

\ Raadsvoorstel

Zaak 563461

Onderwerp:	Onderwijshuisvesting Ransdaal en Ubachsberg
Openbaarheid:	Openbaar
Portefeuillehouder:	Wethouder Verbraak Wethouder Leunissen
Datum Raad:	3 juli 2025

\ Samenvatting

Op 4 juli 2024 is de motie 'Toekomst Bestendig Onderwijs in Ransdaal' aangenomen. Naar aanleiding van deze motie is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de nieuwe schoollocaties in Ubachsberg en Ransdaal. Dit haalbaarheidsonderzoek is op 8 april door het college van B&W vastgesteld. Op 17 april zijn de resultaten van het onderzoek gedeeld met de raad in een themasessie.

De onderzochte locaties laten op ruimtelijke, planologische en financiële gronden weliswaar verschillen zien maar de plussen en minnen per locatie wegen veelal tegen elkaar op. Inwoners hebben aangegeven vooral de verbinding met het dorp en aanwezige functies van belang te vinden. Dit ook bekeken vanuit veiligheid, zowel in eventueel naschools gebruik als rond verkeersafwikkeling. Dit alles in ogenschouw genomen, aangevuld met het lagere risico in het planologisch traject en het mogelijke groeipotentieel is voor zowel Ubachsberg als Ransdaal de nieuwe school locatie, zijnde locatie 2, het meest voor de hand liggend.

Deze locaties, met name in Ransdaal, vragen om aandacht voor goede functiemenging tussen een nieuw woonprogramma en onderwijs. Dit biedt kansen om de ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit van de locatie te versterken en sluit aan op de wens van de bewoners om ook bij de nieuwe locaties verbinding met het dorp te creëren.

\ Conceptbesluit

1. Kennis te nemen van het Haalbaarheidsonderzoek onderwijshuisvesting Ubachsberg en Ransdaal (april 2025);
2. In te stemmen met het aanwijzen van locatie 2 zowel in Ubachsberg als in Ransdaal als de voorkeurslocaties;
3. In te stemmen met het treffen van voorbereidingen;
4. In te stemmen met het in het investeringsprogramma opnemen van de geraamde kosten voor het realiseren van de onderwijshuisvesting op de beide locaties. Dit betreft voor de locatie Ubachsberg €9.747.000,- en voor de locatie Ransdaal €6.924.000,-.

\ Grondslag

Gelet op:

- Motie Toekomst Bestendig Onderwijs in Ransdaal
- De op 7 november 2024 verstuurde Raadsinformatiebrief omtrent de motie (491323)

\ Aanleiding

Op 4 juli 2024 heeft de gemeenteraad de motie 'Toekomst Bestendig Onderwijs in Ransdaal' aangenomen. In reactie hierop is op 29 september 2024 een raadsinformatiebrief uitgebracht over de uitvoering van deze motie. Naar aanleiding hiervan is in opdracht van de gemeente door het bureau Frencken Scholl Architecten een haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijke schoollocaties in Ubachsberg en Ransdaal uitgewerkt. Dit haalbaarheidsonderzoek (bijlage 1&2) is op 8 april jongstleden door het college van B&W vastgesteld. Op 17 april heeft met de Raad een themasessie plaatsgevonden omtrent de bevindingen uit dit haalbaarheidsonderzoek.

Het maken van een keuze tussen Locatie 1 (op de bestaande locatie) en Locatie 2 (op de nieuwe locatie) is niet eenvoudig aangezien beide locaties specifieke voor en nadelen hebben. Op basis van de uitgebreide analyse uit het haalbaarheidsonderzoek bekeken vanuit planologisch, stedenbouwkundig, financieel en bewonersoogpunt, zijn er een aantal verschillen geconstateerd welke invloed hebben op het uiteindelijke advies en de voorkeurslocaties zijnde locatie 2 in zowel Ubachsberg als Ransdaal.

De voorgenomen nieuwe scholen vragen een investering van 16 mln. (Ubachsberg 10 mln. en Ransdaal 6 mln. - prijspeil april 2025 met indexatie t/m 2027) en leveren daarmee kapitaallasten van 917k (Ubachsberg 536k en Ransdaal 381k) die vanaf moment realisatie zullen doorwerken in de begroting (vermoedelijk vanaf 2030).

Na besluitvorming wordt gestart met de voorbereidingen. Dit betekent dat er verdere gesprekken met kindpartners worden gevoerd ter voorbereiding op (intentie)overeenkomsten en uitwerking Programma van Eisen, verkenningen rond bouwheerschap en de te doorlopen ruimtelijke procedures worden uitgevoerd, en de benodigde ambtelijke capaciteit in kaart wordt gebracht. Gelet op de ervaringen met de uitvoering van grote projecten, de verbinding met de woningbouwplannen en de aan te leggen infrastructuur, wordt het als realistischer gezien uit te gaan van realisatie niet eerder dan 2029 (i.p.v. 2027).

\ Doel

Informatiedeling haalbaarheidsonderzoek onderwijshuisvesting en besluitvorming over de voorkeurslocaties en realisatie nieuwbouw.

\ Argumenten en kanttekeningen

De samenvatting van de belangrijkste overwegingen welke hebben geleid tot het advies met betrekking tot de locaties in het haalbaarheidsonderzoek zijn (omwille van de leesbaarheid) opgenomen in bijlage 3.

Participatie en input vanuit inwoners

Voor Ubachsberg en Ransdaal heeft er voorafgaande aan de afronding en vaststelling van het haalbaarheidsonderzoek een inwonersavond plaatsgevonden. Bij deze avonden waren ambassadeurs, inwoners, stakeholders en andere belanghebbenden aanwezig. Deze brede groep keek vanuit de diverse disciplines verschillend naar de inhoudelijke kansen en risico's betreffende de keuze van de nieuwe school locatie. Een eenduidig antwoord op alle onderwerpen kon derhalve vanwege deze brede blik ook niet geformuleerd worden. De avonden evaluerend kan echter op hoofdlijn wel de volgende conclusie getrokken worden:

"De keuze voor de locatie van het kindcentrum moet primair worden bepaald door de combinatie van buitenruimte, verkeersveiligheid en verbinding met het dorp. Een locatie met ruime buitenruimte biedt mogelijkheden voor buitenonderwijs en draagt bij aan een gezonde leeromgeving. Tegelijkertijd mag de verkeerssituatie rondom het kindcentrum niet leiden tot onveilige of ongewenste situaties; waar nodig moet de infrastructuur worden aangepast om de veiligheid van kinderen te waarborgen. Verder moet het kindcentrum in voldoende mate verbonden zijn met het dorp, zowel sociaal als functioneel, zodat kinderen en de gemeenschap van elkaars aanwezigheid kunnen profiteren. Toezicht op de veiligheid van kinderen moet in elke situatie goed worden georganiseerd, ongeacht de locatie."

Financieel - investeringsvraag

De financiële investeringsbedragen en bijbehorende kapitaallasten van de verschillende locaties zijn opgenomen in de financiële paragraaf.

Visie Innovo omtrent investeringen en beschikbare ruimte binnen bestaande gebouwen.

Innovo geeft aan dat indien de keuze wordt gemaakt om te gaan voor een ontwikkeling van een nieuwe school het in de tussenliggende periode niet noodzakelijk is om aanvullende investeringen in de huidige schoolgebouwen te doen om de kwaliteit van het onderwijs in beide kernen te kunnen waarborgen. Er is een extra klaslokaal

gerealiseerd in Ubachsberg in de vrij gekomen ruimte van de peuteropvang van Human Kind. Hierdoor is er voldoende ruimte om kwalitatief onderwijs te bieden.

Innovo geeft hierover zelf aan: "Ons standpunt blijft ongewijzigd, tot het moment van de nieuwbouw zullen wij ervoor zorgen dat het gebouw in stand wordt gehouden zodat goed onderwijs mogelijk is. In de regel zijn de kosten voor instandhouding voor rekening van INNOVO en dat is ook gebruikelijk."

Ten aanzien van de genoemde locaties heeft Innovo aangegeven dat zij de verbinding met de dorpskern op alle genoemde locaties zal behouden en onderdeel maakt van haar onderwijsprogramma. Hierbij maakt zij de kanttekening dat haar primaire taak goed onderwijs is.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

Onderwijshuisvesting

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Financieel

De gemoeide investeringen samenhangend met het realiseren van beide scholen worden verwerkt in het investeringsprogramma begroting 2026.

De gevolgen van de investeringskosten en daarmee de indicatieve kapitaallasten zijn inzichtelijk gemaakt.

Voor Ubachsberg bedraagt de geraamde investering 10 mln. en de daarmee verwachte kapitaallasten (prijspeil april 2025 met indexatie t/m 2027) betreffen 536k.

Voor Ransdaal bedraagt de geraamde investering 6 mln. en de daarmee verwachte kapitaallasten (prijspeil april 2025 met indexatie t/m 2027) betreffen 381k.

Bij de financiële raming zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Een schoolgebouw dient minimaal te voldoen aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Hier wordt uitgegaan van de minimale vereisten van een gebouw op o.a. energie, daglicht en ventilatie. Het voldoen aan de BBL betekent niet automatisch dat het gebouw voldoet aan de wensen van een kwalitatief goed schoolgebouw. Aanvullend op de minimale vereisten uit de BBL zijn een aantal aanvullende aspecten als uitgangspunt meegenomen in de uitwerking. Deze zijn in bijlage 4 opgenomen.
- De raming is gemaakt op basis van een reële en zo snel mogelijke doorlooptijd, waarbij alle randvoorwaarden zijn ingevuld, uitgaande van een start bouw in 2027. Indexeringen tot start bouw zijn opgenomen in de raming. Uitstel van de start bouw betekent een kostenverhoging door stijgende bouwprizen.
- Er is geen rekening gehouden met de mogelijke opbrengsten van de verkoop van de gronden/ locaties welke niet worden gebruikt voor de ontwikkeling van de scholen. Aandachtspunten hierbij zijn opgenomen in bijlage 4.

In de huidige raming is nog geen indicatie te geven van mogelijke cofinanciering. Wel is het verkennen van cofinanciering een onderdeel van verdere uitwerking en voorbereidingen.

Organisatorisch

In de komende periode worden voorbereidingen getroffen op de vervolgstappen. Dit betekent dat er verdere gesprekken met kindpartners worden gevoerd ter voorbereiding op (intentie)overeenkomsten, verkenningen rond bouwheerschap worden uitgevoerd en de benodigde ambtelijke capaciteit in kaart wordt gebracht.

Bij aanvang van het haalbaarheidsonderzoek is de betrokkenheid en het meeverhuizen van de kindpartners het uitgangspunt geweest. Deze betrokkenheid heeft een groot aandeel in de ruimtebehoefte. Het is van belang om het commitment van de partners voorafgaande aan de nadere uitwerking vast te leggen.

Binnen de huidige formatie is geen capaciteit beschikbaar om het verdere traject op te pakken. Het voorzien in adequate capaciteit, waaronder een projectleider, is een absolute randvoorwaarde voor de verdere uitvoering. Alle organisatorische opties om dit project goed uit te voeren worden onderzocht.

De exacte rol van de projectleider en de rol van Innovo als ondersteunende partner zal nader besproken moeten worden. De invulling van de rol van de projectleider en de vervolgstappen kunnen in de tweede helft van 2025 gestalte krijgen. Hierbij zal de focus dan liggen op verdere uitwerking van vervolgstappen, zoals intenties en programma van eisen met partners. In samenwerking met Innovo en de partners zal het programma van eisen worden opgesteld welke als basis gebruikt zal gaan worden voor de architectenuitvraag en de verdere uitwerking. Tevens dient inzichtelijk te worden op welke wijze het proces van realisatie (waaronder bouwheerschap) wordt vormgegeven.

Na besluitvorming wordt bij voorbereiding en uitvoering nadrukkelijk de samenhang met de potentiële woningbouwontwikkelingen zoals opgenomen in het Masterplan Wonen opgepakt, teneinde dezelfde focus te geven in de ruimtelijke ontwikkelingen, denk bijvoorbeeld aan de samenhang bij ontwikkeling van infrastructuur.

\ Bekendmaking, uitvoering en communicatie

Inwoners van de beide kernen zijn gedurende het haalbaarheidsonderzoek uitgenodigd voor een informatieavond om ook vanuit hun perspectief aandachtspunten en nuances op te halen. Deze punten zijn meegenomen in de advisering omtrent de besluitvorming voorkeurslocaties. De uitnodiging van deze inwoners is verlopen via directe kanalen van reeds eerder betrokkenen en via indirecte kanalen zoals de basisscholen en kinderopvang/BSO. Na besluitvorming door de gemeenteraad zal terugkoppeling aan stakeholders en inwoners plaatsvinden.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

namens dezen,
de secretaris,

C.J.H.M. Janssen

Dit document is elektronisch aangemaakt en elektronisch ondertekend.