

Onderwerp Uitbreiding onderwijshuisvesting De Ortolaan / De Widdonck
Portefeuillehouder(s) De heer mr. R.M.J. Martens (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Uit een door schoolbestuur Aloysius overgelegde en door een extern deskundig adviesbureau op 7 november 2022 opgestelde leerlingen-prognose blijkt dat het verwachte aantal leerlingen in 2027 voor De Widdonck 114 bedraagt en voor De Ortolaan 129.

Volgens Bijlage III, deel B.1.3 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs is, rekening houdend met bovengenoemde leerlingenprognose de ruimtebehoefte voor De Widdonckschool 1463,2 m² (inclusief 90 m² speellokaal). Voor VSO De Ortolaan is de ruimtebehoefte 2175,6 m². De totale ruimtebehoefte is daarmee 3638,8 m². De aanwezige onderwijshuisvesting (bestaande school + gehuurde praktijkruimte) = 1995 m². Het tekort bedraagt 1643,80 m². Volgens Bijlage IV, deel C.3.3 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Leudal bedragen de kosten voor een tijdelijke uitbreiding, uitgaande van het aangegeven feitelijke tekort aan m², €3.409.673 (geïndexeerd naar prijspeil 2023).

Door schoolbestuur Aloysius is aangegeven dat door het maken van slimme combinaties en optimale indeling van ruimte het tekort aan onderwijshuisvesting beperkt kan worden tot 950 m². Op grond van deze melding zijn door het schoolbestuur gelijktijdig en onder dezelfde voorwaarden 3 kostenramingen gevraagd voor het plaatsen van units bij het schoolgebouw in Heibloem. Tevens is een kostenraming opgesteld voor aanpassing van het voormalige schoolgebouw van De Ortolaan in Heythuysen. Door het college is op 14 februari 2023 om financiële redenen besloten om over te gaan tot het beschikbaar stellen van ruimte in de voormalige De Ortolaan in Heythuysen.

Na besluitvorming en naar aanleiding van de mondelinge toelichting van dit besluit is namens het schoolbestuur in gevoerd gesprek en in de brief van 10-03-2023 aangegeven dat:

- De opgevoerde kosten voor directievoering bij het plaatsen van tijdelijke huisvesting in Heibloem niet terecht is.
- Het schoolbestuur al voor een forse besparing heeft gezorgd door genoeg te nemen met een uitbreiding van 950 m² in plaats van een uitbreiding volgens huisvestingsnormen.
- Appels met peren worden vergeleken omdat de tijdelijke units aan alle BENG-eisen voldoen en het schoolgebouw in Heythuysen niet, hetgeen overigens ook niet wettelijk verplicht is.
- De gemeente bij terugloop van aantal leerlingen units weer kan verkopen.
- Er geen rekening is gehouden met door het schoolbestuur noodzakelijk te achten verkeersbewegingen voor leerlingenvervoer. Dit was overigens in het collegevoorstel van 14 februari 2023 op hoofdlijnen wel het geval.
- Alle speeltoestellen bevinden zich in Heibloem.
- Bij de mondelinge toelichting van het collegebesluit is door het schoolbestuur tevens aangegeven dat de beperking in uitbreiding tot 950 m² slechts mogelijk is door de combinatie met het schoolgebouw en de voorzieningen in Heibloem. Bij huisvesting elders is uitbreiding volgens huisvestingsnormen van toepassing.

Alhoewel het laatste punt van bovenstaande opmerkingen niet door het schoolbestuur is aangegeven in de voorbereiding van het collegevoorstel van 14 februari 2023 is dit wel een punt waar rekening mee dient te worden gehouden.

De gewenste uitbreiding van 1644 m² past niet in het hoofdgebouw van de voormalige De Ortolaan in Heythuysen alleen. Om aan het gevraagde oppervlak te komen moet de linker vleugel (met aula en podium) erbij getrokken worden én een deel van de gymzaal. De functie van gymzaal is dan niet meer te handhaven omdat de restruimte te gering is (102 m²). Om de gymzaal te handhaven dient een uitbreiding van 204 m² nieuwbouw plaats te vinden. De totale kosten voor aanpassing en aanvullende nieuwbouw, inclusief dakrenovatie en €200.000 ten behoeve van directievoering, verzekeringen en onvoorzien, worden geraamd op €2.273.000.

Eén van de kostenramingen voor uitbreiding in de vorm van tijdelijke huisvesting in Heibloem is afkomstig van een bedrijf dat gelieerd is aan de eigenaar van terrein en gebouwen rondom de scholen



De Ortolaan en De Widdonck in Heibloem. Van de kostenramingen voor uitbreiding in Heibloem is dit de meest uitgebreide raming en de goedkoopste. Inclusief de door deze firma zelf aangegeven kosten voor directievoering en bijkomende kosten bedraagt het totaalbedrag €1.714.186, inclusief b.t.w. Deze optie is daarmee ruim €500.000 goedkoper dan aanpassingen in Heythuysen. Bijkomend voordeel is dat het een tijdelijke huisvesting betreft die aan de thans geldende BENG-normen voldoet en het schoolbestuur volledig in haar wensen tegemoet wordt gekomen. Nadeel van deze optie is dat het probleem met betrekking tot de beperkte mogelijkheden voor bewegingsonderwijs in Heibloem blijft bestaan en noodgedwongen uitgeweken moet worden naar Meijel.

Het bovenstaande overwegende strekt tot gewijzigde inzichten op basis waarvan aan het college gemotiveerd is voorgelegd om de keuze voor uitbreiding van de onderwijshuisvesting te wijzigen naar het beschikbaar stellen van tijdelijke onderwijshuisvesting op het terrein van de Ortolaan / De Widdonck in Heibloem.

Risico's

Door ontwikkelingen in onderwijs- en jeugdzorgwet kan nauwelijks een langjarige leerlingenprognose opgesteld worden. Een risico dat onderwijshuisvesting na uitbreiding in de komende jaren te groot wordt is aanwezig. Door te kiezen voor uitbreiding in de vorm van tijdelijke onderwijshuisvesting bestaat de mogelijkheid om overbodige tijdelijke huisvesting weer te verkopen.

Indien nieuwe offertes opgevraagd moeten worden, kan het zijn dat deze duurder uitvallen door stijging in kosten van materialen en werkzaamheden. Dit kan gevolgen hebben voor de te volgen aanbestedingsprocedure. Indien de opdrachtwaarde bij het opvragen van nieuwe offertes geschat wordt op een bedrag hoger dan € 1.500.000 voor werken, dan is de gemeente Leudal op basis van haar inkoopbeleid verplicht om nationaal aan te besteden, waarbij zij de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht en haar Inkoop- en aanbestedingsbeleid in acht zal nemen. De Gemeente dient voorafgaand aan de opdrachtverlening een aankondiging te plaatsen.

Motivering geheim / kabinet

Het college heeft op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 aanhef onder b Wet open overheid en juncto artikel 5.1, eerste lid aanhef onder c Wet open overheid en artikel 5.1, tweede lid aanhef en onder f van de Wet open overheid geheimhouding opgelegd op bijlagen 2b en 3 bij het collegevoorstel, tot na inkoop/aanbesteding en gunning van de werkzaamheden. Deze geheimhouding geldt ook bijlagen 2b en 3 bij dit raadsvoorstel.

Openbaarmaking van deze informatie zou ervoor zorgen dat de financiële positie van de gemeente kan worden geschaad. Het belang om deze informatie openbaar te maken weegt daardoor niet op tegen de financiële belangen van de gemeente.

Daarnaast bevat een deel van deze informatie bedrijfsgevoelige informatie, die vertrouwelijk aan de gemeente is meegedeeld. Bij openbaarmaking van deze informatie kan de concurrentiepositie van het betreffende bedrijf nadelig worden beïnvloed.

Juridisch kader

Op grond van de Wet dualisering gemeentelijke medebewindsbevoegdheden stelt de gemeenteraad onderwijshuisvestingsbudget beschikbaar en is de gemeenteraad verantwoordelijk voor het vaststellen van een verordening die de verdeling van de onderwijshuisvestingsmiddelen regelt. De raad heeft hiertoe de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Leudal 2022 vastgesteld. De verwachte toename van het aantal leerlingen maakt volgens deze verordening uitbreiding van de huisvesting noodzakelijk.

Het college is belast met de uitvoering van het onderwijshuisvestingsbeleid, dus ook met het nemen van een besluit op onderwijshuisvestingsverzoeken. Vanwege ontbrekend budget wordt de gemeenteraad om krediet gevraagd. Vanwege het ontbreken van budget is er geen sprake van mandaat.

Financiële samenvatting

	2023	2024	2025	2026
Kostenplaats	64020102 onderwijshuisvesting SO			
Kostensoort	4038300 huren			
Begroting	90.300	90.300	90.300	90.300
Realisatie				
Verplichtingen	90.300	90.300	90.300	90.300
Restant	0	0	0	0
Kosten dit advies	46.000			
Restant	-46.000			

	2023	2024	2025	2026
Kostenplaats	64030102 bewegingsonderwijs			
Kostensoort	4038400 vergoedingen			
Begroting	70.500	70.500	70.500	70.500
Realisatie				
Verplichtingen	70.500	70.500	70.500	70.500
Restant	0	0	0	0
Kosten dit advies	2.000	2.000	2.000	2.000
Restant	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000

	2023	2024	2025	2026
Kostenplaats	64030102 bewegingsonderwijs			
Kostensoort	4341400 bijdrage in vervoerskosten			
Begroting	0	0	0	0
Realisatie				
Verplichtingen				
Restant	0	0	0	0
Kosten dit advies	29.000	29.000	29.000	29.000
Restant	-29.000	-29.000	-29.000	-29.000

Toelichting:

Uitgaande van de voorgestelde optie van het plaatsen van units bedraagt de investeringswaarde € 1.714.186. Het gaat hierbij om niet permanente huisvesting en de geldende afschrijvingstermijn bedraagt 25 jaar (financiële verordening). De hierbij behorende jaarlijkse afschrijvingslasten bedragen € 68.568 per jaar, ingaande het jaar na realisatie. Aangezien het hier om units gaat is de verwachting dat deze in 2023 zijn geplaatst. Daarmee heeft dit voorstel vanaf 2024 gevolgen voor de afschrijvingslasten. Dekkingsopties:

1. In de zomernota 2023-2026 is bij punt 16 onderwijshuisvesting een PM-post opgenomen, dit in afwachting van het op te stellen IHP. Dit voorstel heeft betrekking op het genoemde punt uit de zomernota. Dekking betreft dan het begrotingssaldo.
2. Op dit moment is er een dekkingsreserve voor de gebouwen van de Widdonck. Gekozen kan worden om de algemene reserve in te zetten ter dekking van de investeringswaarde van € 1.714.186. Hierdoor daalt de algemene reserve, maar heeft de plaatsing van de units geen effect voor het begrotingssaldo. De afschrijvingslasten worden jaarlijks gedekt uit de nieuw te vormen dekkingsreserve. Door deze keuze is er geen dekking vanuit het begrotingssaldo voor afschrijvingslasten over 25 jaar in de gemeentelijke begroting. Indien over 25 jaar een investering noodzakelijk is, dan bekijken welke dekking beschikbaar is. Financieel wordt geadviseerd om voor dekkingsoptie 2 te kiezen. Hoewel het beleid is om zo min mogelijk reserves aan te houden, wordt hiermee aangesloten bij de eerdere besluitvorming rondom de Widdonck. Bij een nieuw plan over een aantal jaren, zijn de bestaande middelen op eenzelfde wijze verwerkt in de begroting. In het raadsbesluit is dit opgenomen.

De tijdelijke huur van de paviljoens is nog niet verwerkt in de raming van 2023. Ook de structurele kosten voor het vervoer en de huur van Meijel moeten nog structureel worden verwerkt. Hiervoor is geen budget beschikbaar en dit komt ten laste van het begrotingssaldo.

Bovenstaande wijzigingen hebben het volgende effect voor het begrotingssaldo:

	2023	2024	2025	2026
Wijziging uitbreiding onderwijshuisvesting Ortolaan/Widdonck				
- huur paviljoens	-46.000	0	0	0
- vervoer en huur i.v.m. gymnastiekonderwijs Heibloem (B&W 3611)	-31.000	-31.000	-31.000	-31.000
- afschrijvingslasten	-68.568	-68.568	-68.568	-68.568
- dekking afschrijvingslasten uit nieuw te vormen dekkingsreserve	68.568	68.568	68.568	68.568

Overige integrale afstemming

Ruimte

De locatie van het schoolgebouw in Heibloem is -net als de omliggende gronden (behoudens de ten westen van de schoollocatie gelegen weg met de bestemming 'Verkeer') - bestemd tot 'Maatschappelijk'. Het gehele bestemmingsvlak met de bestemming 'Maatschappelijk' is tevens één bouwvlak, waarop gebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat er een maximum bebouwingspercentage geldt van 45% van het bouwvlak. Aangezien het bestemmingsvlak (tevens bouwvlak) een totale oppervlakte heeft van 221.389 m² mag er een oppervlakte van 99.625 m² worden bebouwd met gebouwen. Die gebouwen mogen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van 12 respectievelijk 15 meter. Het bestemmingsplan bevat géén regels over minimaal aan te houden afstanden tot perceelsgrenzen, dus in beginsel zou de school tot op de perceelsgrens kunnen bouwen.

Een deel van het perceel van de school is tevens bestemd tot 'Waarde – Archeologie 5' (arcering met kruisjes in de rechtse afbeelding). Op gronden met deze dubbelbestemming kan pas een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend nadat archeologisch onderzoek is verricht waaruit blijkt dat aanwezige archeologische belangen niet worden geschaad. Dit geldt niet indien de grootte van de bodem-ingreep kleiner is dan 1.000 m², danwel indien de grootte van de bodemingreep wél groter is dan 1.000 m², maar de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.

Er moet worden voldaan aan de algemene gebruiksregels, waarin is bepaald dat in, op of onder gebouwen, dan wel op het daarbij behorende terrein, voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig dienen te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen worden nageleefd. In de gemeentelijke Nota Parkeernormen zijn voor onderwijsvoorzieningen de volgende parkeernormen opgenomen:

ONDERWIJS

	opmerking	norm (per 100m ² bvo)			aandeel bezoekers
		centrum	rest kom	buitengebied	
kinderdagverblijf	excl. kiss&ride	1,1	1,5	1,6	0%
basisonderwijs	per leslokaal, excl kiss&ride	1,0	1,0	1,0	
middelbare school	per 100 leerlingen, bezoekers zijn leerlingen	4,7	5,9	5,9	11%
ROC	per 100 leerlingen, bezoekers zijn leerlingen	5,8	6,9	6,9	7%
avondonderwijs	per 10 studenten, bezoekers zijn studenten	5,6	7,9	11,5	95%

Bij een aanvraag omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat wordt voldaan aan die normen. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning hiervan afwijken indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Inkoop en aanbesteding

Voor de inkoop van de (tijdelijke) schoolunits dient de aanbestedingsregeling gevolgd te worden (inclusief het Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Leudal en het Inkoop- en aanbestedingsreglement gemeente Leudal 2018). Het schoolbestuur wordt voorgesteld om zorg te dragen voor inkoop voor de onderwijsstichting met inachtneming van de aanbestedingsregels.

Op basis van het inkoopbeleid van de gemeente Leudal dienen bij werken van €150.000 tot €1.500.000 (exclusief b.t.w.) minimaal 3 en maximaal 5 offertes gevraagd te worden.

Voor de inkoop van de tijdelijke units zijn deze door het schoolbestuur gelijktijdig en onder dezelfde voorwaarden gevraagd en de bijgevoegde offerte in bijlage 3 (GEHEIM) is de meeste gunstige offerte op basis van de laagste prijs. Voor aanpassing/verbouwing van de voormalige "De Ortolaan" in Heythuysen is volstaan met een bouwkundig advies met kostenraming. Mocht toch voor aanpassing / verbouw van het gebouw in Heythuysen gekozen worden, dienen nog offertes gevraagd te worden.

Communicatie

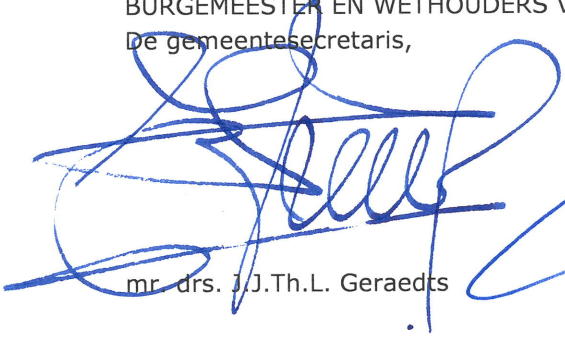
- In overleg met schoolbestuur Aloysius is een persbericht opgesteld.
- Met schoolbestuur Aloysius worden voor de uitbreiding van onderwijshuisvesting afspraken gemaakt over het bouwheerschap en wie de units inkoopt met inachtneming van de aanbestedingsregels.
- Bij instemming met dit gewijzigde voorstel wordt schriftelijk vastgelegd en door schoolbestuur Aloysius bevestigd dat op aangeven van het schoolbestuur het formaat van de uitbreiding vastgesteld is op 950 m² en dat hier niet meer van afgeweken wordt.

Bijlagen

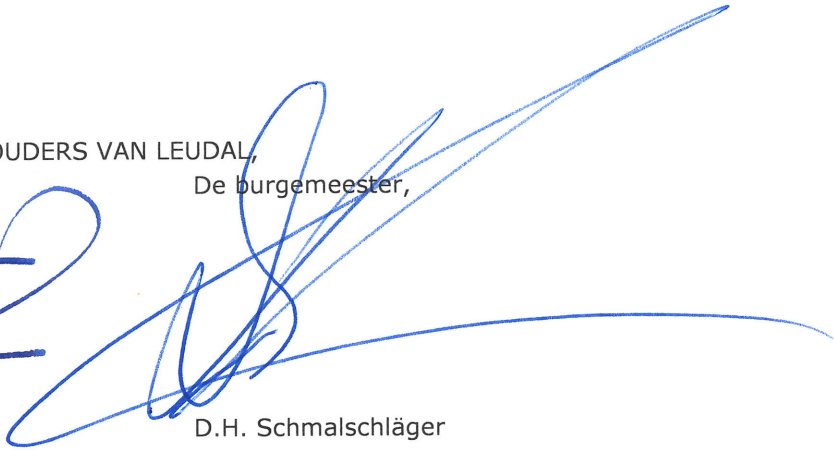
- Bijlage 1: Brief schoolbestuur Aloysius 10-03-2023.
Bijlage 2a: Aangepast huisvestingsonderzoek voormalige "De Ortolaan" Heythuysen.
Bijlage 2b: Kostenraming aangepast huisvestingsonderzoek voormalige "De Ortolaan" Heythuysen (GEHEIM);
Bijlage 3: Kostenraming uitbreiding door tijdelijke huisvesting in Heibloem. (GEHEIM)
Bijlage 4: Raadsvoorstel.
Bijlage 5: Concept raadsbesluit.
Bijlage 6: Persbericht.

Heythuysen, 25 april 2023

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts



D.H. Schmalschlager