

Bijlage bij raadsinformatiebrief inzake haalbaarheidsonderzoek locatie school Wijbosch

Notitie ter onderbouwing van de keuze van het college voor de locatie “Wijhoven” voor de vervangende nieuwbouw van basisschool “de Regenboog” te Wijbosch (zaaknr. 2556123)

Aanleiding

Het uit de jaren '50 gebouw daterende gebouw van basisschool “de Regenboog” te Wijbosch is aan vervanging toe; het voldoet op bouwkundig, ruimtelijk en functioneel vlak namelijk niet meer aan de hedendaagse eisen, die het (geven van) onderwijs aan een gebouw stelt. In dat kader is de vervangende nieuwbouw van deze school opgenomen in het door de raad vastgestelde Integraal HuisvestingsPlan (IHP) Onderwijs 2022-2037. In dit IHP zijn twee aandachtspunten bij deze vervangende nieuwbouw benoemd:

- de integratie, die nu al bestaat tussen school, kinderopvang dorps huis en gymzaal, dient bij de planvorming meegenomen te worden;
- er dient bekeken te worden of de vervangende nieuwbouw onderdeel kan worden van een brede ontwikkeling (=LeefGoed-gedachte) in samenwerking met Laverhof.

In vervolg op het IHP is in samenspraak met een projectgroep, bestaande uit een aantal betrokken partijen¹, en onder leiding van Team Sygma een haalbaarheidsonderzoek opgestart, waarbij drie scenario's i.c. locaties voor de huisvesting van school en kinderopvang zijn uitgewerkt en beoordeeld op basis van diverse criteria. Vervolgens is het onderzoek voorgelegd aan de stuurgroep, bestaande uit wethouder Onderwijs en de directeur-bestuurder van schoolbestuur SKOPOS.

Insteek van haalbaarheidsonderzoek is om te komen tot een locatiekeuze voor de vervangende nieuwbouw van basisschool “de Regenboog” te Wijbosch inclusief kinderopvang.

Op basis van die keuze kan het schoolbestuur vervolgens aan de slag met het opstellen en uitwerken van een aanbestedingsgereed bouwplan, opdat naar verwachting medio 2025 met de bouw kan worden gestart. Om te komen tot dat aanbestedingsgereed bouwplan heeft het schoolbestuur inmiddels een aanvraag voor een voorbereidingskrediet ingediend.

Onderzochte scenario's

In samenspraak met de projectgroep zijn de volgende scenario's onderzocht:

1. vervangende nieuwbouw van de school op de huidige plek van de school;
2. vervangende nieuwbouw van school en kinderopvang op een locatie in het plan “Wijhoven”;
3. vervangende nieuwbouw van school en kinderopvang op een locatie nabij de sportvelden in Wijbosch.

Bij de uitwerking van de scenario's/locaties is ook nadrukkelijk gekeken naar integratie met de kinderopvang/buitenschoolse opvang en de gymzaal'. Dit heeft er voor wat betreft de kinderopvang toe geleid dat er in scenario 1 geen rekening is gehouden met de nieuwbouw voor de kinderopvang, omdat in de huidige situatie ook niet het geval is; de kinderopvang is namelijk gehuisvest in een uit 2013 daterend gemeentelijke gebouw dat naast de school is gelegen c.q. nagenoeg in verbinding staat met de school, waardoor er al sprake is van integratie. Voor de scenario 2 en 3 is wel rekening gehouden met een gecombineerde c.q. geïntegreerde nieuwbouw van school en kinderopvang, omdat de afstand tussen de huidige locatie van de kinderopvang en de nieuwe locatie van de school qua afstand te groot is/wordt om te kunnen samenwerken aan een doorlopende leerlijn vanuit een gedeeld pedagogisch en didactisch concept. Zoals in het IHP is verwoord vindt samenwerking tussen school en kinderopvang bij voorkeur plaats in één gebouw of in de directe omgeving.

De integratie met de gymzaal is in alle drie scenario's buiten beschouwing gelaten, vanwege het feit, dat de huidige gymzaal net 10 jaar oud is en op loopafstand ligt van alle drie de onderzochte locaties. Er is wel degelijk een meerwaarde om tegenwoordig een gymzaal in een schoolgebouw te integreren, maar deze meerwaarde weegt niet op tegen de kapitaalsvernietiging, die gepaard gaat

¹ De navolgende partijen hadden zitting in de projectgroep: SKOPOS/Dommelgroep, basisschool “de Regenboog” (locatie Wijbosch), Dorpsraad Wijbosch, zorgorganisatie “Laverhof” en gemeente. Daarnaast zijn er ook gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van WEC en loopgroep Wijbosch, met Woonmeij en met kinderopvangorganisatie “SKS de Plu”.

met het buitengebruik stellen van de huidige gymzaal. Daarbij is ook vastgesteld, dat er geen extra behoefte is aan een tweede solitaire gymzaal in Wijbosch.

Afwegingskader scenario's

Om de onderzochte scenario's c.q. locaties met elkaar te kunnen vergelijken, zijn deze op diverse criteria beoordeeld. Deze criteria zijn in drie groepen ingedeeld:

- Programma / inhoud / synergie;
- Locatie / stedenbouw / leefbaarheid (kern);
- Risico's (tijd/geld) en kansen.

In samenspraak met de projectgroep is op basis van deze criteria een afwegingskader opgesteld. In de bijgevoegde rapportage treft u een uitgebreide schematische beschrijving/weergave aan van dit afwegingskader. Anders dan bij het haalbaarheidsonderzoek Boerdonk is niet gewerkt met het toekennen van een punten per (sub-) criterium, maar is gebruik gemaakt van de kleuren groen (positief dan wel het beste), geel (neutraal dan wel minder goed) en rood (negatief dan wel niet goed/het slechtste). Op deze wijze ontstaat een snelle beoordeling, die niet helemaal gelijk staat aan punten, maar visueel heel snel de voorkeuren laat zien.

Ten aanzien van het afwegingskader c.q. de beoordeling dient het volgende opgemerkt te worden:

- de locatie "Wijhoven" is beoordeeld op basis van voorlopige schetsen, terwijl bij de locatie "sportpark" nog geen sprake is van concrete plannen voor herontwikkeling en/of herindeling.
- in het afwegingskader is in eerste instantie per locatie een differentiatie aangebracht in een 1-laags en 2-laags gebouw, waarbij bij de locatie "Wijhoven" nog verder is gedifferentieerd naar '2-laags met appartementen' en '2-laags school'. Die differentiatie was ingegeven door het feit, dat een 1-laagsgebouw voor het schoolbestuur een harde eis is, terwijl vanuit het structuurplan op basis van de kloosterhofgedachte juist was ingezet op een 2-tweelaags gebouw.

	1 - HUIDIGE LOCATIE	2 - LOCATIE WIJHOVEN	3 - LOCATIE SPORTTERREIN
ALGEMENE VOORKEUR LOCATIE	Niet de voorkeurslocatie vanwege beperkingen kavel, incl. aansluiting op shared space.	Meest wenselijke locatie. Er worden veel kansen en mogelijkheden gezien, maar ook aandachtspunten (eenlaags vs. tweelaags, ligging, autonomie, grootte schoolterrein en aansluiting op groen).	Minst wenselijke locatie van de projectgroep.
QUA INHOUD			
ALGEMENE VOORKEUR LOCATIE	De ligging binnen het dorp en bij andere voorzieningen is goed, maar met name de verkeeronveilige shared space – en in stedenbouwkundig opzicht ook het verlies van het huidige beeld bij nieuwbouw - zijn minpunten.	Ligging binnen het dorp is goed, gezamenlijk gebruik voorzieningen ook goed mogelijk. Verkeerveiligheid en stedenbouwkundige kwaliteit blijken uit het nog verder te ontwikkelen plan: er zijn zeker veel kansen, maar ook aandachtspunten – met name vanuit het programma / de visie / samenwerking.	Minst wenselijke locatie: aan rand van dorp richting buitengebied. Verkeerveiligheid aandachtspunt.
QUA STEDENBOUW EN LIGGING			
ALGEMENE VOORKEUR LOCATIE O.B.V. AFWEGING KANSEN EN RISICO'S	Aantal beperkingen op de locatie die risico's kunnen inhouden voor herontwikkeling voor onderwijs / kinderopvang. Tijdelijke huisvesting nodig.	De meeste kansen, en qua ontwikkeling de minste risico's in tijd en bestemming. Geld n.t.b. Aandachtspunt in plek school binnen geheel; borging afspraken.	Minst wenselijke locatie: aan rand van dorp richting buitengebied. Verkeerveiligheid aandachtspunt.

Figuur 10 Samenvatting beoordeling locaties door de projectgroep

Advies project-/stuurgroep

Nadat de drie scenario's op basis van diverse criteria c.q. het afwegingskader waren beoordeeld, concludeerde de projectgroep medio juni 2023 dat de locatie in het plangebied "Wijhoven" de meest kansrijke en ook de gewenste locatie voor (de samenwerking tussen) school en kinderopvang is. Wel werd door de projectgroep het voorbehoud gemaakt, dat de locatie "Wijhoven" de voorkeurslocatie is, maar dat in de uitwerking van de plannen ruimte moest zijn voor de voorwaarden van de gebruikers. Deze voorwaarden/kaders hebben betrekking op de volgende aspecten (zie hoofdstuk 5.2 van het haalbaarheidsonderzoek):

- Grootte en afscheiding schoolterrein;
- Akoestiek / geluid;
- Schaduw / bouwhoogte;
- Fietsparkeren;
- Flexibiliteit / veranderingen 40-60 jaar;
- Bouwhoogte / aantal lagen / footprint.

Op basis van het vorenstaande is in de tweede helft van 2023 in overleg tussen de participanten de locatie "Wijhoven" nader uitgewerkt. In dit overleg is ruimte gegeven aan de voorwaarden/kaders vanuit de gebruikers. Hiermee is, aldus de projectgroep, voldoende ruimte en vertrouwen ontstaan om de locatie in het plangebied "Wijhoven" als voorkeurslocatie aan te merken en verder vorm te geven.

Dit advies van de projectgroep is besproken in de stuurgroep en unaniem overgenomen.

College opteert voor locatie "Wijhoven"

Op basis van het advies van de project- en stuurgroep opteert het college voor de locatie "Wijhoven" voor de vervangende nieuwbouw van basisschool "de Regenboog" (incl. kinderopvang) te Wijbosch, aangezien deze locatie goed c.q. het beste scoort las het gaat om de beoordeling van de criteria, die belangrijk zijn voor bij de bepaling van de (meest geschikte) locatie voor de vervangende nieuwbouw.

Ook de navolgende argumenten spelen bij deze keuze een belangrijke rol:

- Vanuit de 'community-gedachte ('samen leven, samen leren, samen zorgen') levert de locatie "Wijhoven" als leefgemeenschap een duidelijke meerwaarde op voor de school als het gaat om de ontwikkeling van de leerlingen. Een leefgemeenschap is een mini-maatschappij, waar ontmoeten en beleven, zorgen en ondersteunen en leren en werken centraal staan. Kortom, waar mensen met elkaar in verbinding staan; die verbinding is belangrijk in het leer- en ontwikkelingsproces van kinderen.
- Andersom, levert het vestigen van een school incl. kinderopvang in "Wijhoven" ook een duidelijke meerwaarde op voor de inclusieve samenleving, die in "Wijhoven" vanuit de LeefGoed-gedachte centraal staat. Een school is bij uitstek betekenisvol voor een gemeenschap.
- Door vestiging van de school in "Wijhoven" blijft de reeds bestaande samenwerking tussen de school, kinderopvang en Laverhof behouden en wordt zo mogelijk uitgebreid.
- De locatie "Wijhoven" zorgt voor een toekomstbestendige huisvesting van basisschool "de Regenboog" (incl. kinderopvang) en bevordert daardoor de leefbaarheid in de kern Wijbosch.
- De locatie "Wijhoven" voldoet aan de voorwaarden/kaders die door de gebruikers (school en kinderopvang) zijn gesteld.
- De locatie "Wijhoven" geniet vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig, maar ook vanuit duurzaamheid en cultuurhistorisch oogpunt de voorkeur, omdat dit kansen biedt voor hergebruik cq behoud van de bestaande bebouwing op de achterblijvende locatie bij het onderzoek naar een passende nieuwe functie.
- Doordat op de locatie "Wijhoven" onderwijs en kinderopvang onder één dak worden gehuisvest, draagt dit bij aan het streven van gemeente, schoolbesturen en (kinder-) opvangorganisaties om een bereikbaar aanbod van kindvoorzieningen te realiseren in IKC's. Dit zorgt er tevens voor dat onderwijs en opvang vanuit een gedeeld pedagogisch en didactisch concept samenwerken aan een stabiele, intellectuele, persoonlijke en sociale groei van kinderen van 0-12 jaar
- De locatie "Wijhoven" biedt mogelijkheden tot gezamenlijk gebruik van voorzieningen.

Kantttekeningen

1. Herbestemming bestaand schoolgebouw en kinderopvang

Als basisschool "de Regenboog" en de kinderopvang verkassen naar nieuwbouw in het plan "Wijhoven", betekent dit dat de huidige gebouwen vrijkomen.

Het eigendom van het schoolgebouw aan de Schoolstraat wordt ingevolge de onderwijswetgeving om niet overgedragen aan de gemeente. Het is zaak dat onderzocht gaat worden wat met deze locatie en dit gebouw gaat gebeuren.

De ruimten, die kinderopvangorganisatie "SKS de Plu" momenteel in gebruik heeft, zijn al in eigendom van de gemeente en komen dus te zijner tijd leeg te staan, hetgeen voor de gemeente inkomstenderving betekent aangezien de huurinkomsten komen te vervallen.

Het is dus zaak dat gezocht gaat worden naar nieuwe huurders. Het is wellicht mogelijk, dat de ruimten in het kader van het LeefGoedconcept een nieuwe invulling krijgen. Daarover is bij Laverhof al een balletje opgeworpen.

2. Mixx-veldje

In de voormalige gemeente Schijndel heeft stichting Mixx bij ieder EBC een kunstgrasveldje (23 x 33 meter) geschonken, dat vervolgens door de gemeente werd aangelegd. In Wijbosch is dit zo'n Mixx-veldje nooit aangelegd, omdat er geen geschikte locatie bij de school kon worden gevonden. Stichting Mixx heeft bevestigd dat er geld voor Wijbosch is gereserveerd. De school wil dit veldje graag alsnog bij de nieuwbouw realiseren.

Overleg met Laverhof en Woonmeij heeft naar voren gebracht, dat een Mixx-veldje in het plan "Wijhoven" niet in de omgeving en in het groen past. Er is ook gewoon geen ruimte voor in het plan. Daarnaast verdwijnt het landschappelijke karakter door de aanleg van een Mixx-veldje.

Na overleg met de wethouders Onderwijs en Zorg is er voor gekozen om het Mixx-veldje niet te laten landen in het plan "Wijhoven", maar elders in Wijbosch aan te leggen.

Dorpsraad Wijbosch laat weten het te betreuren, dat er geen Mixx-veldje bij de school komt, temeer daar er geen andere alternatieve locaties voor een dergelijk veldje in Wijbosch voorhanden zijn. De dorpsraad is evenals de schooldirectie van mening, dat het Mixx-veldje gekoppeld dient te worden aan de (nieuwbouw van de) school.

3. Beweegtuin

Onze gemeente kent ook het concept beweegtuin. Dit is een buitenruimte (14 x 12 meter), waarin een aantal toestellen staat opgesteld, alsmede een kleine loze ruimte, waar de meest essentiële beweegoefeningen voor jong en oud kunnen worden gedaan. Het zou mooi zijn als ook dit concept in "Wijhoven" ondergebracht zou kunnen worden.

In overleg met de wethouders Onderwijs en Zorg is er voor gekozen om voor de beweegtuin bij de verdere planuitwerking "Wijhoven" te onderzoeken of - en onder welke voorwaarden - deze ingepast kan worden binnen het plan "Wijhoven".

Werkatelier Vastgoedbeheer,

Geert van Etten
(20 april 2024)