

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 25 februari 2025
Zaaknummer raadsvoorstel 1061882
Portefeuillehouder Beenhakker

Onderwerp

Vorbereidingskrediet uitbreiding de Rubenshof

Voorgesteld besluit

1. De Rubenshof uit te breiden met 440 m² permanente huisvesting
2. Een vorbereidingskrediet van € 135.000 incl. BTW beschikbaar te stellen voor de uitwerking van de uitbreidingsplannen
3. Dit vorbereidingskrediet te dekken uit de uitvoeringsplanning IHP Onderwijs 2025

Samenvatting

In december 2022 heeft de gemeenteraad het integraal huisvestingsplan (IHP) Onderwijs vastgesteld. Onderdeel van dit IHP is een planning met de investeringen in schoolgebouwen. Eén van deze investeringen is de (ver)nieuwbouw van het schoolgebouw de Hobbit in Dommelbergen. Dit schoolgebouw is in gebruik als dependance voor de Rubenshof en de Sterrendonk, vanwege een ruimtetekort op deze beide hoofdlocaties. Om te bepalen wat het beste toekomstscenario is voor deze dependances is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn scenario's onderzocht waardoor de dependances in de Hobbit niet meer nodig zijn. Op basis van dit onderzoek wordt uw raad voorgesteld om de hoofdlocatie van de Rubenshof uit te breiden met 440 m² permanente huisvesting. Om de uitbreidingsplannen uit te werken wordt daarnaast voorgesteld om een vorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 135.000,- incl. BTW en dit bedrag te dekken uit het gelabelde bedrag in de uitvoeringsplanning IHP Onderwijs 2025.

Aanleiding

Op 19 december 2022 heeft de gemeenteraad van Oosterhout het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs 2022-2042 vastgesteld. Het IHP beschrijft de visie en ambitie die de gemeente en schoolbesturen hebben op het gebied van onderwijshuisvesting. Daarnaast is een doorkijk gegeven van de investeringen in onderwijshuisvesting voor de komende 20 jaar. Hiervan zijn de eerste jaren het meest concreet. In de eerste termijn van het IHP is de (ver)nieuwbouw van het schoolgebouw de Hobbit opgenomen. Dit schoolgebouw is in gebruik als dependance voor de Rubenshof met vier lokalen en drie lokalen van de Sterrendonk.

Haalbaarheidsonderzoek

Op 19 december 2022 heeft de gemeenteraad van Oosterhout het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs 2022-2042 vastgesteld. Het IHP beschrijft de visie en ambitie die de gemeente en schoolbesturen hebben op het gebied van onderwijshuisvesting. Daarnaast is een doorkijk gegeven van de investeringen in onderwijshuisvesting voor de komende 20 jaar. Hiervan is de eerste termijn het meest concreet. In de eerste termijn van het IHP is de (ver)nieuwbouw van het schoolgebouw de Hobbit opgenomen. Dit schoolgebouw is in gebruik als dependance voor de Rubenshof met vier lokalen en vier lokalen van de Sterrendonk.

In het IHP is opgenomen dat bij de start van het project voor het (ver)nieuwbouwen van een onderwijsgebouw een haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd. In dit onderzoek is bekeken wat het

beste toekomstscenario is voor een schoolgebouw. Aangezien voor de zowel de Sterrendonk en Rubenshof een dependance is gehuisvest in de Hobbit is voor beide scholen een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Hierdoor zijn voor het voedingsgebied Dommelbergen diverse toekomstscenario's uitgewerkt.

Het hoofdgebouw van de Sterrendonk is opgenomen in de eerste termijn van het IHP. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek wordt daarom aan de raad voorgesteld (nota 1061883) om te kiezen voor nieuwbouw van de Sterrendonk als toekomstscenario. Bij nieuwbouw wordt de complete ruimtebehoefte gerealiseerd op één locatie, waardoor er geen dependance nodig is.

Vernieuwing van de Rubenshof is opgenomen in de derde fase van het IHP. Daarom is in het haalbaarheidsonderzoek bekeken welke mogelijkheden er zijn om te voorzien in de aanvullende ruimtebehoefte van deze school. Hierbij is gekeken naar de uitbreiding van de huidige locatie van de Rubenshof en de realisatie van een nieuwe dependance. Het haalbaarheidsonderzoek is bijgevoegd in bijlage 1 bij dit voorstel.

Kader

De gemeente is conform de Wet op het Primair onderwijs (WPO) verantwoordelijk voor het voorzien in voldoende en adequate Onderwijshuisvesting. Dit betekent op hoofdlijnen dat nieuwbouw en uitbreiding (inclusief de eerste inrichting van het gebouw), vervanging van een gebouw, of het beschikbaar stellen van een bestaand gebouw de verantwoordelijkheid is van de gemeente.

Een belangrijke parameter in de planuitwerking voor de Rubenshof is de ruimtebehoefte. De ruimtebehoefte wordt berekend op basis van de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs (VVHO). Onderdeel van deze berekening is het aantal leerlingen. De Rubenshof heeft op dit moment 447 leerlingen. De prognose (d.d. april 2024) wijst uit dat het leerlingenaantal toeneemt tot 449 (2029), 482 (2034) en uiteindelijk 498 leerlingen in 2039. Voor de ruimtebehoefte wordt uitgegaan van het gemiddelde leerlingenaantal van 463 leerlingen over een periode van 16 jaar. Het leerlingenaantal van 463 leidt tot een ruimtebehoefte voor de onderwijsfunctie van 2.529 m². Aangevuld met ruimte voor de voorschool (78 m²) en de kinderopvang (120 m²) komt dit neer op 2.727 m² bruto vloeroppervlakte gebouw.

De hoofdlocatie beschikt over circa 2.500 m² bvo. Onderdeel van deze vierkante meters is een bestaande eerdere uitbreiding van 212 m², met tijdelijke huisvesting. Deze tijdelijke huisvesting is aan vervanging toe, omdat dit niet voldoet aan de huidige eisen qua binnenklimaat en duurzaamheid. Dit houdt in dat op een locatie voor een dependance minimaal 440 m² bvo gerealiseerd dient te worden om te voldoen aan de normatieve ruimtebehoefte.

Wat willen we bereiken?

Doelstelling is om een duurzame uitbreiding met een fris binnenklimaat te realiseren. Er wordt gestreefd naar een duurzaam, flexibel en gezond schoolgebouw waar onderwijspersoneel en leerlingen een goede plek hebben om te werken en te leren. Onderstaande uitgangspunten worden gehanteerd.

- *Locatie:* De uitbreiding wordt gerealiseerd op de locatie van de huidige tijdelijke huisvesting. Het stedenbouwkundig uitgangspunt voor de uitbreiding is een gebouw met twee bouwlagen.
- *Duurzaamheid:* Bij nieuwbouw is het uitgangspunt een gasloos en een energieneutraal gebouw (ENG). De gemeente is wettelijk verplicht om bijna energieneutraal te bouwen (BENG). Voor de meerkosten van een ENG-gebouw is conform de afspraken in het IHP een eigen bijdrage van het schoolbestuur noodzakelijk.
- *Modulair:* De te realiseren uitbreiding is modulair en verplaatsbaar. Om te komen tot een aannemer die de uitbreiding kan realiseren wordt in het eerste kwartaal van 2025 in samenwerking met de afdeling inkoop een openbare marktconsultatie uitgevoerd. Uitgangspunt hierbij is dat nieuw te realiseren modulaire onderwijshuisvesting koppelbaar is en beschikt over soortgelijke technische en functionele specificaties en prestaties als de reeds eerder gerealiseerde modulaire onderwijshuisvesting in de vorm van boxen. Hierdoor blijven de systemen onderling uitwisselbaar met de sinds 2021 reeds gerealiseerde modulaire en

verplaatsbare onderwijshuisvesting in de gemeente Oosterhout. De marktconsultatie is de opmaat naar een meerjaren raamovereenkomst voor de realisatie van modulaire en verplaatsbare onderwijshuisvesting. De te realiseren modulaire uitbreiding bij de Rubenshof wordt weer opnieuw ingezet op het moment dat de Rubenshof op basis van het IHP in aanmerking komt voor (ver)nieuwbouw. Dit is in het IHP opgenomen in de derde uitvoeringstermijn (vanaf 2032).

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

- *Bij nieuwbouw is op termijn geen (tijdelijke) huisvesting noodzakelijk in de Hobbit*

De Rubenshof maakt op dit moment gebruik van vier klaslokalen in de Hobbit. Dit gebruik is niet meer noodzakelijk zodra de uitbreiding van de Rubenshof is gerealiseerd. Naast de Rubenshof maakt de Sterrendonk gebruik van de Hobbit. Als uw raad instemt met nieuwbouw voor de Sterrendonk (nota 1061883) is de Hobbit niet meer nodig voor het primair onderwijs. Delta Onderwijs is voornemens om op dat moment de dependance af te stoten en terug te geven aan de gemeente. Hierdoor komt deze locatie beschikbaar voor een andere invulling. Voor het schuifplan van de Sterrendonk, de Toekomst en Rubenshof wordt verwezen naar bijlage 2.

- *Door de permanente uitbreiding van de Rubenshof ontstaat een unilocatie voor de Rubenshof*

Op het moment dat de Rubenshof permanent wordt uitgebreid is er geen dependance meer nodig voor de Rubenshof. Hierdoor beschikt de school over een unilocatie. Dit heeft onderwijskundige voordelen voor de kinderen die naar school gaan, het onderwijzend personeel en de gezinnen van de schoolgaande kinderen.

- *De aanvraag voor het voorbereidingskrediet door het schoolbestuur voldoet aan de verordening*

Het schoolbestuur heeft een aanvraag voor een voorbereidingskrediet gedaan op basis van de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs. Op basis van de verordening is het aan uw college en/of raad om te besluiten over het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet. In de verordening is ook opgenomen hoe hoog het voorbereidingskrediet maximaal is. Dit is maximaal 8% van het totale investeringskrediet. De aanvraag van Delta Onderwijs voldoet hieraan.

- *In de begroting is dekking aanwezig voor het aangevraagde voorbereidingskrediet*

Investerings in onderwijshuisvesting worden voornamelijk gedekt uit de uitvoeringsplanning IHP Onderwijs. In de vastgestelde programmabegroting 2025 is in de uitvoeringsplanning een voorbereidingskrediet opgenomen voor de uitbreiding van de Rubenshof.

Onderstaand argument tegen wordt gegeven.

- *Bij uitbreiding van de hoofdlocatie van de Rubenshof is het afboeken van de boekwaarde van de uitbreiding uit 2012 noodzakelijk*

De huidige tijdelijke uitbreiding van de Rubenshof is gerealiseerd in 2012. Hierdoor rust er nog een boekwaarde op de uitbreiding van € 156.000,- met een jaarlijkse afschrijving van € 5.400,-. Deze boekwaarde wordt in één keer afgeschreven op het moment dat hier de nieuwe permanente uitbreiding wordt gerealiseerd.

Tot slot worden onderstaande kanttekeningen gegeven:

- *Onzekerheid over beschikbare capaciteit energienetwerk*

De ambitie is om een energieneutrale en gasloze uitbreiding van de Rubenshof te realiseren. Het is aannemelijk dat hiervoor de bestaande energieaansluiting verzaamd moet worden. Op dit moment is er beperkte tot nagenoeg geen capaciteit beschikbaar op het energienetwerk voor dergelijke aanvragen in Oosterhout. Er vinden gesprekken plaats met de netbeheerder over het verzwaren van bestaande energieaansluitingen van schoolgebouwen. Het niet kunnen verzwaren van de energieaansluiting kan leiden tot vertraging in het project en extra kosten waar nog geen rekening mee is gehouden. In het uiterste geval kan dit ook leiden tot het bijstellen van de duurzaamheidsambities van energieneutraal en gasloos.

- *In de stichtingskosten voor de school is geen rekening gehouden met (grote) aanpassingen in de openbare ruimte*

Recent zijn diverse onderwijshuisvestingsprojecten gerealiseerd. De ervaring uit deze projecten leert dat er vaak aanpassingen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn, voornamelijk op het gebied van verkeer, groen of kabels en leidingen. Deze maatregelen komen voort uit onderzoeken, gesprekken met netbeheerders, bewoners en bezwaar- en beroepsprocedures. De noodzakelijke aanpassingen drukken op het krediet voor onderwijshuisvesting, terwijl er geen rekening is gehouden met deze kosten. Omdat nu nog geen inschatting gemaakt kan worden wat de kosten zijn voor de aanpassingen aan de openbare ruimte is deze in het financieel overzicht als PM post opgenomen. Omdat op de huidige schoollocatie wordt gebouwd is de verwachting dat de kosten voor de aanpassingen van de openbare ruimte beperkt zijn. Door het benoemen van deze PM wordt uw raad tijdig geïnformeerd over alle financiële aspecten bij investeringen, zoals gevraagd in de motie van 8 oktober 2024. Zodra er meer bekend is over de hoogte van deze kosten wordt hiervoor een dekkingsvoorstel gedaan bij de aanvraag van het bouwkrediet.

- *Na realisatie van de voorgestelde uitbreiding is de maximale huisvestingscapaciteit van de Rubenshof bereikt*

Door het toevoegen van de 440 m² schoolfunctie bij het huidige gebouw van de Rubenshof wordt het perceel waarop de Rubenshof is gehuisvest optimaal benut. Hierdoor zijn er in de toekomst geen mogelijkheden meer voor een uitbreiding van de school op de hoofdlocatie. Delta Onderwijs heeft aangegeven dat groei van het aantal leerlingen op dat moment opgevangen kan worden in andere schoollocaties in Dommelbergen, bijvoorbeeld de Sterrendonk. In de voorgenomen nieuwbouw van de Sterrendonk (nota 1061883) wordt planologisch rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding, zodat ook in de toekomst voorzien kan worden in voldoende onderwijshuisvesting in Dommelbergen.

Inspraak en participatie

De Rubenshof valt onder het schoolbestuur van Delta Onderwijs. Delta Onderwijs heeft daarom ook de aanvraag ingediend voor het voorbereidingskrediet. Delta Onderwijs vervult ook de rol van bouwheer, zoals opgenomen in de wet primair onderwijs.

Na positieve besluitvorming worden de toekomstige plannen voor het nieuwe gebouw samen met gemeente uitgewerkt. Bij het uitwerken van de plannen zijn medewerkers van de verschillende vakdisciplines betrokken. Het gaat hier om Stedenbouw, Groen, Verkeer, Water en Ruimtelijke ontwikkeling. Tot slot wordt de omgeving betrokken bij het uitwerken van de plannen.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

1. *Uw raad kan kiezen voor nieuwbouw van een dependance op een nader te bepalen locatie*

Een andere uitgewerkte optie in het haalbaarheidsonderzoek is het realiseren van een dependance op een nader te bepalen locatie. Op dit moment is er geen onderzoek gedaan naar deze locatie. De voorkeur van Delta Onderwijs is namelijk om de uitbreiding bij het hoofdgebouw van de Rubenshof te realiseren. Bovendien beschikt de school op dat moment over een unilocatie, zoals dit ook als uitgangspunt in het IHP is opgenomen.

2. *Uw raad kan besluiten om een lager of geen voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen*

Aan uw raad wordt voorgesteld om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 135.000,- inclusief BTW. Dit bedrag is gerelateerd aan 8% van de stichtingskosten zoals opgenomen in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs (VVHO). Uw raad kan besluiten om een lager voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Op dat moment wordt een lagere beschikking verstuurd aan Delta Onderwijs en wordt later het restant voorbereidingskrediet aangevraagd bij uw raad. Tot slot kan uw raad besluiten om niet in te stemmen met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet. Op dat moment kan niet worden gestart met het uitwerken van de nieuwbouwplannen en vervalt het gelabelde bedrag terug naar de algemene middelen per begrotingsjaar 2026. Daarmee wordt er afgeweken van de afspraken die met de schoolbesturen zijn gemaakt ten aanzien van de uitvoeringsplannen in de eerste termijn van het vastgestelde IHP.

Financiën

In onderstaande tabel is de opbouw van de investeringskosten voor de uitbreiding van de Rubenshof weergegeven. Dit is gebaseerd op het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek.

Oppervlakte uitbreiding Rubenshof			
Bruto oppervlakte onderwijs		2.529 m2	
Bruto vloeroppervlakte voorschool		78 m2	
Bruto vloeroppervlakte kinderopvang		120 m2	
Bruto vloeroppervlakte		2.727 m2	
Bruto vloeroppervlakte hoofdlocatie Rubenshof		2.498 m2	
Vervanging tijdelijke uitbreiding		212 m2	Op deze locatie is de permanente uitbreiding voorzien
Totaal te realiseren permanente uitbreiding		441 m2	
Investeringskosten uitbreiding Rubenshof			
Nieuwbouwkosten onderwijs incl. voorschool	€	1.670.000	Inclusief sloopkosten en afboeken boekwaarde
Nieuwbouwkosten kinderopvang	€	95.000	
Eigen bijdrage BENG - ENG	€	75.000	
Netto investering gemeente (BENG/geen opvang)	€	1.500.000	
Eenmalige kosten uitbreiding Rubenshof			
Afboeken boekwaarde	€	156.490	
Sloopkosten	€	20.000	
Aanpassingen terrein		PM	

Voor nu wordt uitgegaan van een netto investering voor de gemeente Oosterhout van € 1.500.000,- inclusief btw. Dit is inclusief sloopkosten en het afboeken van de boekwaarde. De kosten voor aanpassingen van het terrein zijn als PM-post opgenomen (zie verder de risico paragraaf). Voor de stap van Bijna Energieneutraal (BENG) naar Energieneutraal (ENG) wordt een eigen bijdrage verwacht van de schoolbesturen. Hiervoor is nu een inschatting gemaakt, die is afgestemd met het schoolbestuur. In de planuitwerking wordt op basis van een businesscase (levenscycluskosten) bekeken welke maatregelen haalbaar en rendabel zijn.

De totale kosten van € 1,5 miljoen maken onderdeel uit van de € 16 miljoen die is opgenomen in de programmabegroting 2025 voor de resterende projecten uit het IHP. Naast de uitbreiding van de Rubenshof gaat het om de (ver)nieuwbouw van de Sterrendonk (nota 1061883) en de Toekomst (nota 1061883) en het toekomstscenario voor de Muldersteeg in de Biëncorff aan het Slotjesveld.

Vorbereidingskrediet

Om de plannen voor de nieuwbouw verder uit te werken heeft Delta Onderwijs eind 2024 een voorbereidingskrediet aangevraagd bij de gemeente Oosterhout ter hoogte van € 135.000,- inclusief btw. Dit komt overeen met afgerond 8% van de opgenomen investeringskosten en maakt dus onderdeel uit van de totale investeringskosten. Het 8% voorbereidingskrediet is ontleend aan de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs (Deel B vergoeding voorbereidingskrediet). Uw raad wordt gevraagd het voorbereidingskrediet van € 135.000,- incl. btw beschikbaar te stellen uit de uitvoeringsplanning IHP Onderwijs 2025. Met Delta Onderwijs worden afspraken gemaakt over de werkzaamheden die uit het voorbereidingskrediet worden betaald en de fasering van uitbetaling.

Vervolg

Om de plannen voor de uitbreiding van de Rubenshof uit te werken is door Delta Onderwijs een voorbereidingskrediet aangevraagd van € 135.000,- inclusief btw. Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt gestart met het programma van eisen. Als dit is afgerond start het ontwerpproces. Hierin wordt ook de omgeving betrokken. Besluitvorming over het bouwkrediet staat gepland voor het eerste kwartaal van 2026.

Oosterhout, 21 februari 2025

Burgemeester en wethouders.

Bijlagen

Bijlage 1: Haalbaarheidsonderzoek OBS Rubenshof

Bijlage 2: Schuifplan Rubenshof - Sterrendonk -Toekomst

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Voorbereidingskrediet uitbreiding de Rubenshof
Zaaknummer: ZN1061882

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 januari 2025

BESLUIT:

1. De Rubenshof uit te breiden met 440 m2 permanente huisvesting
2. Een voorbereidingskrediet van € 135.000 incl. BTW beschikbaar te stellen voor de uitwerking van de uitbreidingsplannen
3. Dit voorbereidingskrediet te dekken uit de uitvoeringsplanning IHP Onderwijs 2025

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 februari 2025

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier