



Aan de leden van de gemeenteraad

Raadsinformatiebrief 109

Helmond, 7 september 2023
Onderwerp: Nieuwbouw Jan van Brabant

Zaaknummer: 51314444

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 15 maart 2022 hebben wij u middels een raadsinformatiebrief uitgebreid geïnformeerd over de voortgang nieuwbouwlocatie Jan van Brabant Molenstraat ([RIB 35](#)). We hebben destijds aangegeven dat in samenspraak met Jan van Brabant een voorkeurslocatie is gevonden voor de nieuwbouw, te weten: locatie Suytknoop in de wijk Suytkade. Het betrof geen definitief besluit aangezien er nog een locatiestudie noodzakelijk was om kansen en belemmeringen in kaart te brengen. Deze studie is inmiddels afgerond en het college heeft een definitieve locatie gekozen.

Achtergrond

Op 22 september 2019 heeft uw raad ingestemd met de herijking van het huisvestingsplan onderwijs. Daarin is besloten om de nieuwbouw van de locatie Jan van Brabant – Molenstraat prioriteit te geven.

Op [13 april 2021](#) heeft uw raad ingestemd met vervangende nieuwbouw op een nader te bepalen locatie. Uit onderzoek bleek namelijk dat forse investeringen noodzakelijk zijn om de gebouwen aan de Molenstraat te renoveren, te verduurzamen én aan te passen aan het onderwijskundig concept van de school. Uw raad heeft ingestemd met een krediet van 19,2 miljoen euro voor vervangende nieuwbouw onder de volgende voorwaarden:

- Toekomstbestendige en duurzame huisvesting
- Permanente bouw voor 750 leerlingen
- Modulair bouwen
- Nieuwbouw realiseren vanaf 2025

Vervolgens zijn er 8 locaties onderzocht met de volgende uitgangspunten:

- Er dient eerst gezocht te worden binnen het grondbezit van de gemeente;
- De locatie dient in de nabijheid van een sportvoorziening te zijn;
- Er wordt rekening gehouden met de spreiding van de VO locaties;
- Bij de locatiebepaling worden de ontwikkelplannen van de stad meegenomen.

Op basis van het onderzoek zijn 3 locaties als kansrijk betiteld. Vervolgens heeft het college op 8 maart 2022 de locatie Suytknoop aangemerkt als voorkeurslocatie.

Locatiestudie

Na het besluit om de locatie Suytknoop als voorkeurslocatie aan te merken, is een locatiestudie uitgevoerd. De studie is noodzakelijk om de kansen en belemmeringen van de locatie nader te onderzoeken. Vanwege de relatief beperkte extra inspanningen van het onderzoeksteam en de druk die op de planning staat om nieuwbouw te realiseren is voor de zekerheid ook de reservelocatie "Cacaokade" meegenomen. Zie bijlage met locaties.

De volgende aspecten zijn onderzocht:

- Bestemmingsplan: Past de functie onderwijs binnen de bestemming en hoe groot is de kans op planschade?

- Verkeerskundig: Welke routes nemen de leerlingen naar de locatie? Zijn er knelpunten (qua veiligheid en toegankelijkheid) aan te merken? Wat kost het oplossen van deze knelpunten?
- Milieukundig: Welke belemmeringen zijn er op het gebied van luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie, bedrijfszonering en bodemkwaliteit? Wat kost het om deze belemmeringen weg te nemen?
- Stedenbouwkundige inpassing: Hoe past de school op het perceel en tussen de omliggende bebouwing?

Daarnaast zijn de leerlingenprognoses herijkt. De ambities van Helmond ten aanzien van de schaa sprong zijn groot. Nieuwe en aangepaste plannen kunnen de behoefte aan onderwijsruimte beïnvloeden.

Uit de locatiestudie blijkt dat er zwaarwegende belemmeringen zijn om de nieuwbouw op de locatie Suytknoop te realiseren, te weten;

- De functie onderwijs past niet rechtstreeks in het bestemmingsplan. Bij de inpassing van de school (een geluidsgevoelig object) in het bestemmingsplan, worden bedrijven op Hoo geïnd beperkt in hun wettelijke uitbreidingsmogelijkheden. De kans op planschadeclaims is reëel en de financiële impact is groot aangezien het miljoenen betreft.
- Er zijn vier infrastructurele knelpunten die, speciaal voor de school, aangepast moeten worden. Het betreft de aanleg van nieuwe fietspaden en de verbreding van bestaande fietspaden. Daarnaast voldoet de Suytkadebrug niet waardoor een nieuwe brug noodzakelijk is. De totale kosten worden geraamd op ruim € 4 miljoen.
- De locatie Suytknoop ligt in de geluidscontour van het bedrijventerrein Hoo geïnd. De geluidsbelasting op de gevel van de school is dermate hoog dat er een Besluit hogere geluidswaarde vastgesteld moet worden. Daarnaast moeten geluidswerende en/of dove gevels toegepast worden. Ook is er vanuit externe veiligheid een QRA noodzakelijk om het groepsrisico te verantwoorden vanwege de nabijheid van hogedrukgasleidingen.
- Qua massa past het schoolgebouw op het perceel mits het parkeren in, op of onder de bebouwing gerealiseerd wordt. Een gebouwde parkeervoorziening is ook vanwege de stedenbouwkundige ambities noodzakelijk en kostbaar. Dezelfde stedenbouwkundige ambities (schaalsprong) vragen ook om extra volume om een de entree van Suytkade te voorzien van een hoogteaccent. Hiervoor is het nodig om andere functies zoals bedrijven toe te voegen op de locatie. Een integrale ontwikkeling zorgt echter ook voor een langere doorlooptijd waardoor oplevering in 2027 niet haalbaar is.

Resumerend is op het gebied van tijd, geld en kwaliteit de locatie Suytknoop risicovol.

Definitieve locatie Cacaokade

Uit de locatiestudie blijkt dat de school wel op de locatie Cacaokade gerealiseerd kan worden:

- De functie onderwijs past rechtstreeks in het bestemmingsplan. Hierdoor kan de school relatief snel gerealiseerd worden en is de kans op planschade laag.
- De locatie Cacaokade voldoet aan het richtinggevend kader dat uw raad op 13 april 2021 heeft vastgesteld.
- De nieuwbouw van Jan van Brabant sluit aan bij de schaa sprong ambitie om naast woningen en arbeidsplaatsen, ook een adequaat voorzieningenniveau te waarborgen. Door de komst van de school ontstaat een levendig en multifunctioneel gebied. Tevens sluit het aan bij het ROP Houtsdonk waar een verbinding is voorzien over het kanaal richting de Cacaofabriek. Ten slotte, draagt het bij aan de ambitie beschreven in het Stationskwartier om een dynamisch gebied te ontwikkelen voor onderwijs, creatievelingen en evenementen.
- Er zijn twee infrastructurele knelpunten die aangepast moeten worden. De kosten worden geraamd op € 2 miljoen. De aanpassingen dragen bij aan de verbetering van het totale gebied en de mobiliteitstransitie zoals benoemd in de mobiliteitsvisie. Bovendien waren de aanpassingen aan de Engelseweg reeds voorzien in de Visie Stationskwartier.
- Het (spoorweg-) geluid vormt geen belemmering waardoor dove gevels niet nodig zijn. Wel is er in het kader van externe veiligheid een QRA nodig om het groepsrisico te verantwoorden vanwege de aanwezigheid van het spoor en hogedrukgasleidingen in de nabijheid.

- Qua massa past het gebouw op het perceel mits het fietsparkeren onder het gebouw gesitueerd wordt. Ook dient het autoparkeren in de omgeving herschikt te worden. Er blijven echter voldoende parkeerplaatsen voor Cacaofabriek en school bestaan. Bovendien kan er medegebruik van parkeerplaatsen, fietsenstalling en ruimtes tussen Cacaofabriek en Jan van Brabant plaatsvinden. Een samenwerking die beide stichtingen onderschrijven. Natuurlijk wordt bij de verdere planontwikkeling ook nadrukkelijk gekeken naar de parkeerdruk in omliggende wijken. Ook over dit thema gaan we het gesprek met omwonenden aan, om samen te komen tot een oplossing waarvan zij zo weinig mogelijk hinder zullen ondervinden.

Kortom, qua tijd, geld en kwaliteit is de locatie Cacaokade het meest kansrijk om de school in 2027 op te leveren. Ondanks het feit dat het bouwen van een school in een binnenstedelijk gebied zeer complex is, tijdige aansluiting Enexis bij oplevering onzeker is en de planning en het proces veel zorgvuldigheid, flexibiliteit en doorzettingskracht vergen.

Het Jan van Brabant College is meegenomen in de onderzoeken en heeft parallel aan deze onderzoeken hun onderwijskundige visie en programma van eisen voor de nieuwbouw opgesteld. In maart 2022 gaf ook het Jan van Brabant de voorkeur aan de locatie Suytknoop, vanwege de ligging direct naast de sportzalen en op de zichtlocatie aan de brug. Tijdens het proces werd de potentie van de locatie Cacaokade in relatie tot hun onderwijsconcept steeds duidelijker. Jan van Brabant geeft nu de voorkeur aan de Cacaokade. De school kan solistisch ontwikkeld worden waardoor zijn niet afhankelijk is van derden. Ook de campusachtige setting die ze op de huidige locatie waarderen, kan op deze locatie teruggebracht worden. Ten slotte, sluit de culturele identiteit van Jan van Brabant perfect aan bij De Cacaofabriek.

Financiën

Het krediet is in 2021 vastgesteld niet wetende wáár de nieuwbouw gerealiseerd zou worden. Inmiddels is de locatie bekend en zijn de financiële gevolgen zo goed mogelijk in beeld gebracht. We concluderen dat het krediet niet toereikend is. Hiervoor zijn verschillende oorzaken te benoemen:

- Stijging bouwkosten: tussen 2021 en 2023 zijn de bouwkosten met 45% toegenomen. Dit zorgt voor een kostenstijging van circa € 6 miljoen extra.
- Gebouw- en locatiegebonden kosten: bouwen op Suytkade zorgt voor extra kosten. Ten eerste is een half-verdiepte fietsenstalling nodig, daarnaast zorgt het bouwen op vervuilde grond voor extra kosten. De grondkosten vallen wel lager uit dan begroot. Per saldo is er € 1 miljoen extra nodig.
- Wijziging ruimtebehoefte: in 2021 gingen we uit van 850 leerlingen en krimp. Inmiddels houden we rekening met 900 leerlingen – niet alleen in relatie tot de schaa sprong, maar ook omdat op basis van recente cijfers het aantal leerlingen van Jan van Brabant locatie Molenstraat nu al het aantal leerlingen overstijgt waarvan we in 2021 uitgingen. Dat betekent bij opening een grotere school en voorzieningen om in de toekomst m2 toe te voegen. De kosten worden geraamd op circa €2 miljoen.
- Infrastructuurle aanpassingen: er zijn twee infrastructurele knelpunten die aangepast moeten worden om te zorgen voor een optimale verkeersveiligheid. De kosten worden geraamd op €2 miljoen.

Resumé

Het krediet van €19,2 miljoen moet verhoogd worden naar € 28,3 miljoen. Uw raad wordt tijdens de begrotingsbehandeling van 7 november 2023 gevraagd om een aanvullend budget beschikbaar te stellen. Om uw raad in de gelegenheid te stellen een weloverwogen besluit te nemen, wordt u tijdens de Opiniecommissie Omgeving van 3 oktober 2023 geïnformeerd over de locatiestudie en de financiële aspecten en wordt u in de gelegenheid gesteld vragen te stellen.

Doordecentralisatie

In overleg met Jan van Brabant is besloten om de doordecentralisatie overeenkomst uit te stellen tot de besluitvorming over de locatie en het krediet van nieuwbouw Molenstraat is afgerond. Daarna kan onderzocht worden of aan de voorwaarden van doordecentralisatie voldaan kan worden. Jan van Brabant moet bovendien nog besluiten of zij bouwheer wordt of dat zij deze taak uitbesteed.



Bijlage

1. Kaart met locaties

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Helmond,

mevr. P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel
burgemeester

H.J. de Ruiter
secretaris

Bijlage – Kaart met locaties

