

Van Gemeente Gooise meren
Datum 7 februari 2024
Onderwerp Alternatief voorstel Volant/GSF inzake tijdelijke
onderwijshuisvesting Tergooi gebouw

Inleiding

Op 7 november 2023 hebben Volant en de Gooise Scholen Federatie (GSF) een alternatief (tijdelijk) huisvestingsplan voor de aangesloten VO scholen ingediend. Het voorstel houdt in dat er geen nieuwe school op de Hocras locatie komt, maar dat de vier bestaande scholen op de huidige locaties worden gerenoveerd/vernieuwd. Voor 2 scholen wordt daarbij het voormalige ziekenhuis Tergooi te Blaricum ingezet als tijdelijke onderwijslocatie tijdens de bouwwerkzaamheden.

Het college van B&W heeft in de vergadering van 27 november jl. besloten om de belangrijkste aannames uit dit alternatieve scenario in het kader van zorgvuldig bestuur te zullen toetsen. De gemeenteraad is geïnformeerd over dit collegebesluit met een raadsmededeling.

Gevolgd proces

Het besluit van het college is op 28 november medegedeeld in een schriftelijke reactie aan Volant en de GSF. Op 21 december heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de gemeente Blaricum. Op 15 januari heeft vervolgens overleg plaatsgevonden met de ontwikkelaar van het voormalige ziekenhuis Tergooi, Inspire Real Estate. Deze ontwikkelaar werkt in opdracht van Rosewood, die sinds 2020 eigenaar is van het complex.

Parallel aan deze gesprekken is binnen de gemeente gewerkt aan het verzamelen van relevante informatie. De gesprekken en informatie hebben geleid tot toetsing van het alternatief huisvestingsplan. De volgende aannames zijn daarbij getoetst:

- De beschikbaarheid van de locatie Tergooi.
- De doorlooptijd van de verbouw en de nieuwbouw van de betrokken VO scholen.
- De verwachte kosten voor de tijdelijke onderwijshuisvesting in het Tergooi gebouw.

De bevindingen op deze thema's lichten we hieronder toe. Naast deze thema's is in bijlage 1 een korte analyse opgenomen van de bereikbaarheid van de locatie Tergooi voor fietsverkeer.

Thema 1: beschikbaarheid locatie Tergooi

Bevindingen overleg gemeente Blaricum

Uit het bestuurlijk overleg met de gemeente Blaricum kwam naar voren dat de locatie op korte termijn o.a. ingezet zou kunnen worden voor de opvang van vluchtelingen (statushouders). Dit op verzoek van het COA. De gemeentelijke besluitvorming hierover stond gepland voor januari 2024. Eind januari is duidelijk geworden dat het Tergooi gebouw voor een periode van 2,5 jaar wordt ingezet voor de opvang van 250 statushouders.

De gemeente Blaricum streeft er daarnaast naar dat na deze periode gestart wordt met de bouw van (zorg)woningen op de ontwikkellocatie. De beschikbaarheid als tijdelijke onderwijslocatie wordt daardoor beperkt. Bovendien heeft dit planologisch gezien implicaties en valt te verwachten dat omwonenden/belanghebbenden hier een mening over hebben (met potentieel vertraging tot gevolg). Afgesproken is dat eerst het gesprek met Inspire gevoerd zal worden en we dan verder kijken.

Bevindingen overleg Inspire

Inspire heeft ruimte voor tijdelijke huurders op de voormalige Tergooi locatie, in afwachting van de herontwikkeling. In het overleg op 15 januari gaf Inspire aan dat tot medio 2026 ongeveer 12.000 m² beschikbaar is. Er kon op dat moment nog geen uitsluitsel worden gegeven over eventuele beschikbaarheid in de periode daarna. Op 26 januari is van Inspire (per mail) de aanvullende informatie ontvangen over (onder meer) de beschikbaarheid. Daarbij werd aangegeven dat voor de huur van de 12.000 m² de absolute einddatum 30 juni 2026 wordt gehanteerd. Gelet op de fasering van de

projectrealisatie is het na 30 juni 2026 eventueel mogelijk om 6.000 m² langer te huren, waarbij vooraf geen garanties gegeven kunnen worden over de einddatum. Voor tijdelijke huisvesting van 1300 leerlingen is minimaal 6.700 m² benodigd. (5,03 x aantal leerlingen + 200 m²). De beschikbare 6.000 m² is hier niet voldoende voor. Daarnaast is de onduidelijkheid over de (latere) einddatum een groot risico voor de inzet als onderwijshuisvesting.

Conclusie

*Het voormalig ziekenhuis Tergooi is beschikbaar tot **30 juni 2026** als tijdelijke onderwijshuisvesting voor ongeveer 1300 leerlingen.*

Thema 2: planning

In het alternatief voorstel van Volant en GSF voor de nieuwbouw van Goois Lyceum en het Sint Vitus College ziet de inzet van het voormalige Tergooi ziekenhuis er als volgt uit:

- Tijdens nieuwbouw Goois Lyceum: september 2024 – september 2026
- Tijdens renovatie/nieuwbouw Vitus College: september 2026 – december 2028

De schoolbesturen geven verder aan dat het Montessori lyceum een jaar langer op de voormalige Vitus mavo locatie kan blijven zitten. Het schoolgebouw van het Willem de Zwijgercollege aan de Nieuwe 's-Gravelandse- weg kan 'met de winkel open' gerenoveerd worden, zodat een nieuw schoolgebouw op de Hocras locatie niet meer nodig is. Daarna zou dan op de Vitus mavo locatie een nieuwe dependance gebouwd kunnen worden, zodat het Montessori Lyceum in omvang kan doorgroeien. Deze fasering ziet er als volgt uit:

- Renovatie Willem de Zwijgercollege: augustus 2024 – juli 2025
- Nieuwbouw voormalige Vitus Mavo: augustus 2025– juli 2026

Deze planning van Volant en GSF is getoetst op haalbaarheid. Daarbij is geconstateerd dat er met een aantal processtappen nog niet (geheel) rekening lijkt te zijn gehouden, te weten:

- Uitwerken tijdelijke huisvesting Tergooi (vastleggen afspraken, investeringen uitwerken).
- Ontwerp en kostenraming opstellen voor nieuwbouw Goois Lyceum en Willem de Zwijger locatie.
- Besluitvorming gemeenteraad GM voor het beschikbaar stellen van bouwbudgetten.
- Selectieprocedure en aanbesteding van de opdracht aan een architectenbureau.
- Uitwerken van het definitief ontwerp en het bestek voor de nieuwbouw van de scholen.
- Aanbestedingsprocedure aannemer.

Deze stappen zijn toegevoegd in de planning die is weergegeven op bijlage 2. Dit leidt tot een start van de nieuwbouw van het Goois Lyceum en het Willem de Zwijgercollege op 1 januari 2026. In de planning houden we rekening met een doorlooptijd van 3 jaar dat Tergooi beschikbaar moet zijn. Dus tot 1 januari 2029.

Conclusie

In de globale planning van Volant/GSF lijkt een aantal benodigde processtappen (deels) te ontbreken. Als we deze stappen verwerken in de planning, dan is de start van de nieuwbouw van het Goois Lyceum en Willem de Zwijger niet eerder mogelijk dan 1 januari 2026.

Thema 3: verwachte kosten tijdelijke onderwijshuisvesting

De benodigde financiële middelen voor het inzetten van het voormalig ziekenhuis Tergooi als tijdelijke onderwijshuisvesting bestaan uit de volgende (belangrijkste) componenten:

1. In het voormalige ziekenhuisgebouw circa 10.000 m² geschikt maken voor onderwijshuisvesting. Referenties geven aan dat dit tussen de 500 en 1.500 euro/m² kost, waarbij we uitgaan van een sober, doelmatig en minimaal opleveringsniveau, afhankelijk van de huidige staat en indeling. Dit is een

voorlopige aanneme aangezien de huidige staat niet bekend is (bouwkundig, installaties, etc.).

2. Huur van eigenaar Rosewood: 142 euro/ m². Uitgangspunt is 10.000 m² voor een periode van 3 jaar.
3. Servicekosten: 46 euro/ m², idem.
4. Huur parkeerplaatsen: 600 euro/jaar. Uitgangspunt is 50 stuks voor een periode van 3 jaar.

Dit leidt tot het volgende overzicht:

Onderdeel	Aantal	Eenheidsprijs	Duur (jaren)	Subtotaal (excl. btw)
Verbouw ziekenhuis voor onderwijshuisvesting*	10.000	€ 1.000	-	€ 10.000.000
Huur 10.000 m ² BVO	10.000	€ 142	3	€ 4.260.000
Servicekosten/ m ²	10.000	€ 46	3	€ 1.380.000
Huur parkeerplaatsen	50	€ 600	3	€ 90.000
Totaal (excl. btw)				€ 15.730.000

* Bandbreedte tussen 500 en 1500 euro/ m²

Dit betreft een zeer globale raming, waarbij bijkomende kosten en de benodigde ambtelijke capaciteit nog niet zijn meegenomen. De bedragen zijn exclusief btw, afhankelijk van het opdrachtgeverschap voor de verbouw, dienen deze kosten nog vermeerderd te worden met 21% btw. Het totale investeringsbedrag kan niet meerjarig worden afgeschreven, hiervoor zal een eenmalige voorziening getroffen moeten worden.

Conclusie

De tijdelijke onderwijshuisvesting in Tergooi voor een periode van 3 jaar vraagt een eenmalige investering in de bandbreedte tussen circa 11 en 21 mln euro.

Conclusie toetsing aannames

Beschikbaarheid van het voormalige Tergooi ziekenhuis gebouw is niet zeker, omdat de gemeente Blaricum hier (planologisch) medewerking aan zal moeten verlenen. Hierover is thans nog geen zekerheid te geven. De planning zoals is opgenomen in het alternatieve onderwijshuisvestingsvoorstel van Volant/GSF is niet realistisch: er lijken diverse processtappen te ontbreken om te komen tot de start van de nieuwbouw van de scholen. Een meer realistische, maar nog altijd ambitieuze planning gaat uit van de inzet van Tergooi per 1 januari 2026 (en lopende tot tenminste 1 januari 2029). De beschikbaarheid van het voormalige ziekenhuis Tergooi is echter begrenst tot 30 juni 2026. De toegezegde 12.000 m² is in de praktijk dus maar 6 maanden beschikbaar. In de periode daarna is het onduidelijk hoe lang de resterende 6.000 m² beschikbaar kan blijven. Deze onduidelijkheid is een onacceptabel risico voor de betreffende scholen. Tevens is dit oppervlak onvoldoende voor ruim 1300 leerlingen.

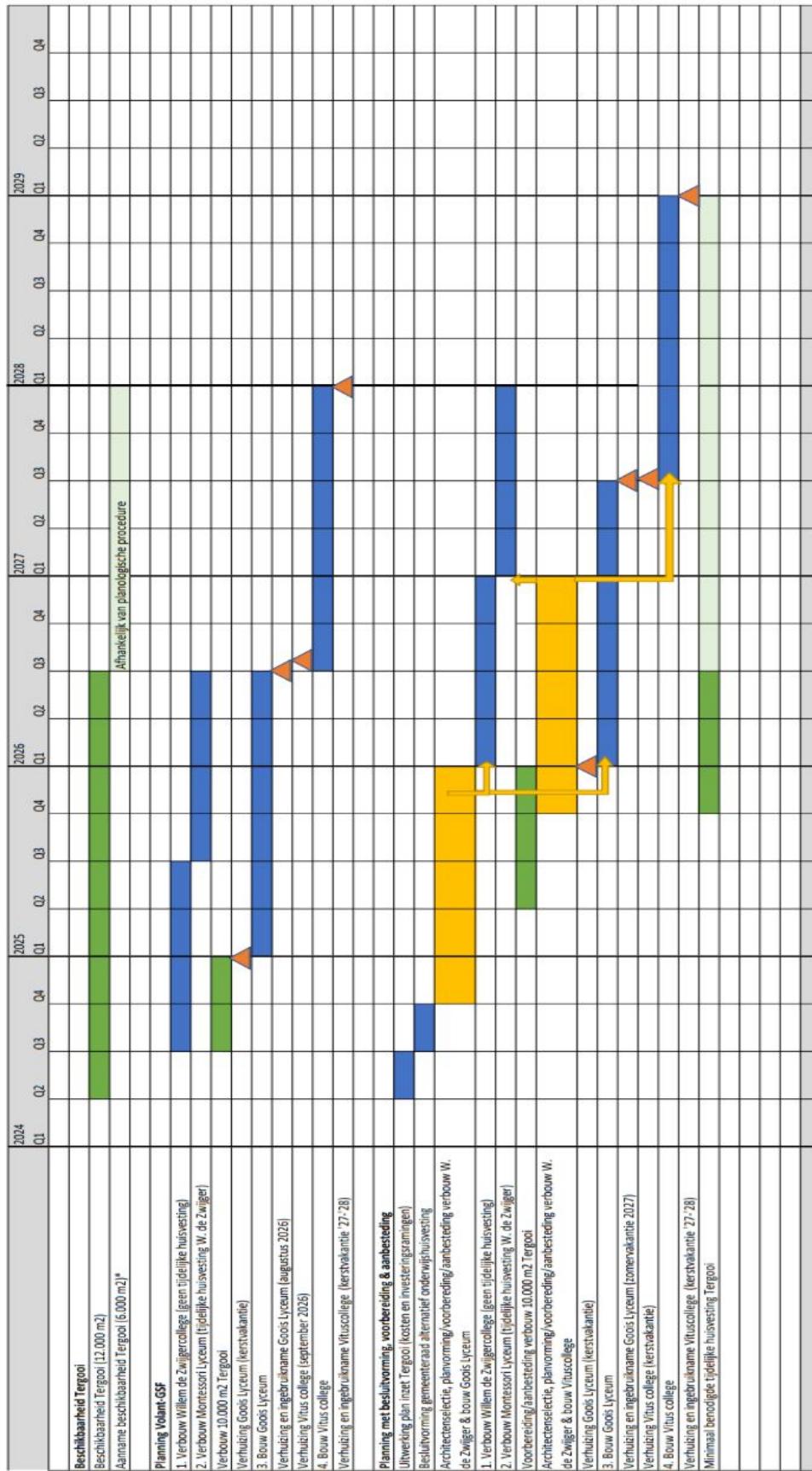
Het kostenniveau voor gebruik van het voormalige ziekenhuisgebouw als tijdelijke onderwijshuisvesting is daarnaast fors te noemen. Zeker als in ogeschouw wordt genomen dat de gemeenteraad eerder heeft besloten om een VO school op een nieuwe locatie te bouwen (waarbij de achterlaatlocaties kunnen worden gebruikt als tijdelijke onderwijshuisvesting voor de andere scholen), omdat de kosten voor een tijdelijk schoolgebouw van circa 12 mln. te hoog zijn (en geïndexeerd zou dit bedrag nu nog een stuk hoger komen te liggen).

Het advies is dan ook **geen vervolg** te geven aan verdergaand onderzoek naar de inzet van Tergooi als tijdelijke onderwijshuisvesting. In dit advies is de (fiets)verkeersveiligheid nog niet meegewogen (zie bijlage 2). Ook dit aspect is gezien de ligging relevant.

Notitie

Bijlage 1: **Planning**

Planning alternatief scenario onderwijshuisvesting Volant - GSF Bussum
 Datum: 29 januari 2024



* Einddatum afhankelijk van planologische procedure herontwikkeling Tergooi

Bijlage 2: Bereikbaarheid van de locatie Tergooi voor fietsverkeer

Het voormalig ziekenhuis is gelegen direct ten noorden van de autosnelweg A1 in de gemeente Blaricum. Bij de inzet van Tergooi als onderwijshuisvesting gaat een deel van de leerlingen van het Goois Lyceum en het Vitus college vanuit Bussum naar Tergooi fietsen.



Figuur 1 Aanrijroutes fietsverkeer vanuit Bussum

Het fietsverkeer kan de A1 op drie locaties kruisen:

1. Huizerweg (via brug naar noordoostelijke parallelweg A1)
Deze weg heeft vrijliggende fietspaden rondom een rotonde. De oversteek aan de noordoostzijde van de rotonde is erg druk en heeft hierdoor een verhoogd risico
2. Ceintuurbaan (via fietstunneltje naar noordoostelijke parallelweg A1)
Om het tunneltje te bereiken moet de drukke Ceintuurbaan worden overgestoken ter plaatse van een slinger in de weg. Dit tunneltje staat als sociaal onveilig bekend en is vermijdbaar door via de Crailoseweg te fietsen.
3. Crailoseweg (onder auto/fietsviaduct naar noordoostelijke parallelweg A1)
Langs de parallelweg ten zuiden van de A1 ligt een tweezijdig bereden fietspad. Ter hoogte van de Crailoseweg moet ten zuiden van de A1 de aansluiting met de A1 gekruist worden. Deze aansluiting is erg druk (spits) om over te steken en er zijn geen verkeerslichten. Ten noorden van de A1 zijn wel verkeerslichten. De zuidzijde is dan ook een veiligheidsrisico voor fietsende scholieren. Dit kan worden beperkt door de zuidzijde ook te regelen met verkeerslichten. De investeringskosten hiervan liggen rond de 1 mln euro. De verkeersregelinstallatie heeft wel een negatief effect op de doorstroming; er kunnen terugslag effecten ontstaan tot op de A1.

Conclusie

De fietsroutes vanuit Bussum naar Tergooi zijn met name bij de kruising van de A1 een aandachtspunt. De meest voor de hand liggende route via de Crailoseweg zou verbeterd kunnen worden met een verkeersregelinstallatie.