

Voorstel

1. Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling en realisatie van het IKC De Lichtstraat t.b.v. kinderopvang, gymzaal, uitbreiding basisschool en buitenruimte van de school.
2. De vertrouwelijkheid op te heffen die rust op de Memo financiën IKC De Lichtstraat op de datum waarop zowel de huurovereenkomst is ondertekend en de aanbesteding van het gebouw is afgerond.
3. De financiële gevolgen in dit raadsvoorstel te verwerken binnen het investeringsprogramma 2025-2029 van de Kadernota 2026.

Eerdere besluitvorming

- *Koop- en realisatieovereenkomst Lidl en vaststellen Beeldkwaliteitsplan in Hart van de Baarzen*, College (25-03-2025).
- *Raadsinformatiebrief Stand van zaken Hart van de Baarzen*, College (03-09-2024).
- *Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2023*, Raad (26-10-2023).
- *Sloop Baarzenschool*, College (06-06-2023).
- *Motie: Waardevolle inrichting van 'Hart van de Baarzen'*, Raad (16-12-2021).
- *Globale gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught'*, Raad (16-12-2021).
- *Investeringskrediet IKC De Lichtstraat en gymzaal in gebiedsontwikkeling 'Hart van de Baarzen Vught'*, Raad (16-12-2021).
- *Integraal Huisvestingsplan onderwijs en opvang (IHP)*, Raad (11-02-2021).

Inleiding

Binnen de gebiedsontwikkeling Hart van de Baarzen, gelegen tussen de Brabantlaan, Hertoglaan, Rouppe van de Voortlaan en Van Sasse van Ysselstraat in Vught, wordt IKC De Lichtstraat gerealiseerd in combinatie met de bestaande basisschool. Het terrein van de school is eigendom van Stroomm. Voor de nieuwbouw van de kinderopvang, gymzaal en de herinrichting van het schoolplein en het openbaar gebied, zijn de basisscholen De Kwebben en De Baarzen gesloopt. Op 16 december 2021 heeft de Raad een budget van € 4.011.000,- (incl. BTW) beschikbaar gesteld voor de nieuwbouw van de kinderopvang, gymzaal en de uitbreiding van basisschool De Lichtstraat. Dit budget is inmiddels verhoogd naar € 6.182.000,- (incl. BTW).

Vanuit dit startpunt is toegewerkt naar een Definitief Ontwerp, waarin rekening is gehouden met de complexe inpasbaarheid binnen de beschikbare ruimte van de gebiedsontwikkeling en de belangen van alle betrokken partijen zorgvuldig zijn afgewogen. We hebben met "*Onder de Pannen*" een intentieovereenkomst gesloten waarin de kaders, verplichtingen en intenties zijn vastgelegd voor het maken van vervolgafspraken. Het Definitief Ontwerp omvat een uitbreiding van de basisschool met 56 m² bvo op de verdieping, de nieuwbouw van kinderopvang op de begane grond en een gymzaal op de verdieping. De ruimte is compact vormgegeven, met kantoren van de kinderopvang rondom een centrale speelpatio. Deze patio biedt ruimte voor spel en buitenslapen van kinderen.

De kostenraming op basis van het Definitief Ontwerp toont aan dat het huidige budget niet voldoende is om de volledige nieuwbouw van de kinderopvang, gymzaal en de uitbreiding van de school te realiseren.

Beoogd effect

Het streven is om een modern en toekomstbestendig integraal kindcentrum (IKC) te realiseren door de nieuwbouw van een gym-/beweegzaal, kinderopvang en de uitbreiding van de basisschool. Door de nieuwbouw van een gym-/beweegzaal, kinderdagopvang en de uitbreiding van de basisschool ontstaat een dynamische en samenhangende leer- en leefomgeving voor kinderen van 0 tot 12 jaar.

Argumenten

1.1 Wijzigingen in het ontwerp zijn noodzakelijk voor een zorgvuldige en kwalitatieve ruimtelijke inpassing.

De uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn vastgelegd in het *Beeldkwaliteitsplan Hart van de Baarzen*, dat de kaders biedt voor de locatie. Voor IKC De Lichtstraat richten de stedenbouwkundige randvoorwaarden zich op het versterken van het samenhangende beeld met de bestaande basisschool. De nieuwbouw moet qua maat passen bij de omgeving, waarbij de begane grond (voor kinderopvang) en de verdieping (voor de gymzaal) qua volume duidelijk van elkaar moeten verschillen. Dit wordt bereikt door een 'setback', waarbij het volume van de verdieping ten opzichte van de gevel wordt teruggelegd. Het ontwerp van IKC De Lichtstraat is in lijn met deze kaders.

1.2 Wijzigingen zijn ten behoeve van het verbeteren van de verhuurbaarheid van de gymzaal noodzakelijk.

De nieuwe gymzaal vervangt de huidige gymzaal van de Hertog van Brabantschool en is primair bedoeld voor het bewegingsonderwijs van basisschool De Lichtstraat, met de mogelijkheid voor gebruik door andere scholen en de buurt. Daarnaast is de gymzaal beschikbaar voor lokale verenigingen en activiteiten. In lijn met de gemeentelijke ambitie om in 2050 energieneutraal en gasloos te zijn, wordt de gymzaal multifunctioneel ingericht, zodat deze geschikt is voor diverse doeleinden. Dit vereist flexibiliteit in de inrichting en het gezamenlijke gebruik van de voorzieningen. De nieuwbouw is gebaseerd op de *Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2023*, aangevuld met het concept De Nieuwe Gymzaal van Infit Bewegingsconcepten, dat volledig wordt afgestemd op de behoeften van de gebruikers.

De gymzaal krijgt een tussenverdieping voor multifunctionele ruimtes, geschikt voor activiteiten zoals yoga, dans en BSO. Deze toevoeging verhoogt de huuropbrengsten, maar ook de bouwkosten



1.3 Dit aanvullende krediet is noodzakelijk vanwege stijgingen van de bouwkosten.

Op basis van de Definitief Ontwerp begroting (DO-begroting) blijkt het huidige krediet niet toereikend, en dit moet worden verhoogd. De raad is hierover eerder geïnformeerd via een raadsinformatiebrief van 3 september 2024. De verhoging is enerzijds het gevolg van structurele prijsstijgingen, zoals de aanzienlijke stijging van Cao-lonen eind 2023, in het derde kwartaal van 2024 en het eerste kwartaal van 2025, die invloed hebben gehad op de bouwkosten. Anderzijds zijn de hogere bouw- en projectkosten het resultaat van aangescherpte regelgeving. Het beschikbare krediet is niet voldoende om de nieuwbouw van de gymzaal, kinderopvang en de uitbreiding van de basisschool te realiseren.

1.4 Aanpassingen zijn in het kader van gebruik en comfort noodzakelijk.

Er zijn enkele noodzakelijke gebouwkundige aanpassingen die leiden tot een verhoging van de bouwkosten. Zo wordt het bestaande speellokaal omgevormd tot een in pandige ruimte met een daklicht om voldoende daglicht te garanderen, wat extra bouwkundige ingrepen vereist. Daarnaast blijkt de benodigde capaciteit van de luchtbehandelingsinstallatie en de warmtepompen groter dan oorspronkelijk ingeschat, wat resulteert in hogere kosten voor zowel de installatie als de uitvoering. Deze ontwikkelingen maken een herziening van het oorspronkelijke budget noodzakelijk.

1.5 Aanpassing van legeskosten en verhoging van de post 'onvoorzien' door gestegen bouwkosten.

De legeskosten voor de omgevingsvergunning en de post 'onvoorzien' voor bouwkosten worden berekend op basis van de bouwkosten. Door de stijging van de bouwkosten zijn deze kostenposten ook toegenomen.

1.6 Kosten voor de aanleg van parkeerplaatsen t.b.v. IKC De Lichtstraat en de gymzaal waren niet voorzien.

Een Bouwgrond In Exploitatie (BIE) is opgesteld om de grondkosten en opbrengsten voor de gebiedsontwikkeling 'Hart van de Baarzen' in kaart te brengen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van IKC De Lichtstraat zijn lopende het ontwerpproces tot stand gekomen. Het ruimtelijk inpassen van een kinderdagverblijf en gymzaal op een locatie heeft effect op de verkeersafwikkeling en parkeren. De aanleg van parkeerplaatsen voor IKC De Lichtstraat en de gymzaal was oorspronkelijk niet voorzien in het budget. Een deel van de parkeerplaatsen en waterberging in het zuidelijke deel van de Baarzen is nu toegewezen aan het IKC. De verwachte kosten voor deze werkzaamheden zijn geraamd en opgenomen in het huidige voorstel.

1.7 Maatregelen en aanvullende voorzieningen vanwege netcongestie zijn noodzakelijk.

Er is een bedrag gereserveerd voor extra maatregelen, waaronder de installatie van een extern energieopslagsysteem. De capaciteitsberekeningen tonen aan dat de voormalige aansluiting, in combinatie met een energieopslag- en managementsysteem (EMS), voldoende is om de kinderdagopvang en gymzaal van energie te voorzien, zonder verlies van kwaliteit of comfort.

1.8 - 2.1 De bijlagen Memo Financiën IKC De Lichtstraat, huurprijsberekening' en investeringsopzet' zijn vertrouwelijk in verband met de financiële informatie die erin is opgenomen.

De bouw van het IKC De Lichtstraat moet worden aanbesteed. Voor een goed verloop van de aanbesteding is het gewenst om de financiële informatie die is opgenomen in de bijlage 'Memo financiën Definitief Ontwerp IKC De Lichtstraat' niet openbaar te maken.

Kanttekeningen

1.1 Aanwezigheid van paarverblijfplaats van vleermuizen kan zorgen voor vertraging

Uit een vleermuizenonderzoek is gebleken dat het gebouw een paarverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis herbergt. Deze verblijfplaats wordt vernietigd door de sloopwerkzaamheden van de oostelijke gevel in verband met de aansluiting van de nieuwbouw, is een vergunning vereist op basis van de *Omgevingswet* (vanaf 1 januari 2024). Voor de ontwikkeling moet een vergunning worden verkregen, het gebouw natuurvrij worden gemaakt en moeten tijdelijke nestkasten worden geplaatst als mitigerende maatregel. De ecologische onderzoeken en procedures (onder de *Omgevingswet*) zijn tijdrovend en brengen risico's met zich mee, zoals extra kosten en langere doorlooptijden. Door de vertraging en extra advieswerkzaamheden zijn aanvullende kosten ontstaan. Op 14 maart 2025 is de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend. De omgevingsdienst Brabant Noord verwacht uiterlijk eind juli 2025 een besluit te nemen. Na vergunningverlening kan het gebouw ongeschikt worden gemaakt voor de vleermuizen.

1.2 Voortgang van het project is afhankelijk van bestuurlijke besluitvorming.

In de meerjarenbegroting zijn de kapitaallasten voor het krediet van de nieuwbouw van de kinderopvang, de uitbreiding van de bestaande school, de nieuwbouw van de gymzaal, en de aanschaf van de gymzaalinventaris voor IKC De Lichtstraat voorzien. Een aanvullend krediet is echter nodig voordat het project kan doorgaan. Het project kan pas van start gaan nadat hierover positief is besloten. De bestuurlijke besluitvorming heeft daarmee invloed op de voortgang van het proces

1.3 Verschillende initiatieven en bouwactiviteiten hebben invloed op de directe leefomgeving, waaronder effecten op de verkeersstromen, bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

De gebiedsontwikkeling 'Hart van de Baarzen' vindt plaats in een bestaande woonomgeving. De drukte zal toenemen door gelijktijdige bouwstromen, intensieve leveringen van materialen en het vervoer van personeel naar de bouwplaats. Dit heeft impact op de directe omgeving, inclusief de basisschool en kinderdagopvang, bovenop de bestaande logistieke bewegingen van onder andere de LIDL. Een concept faseringsplan is opgesteld, waarin verschillende scenario's zijn uitgewerkt om de drukte te beheersen. Gebruikers en belanghebbenden worden actief geïnformeerd. Strikte veiligheidsmaatregelen, waaronder regelmatig toezicht en gedetailleerde planning, worden getroffen om de veiligheid te waarborgen. Uitvoerende partijen zijn verplicht deze maatregelen strikt te volgen.

1.4 Netcongestie en doorlooptijden nuts kunnen zorgen voor vertraging.

Door netcongestie en personeelstekort bij Enexis kunnen de doorlooptijden bij nutspartijen vertraging oplopen. Voor de ontwikkeling van IKC De Lichtstraat is het cruciaal dat de voormalige elektra-aansluiting behouden blijft, zodat deze eerst als bouwaansluiting kan dienen en later als gebouwaansluiting. Om het gebouw in gebruik te nemen, wordt een aanvullende energievoorziening gerealiseerd. Dit bestaat uit een energieopslagsysteem (EOS) gecombineerd met een energiemanagementsysteem (EMS).

Het EMS stuurt de vermogens in het gebouw en optimaliseert het gebruik van de PV-panelen, waardoor het energieverbruik efficiënt en duurzaam wordt beheerd. De Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft advies uitgebracht over de plaatsing van het EOS-systeem, inclusief installatievoorschriften, die in de verdere uitwerking worden meegenomen.

1.5 Bouwkostenraming als onderlegger kredietaanvraag.

Om de financiële haalbaarheid te waarborgen, is een externe bouwkostendeskundige aangesteld als onderdeel van het ontwerpteam. Voor de sturing en controle van het ontwerpproces zijn bouwkostenramingen opgesteld voor elke fase van het project. Na de afronding en goedkeuring van het Definitief Ontwerp (DO) is een DO-begroting opgesteld, die een realistische inschatting geeft van de bouwkosten voor het project. De aanbesteding zal bepalen of het gebouw binnen het in de begroting 2025-2028 opgenomen bedrag gerealiseerd kan worden. In de aanbestedingsdocumenten wordt een plafondbedrag opgenomen, waarmee we waarborgen dat de inschrijvingen het beschikbare budget niet overschrijden.

1.6 Afwijkend gebruik gymzaal te organiseren door middel van de BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit).

De gymzaal is primair ontworpen voor gebruik door het onderwijs, in overeenstemming met de bestemmingscategorie 'gemengd' van de locatie. Voor de realisatie is een omgevingsvergunning vereist. De nieuwbouw valt qua maatvoering net buiten de kaders van het geldende bestemmingsplan, waarbij de maximale bouwhoogte licht wordt overschreden. Er bestaat echter de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan met een afwijkingpercentage van maximaal 10%. In de avonduren (tussen 19.00 en 21.00 uur) zal de gymzaal ook door derden worden gebruikt, wat afwijkt van de toegestane bestemming. Hiervoor zal een BOPA worden ingediend. Er is echter een risico dat de BOPA niet wordt goedgekeurd of dat de procedure vertraging oploopt, wat gevolgen kan hebben voor het gebruik van de gymzaal door derden voor niet-onderwijs gerelateerde activiteiten.

1.8 Europese staatssteunregels of mededingingsregels

De verhuur van ruimten door gemeente wordt beschouwd als een 'economische activiteit', waarop de Europese regels voor staatssteun en mededinging (*Wet Markt en Overheid*) van toepassing zijn. Volgens deze wetgeving dient een overheidsinstantie de integrale kosten van de activiteit minimaal door te berekenen. Om te voldoen aan deze verplichting, heeft een onafhankelijke deskundige de marktwaarde van de ruimte vastgesteld. De huurprijs voor de kinderopvang wordt berekend op basis van de werkelijke vastgoed gerelateerde kosten, zoals kapitaallasten, onderhoud, verzekeringen, belastingen, beheerkosten en risicobeheer. Een belangrijk risico bij het vaststellen van de huurprijs is de mogelijkheid dat de huurder de huur niet op tijd kan betalen, bijvoorbeeld door financiële problemen of externe invloeden. Om dit risico te beperken, wordt vooraf een huurprijsindicatie verstrekt, zodat beide partijen zich kunnen voorbereiden op de verwachte kosten en betalingsverplichtingen.

1.9 Indien we direct met “Onder de Pannen” een huurovereenkomst willen aangaan, dienen we rekening te houden met het Didam-arrest.

De verhuur van een onroerende zaak door de gemeente aan een derde partij moet, zoals aangegeven, gebeuren via een openbare selectieprocedure. Dit is een verplichting die voortkomt uit de Wet Markt en Overheid, om te zorgen voor transparantie en gelijke kansen voor alle betrokken partijen. Na de vaststelling van het extra krediet door de raad, zal de voorgenomen

verhuur gepubliceerd worden in het Gemeenteblad. Dit geeft andere kinderopvangorganisaties de mogelijkheid om ook interesse te tonen in de huur van de ruimte in het integraal kindcentrum. Het is belangrijk om te benadrukken dat de voortzetting van de jarenlange samenwerking tussen onderwijs (OBS De Lichtstraat) en kinderopvang Onder de Pannen conform het Integraal Huisvestingsplan (IHP) als zeer waardevol wordt beschouwd door alle betrokken partijen. Momenteel huurt Onder de Pannen ruimte in het naastgelegen schoolgebouw 'Hertog van Brabant', dat na realisatie van IKC De Lichtstraat gesloopt wordt. Onder de Pannen is zich er echter van bewust dat de gemeente mogelijk tot de conclusie kan komen dat een één-op-één verhuur van de ruimte niet mogelijk is, vanwege de regels van het Didam-arrest. Mocht dit het geval zijn, kan de gemeente besluiten om af te zien van het sluiten van een huurovereenkomst. Als de gemeente, op basis van overtuigende argumenten, tot deze conclusie komt, is zij niet aansprakelijk voor schade die zou ontstaan door het beëindigen van de onderhandelingen.

Participatie

Een goede samenwerking met de omgeving is cruciaal voor het slagen van dit project. Daarom zijn er diverse bewonersavonden georganiseerd¹, met zowel informatieve als participatieve insteek. De gemeente heeft via www.wijinvught.nl regelmatig updates gedeeld. Vragen konden gesteld worden via hartvandebaarzen@vught.nl. De binnengekomen vragen zijn beantwoord en gepubliceerd. Inbreng van bewoners is serieus genomen en, waar mogelijk, verwerkt in het ontwerp.

Financiën

Zie de vertrouwelijke bijlage *Memo Financiën Definitief Ontwerp IKC De Lichtstraat en gymzaal* bij dit voorstel.

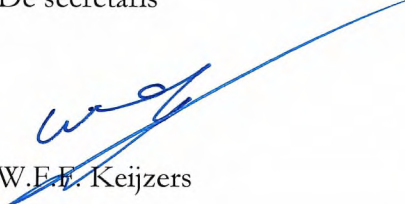
Communicatie en vervolgtraject

De raad wordt eerst via het raadsvoorstel voor het aanvullende krediet geïnformeerd over de voortgang en daarna via de reguliere raadsinformatiebrief (RIB).

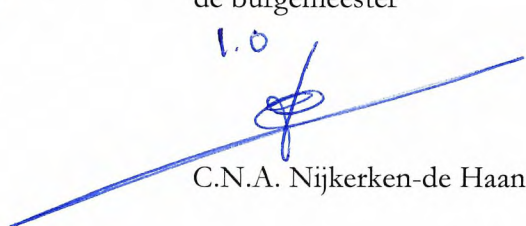
Rond de zomervakantie wordt samen met de basisschool een informatieavond georganiseerd voor ouders van leerlingen/kinderen van het toekomstige IKC en directe omwonenden.

Indien de ruimtelijke procedures zonder bezwaren of beroep soepel verlopen, kunnen de werkzaamheden, te beginnen met de sloop van de oostelijke gevel voor de aansluiting met de nieuwbouw, starten in het begin van 2026. De oplevering van IKC De Lichtstraat is gepland voor het begin van het tweede kwartaal van 2027.

Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris


W.E.F. Keijzers

de burgemeester


C.N.A. Nijkerken-de Haan

¹ 15 november 2022, 27 juni 2023, 18 december 2023, 30 januari 2024 en 4 november 2024.

Openbare bijlage(n):
Vertrouwelijke bijlage(n):

Bijlagen onder geheimhouding:

Raadsbesluit

- Financiële bijlage Onderbouwing afwijking investeringskosten
- Onderbouwing afwijking op hoofdlijnen ontwikkeling stichtingskosten

Nee