Advies aan B&W

Onderwerp

Tijdelijke herhuivesting Scouting Ussen

Datum	8 -12-2020	**Naam en telefoon**	Annemieke Verstraten, 140412
Afdeling	Vastgoed	**Portefeuillehouder**	Frank den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. In te stemmen met tijdelijke herhuisvesting van Scouting Ussen voor de duur van 2 jaar
2. Een overbruggingsbudget van €224.000,-- incl. BTW eenmalig beschikbaar te stellen voor het tijdelijk plaatsen van units bij basisschool de Lockaert in 2021 en sloop van de huidige locatie.
3. Het bedrag van € 224.000 op te nemen als onvermijdelijke kosten in de eerste managementrapportage 2021
4. De raad te informeren over dit collegebesluit.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De scouting Ussen in combi met BSO de Rotsvlinder is gehuisvest in een semipermanent gebouw in het park achter basisschool de Korenaer. Dit gebouw is oud en verkeert in een zeer slechte onderhoudssituatie.
Indien dit gebouw nog meerdere jaren in gebruik moet blijven, dienen flinke investeringen gedaan te worden zodat het gebruik van 2 jaar veilig voortgezet kan worden. Te denken valt hierbij aan vervangen door houtrot aangetaste gevelkozijnen en gevelelementen, vervangen (aanbrengen van-) plafonds, vervangen verlichting en er dient gerekend te worden op constructieve versterkingen aan de dak- en vloerconstructie. Gezien de leeftijd van dit bouwwerk en de bouwkundige staat moet geconclueerd worden dat deze investeringen niet in verhouding staan tot de resterende levensduur.

Voor het gebouw waar scouting Ussen is ondergebracht, is het onverantwoord het gebruik langer voort te zetten. BSO de Rotsvlinder is geholpen met een tijdelijke huisvesting vanaf oktober 2020 in de basisschool de Korenaar.
Scouting Ussen kan op korte termijn andere huisvesting aangeboden worden, op het terrein van basisschool de Lockeart. Er is overeenstemming over het programma van eisen als het gaat om de tijdelijke voorziening.

Kijkend naar het bouwjaar van de 2 naastgelegen scholen de Korenaar en JF Kennedy is te veronderstellen dat deze aan ingrijpend onderhoud of nieuwbouw toe zijn. Een verdere verkenning en haalbaarheidsonderzoeken voor definitieve huisvesting met BSO en scouting Ussen kunnen leiden tot een samenwerkingscluster jeugd en huisvesting.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit advies draagt bij aan de opdracht voor herhuisvesting Scouting Ussen. Dat doet de gemeente met een gebouw dat veilig te gebruiken is voor de huidig programmering voor jeugd en dat voldoet aan wet- en regelgeving.

Welk resultaat willen we bereiken?

Herhuisvesting draagt bij aan de borging en activiteiten voor jeugd op korte en voor de lange termijn. Hierdoor is het bestaansrecht van vereniging Scouting Ussen geborgd. De uit te voeren herhuisvesting is noodzakelijk voor veiligheid en om aan wet- en regelgeving te blijven voldoen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1. Met tijdelijke herhuisvesting kan Scouting Ussen geholpen worden.
Voor de kosten voor instandhouding van de huidige locatie dient grofweg gerekend te worden op een totaal van € 154.275,= (incl. BTW). Gezien de leeftijd van dit bouwwerk en de bouwkundige staat moet geconcludeerd worden dat deze investeringen niet in verhouding staan tot de resterende levensduur. Tevens valt deze optie af vanwege mogelijkheid tot nieuwbouw voor basisscholen Korenaer en JF Kennedy, BSO en Scouting en waardoor het gebouw niet gehandhaafd kan blijven.

1.2. Alternatieve locaties
Huisvesting in leegstaande gebouwen van de gemeente is onderzocht:
1.2.a).Wijkcentrum de Bonte Hoef heeft voldoende binnenruimte voor activiteiten. Ruimten zijn structureel verhuurd waardoor een jeugdcluster moeilijk hiervoor vrij te maken is volgens het bestuur van de Bonte Hoef. Daarnaast heeft scouting Ussen veel opslagcapaciteit nodig. De Bonte Hoef heeft nauwelijks mogelijkheden. Doorslaggevend is het ontbreken van de benodigde buitenruimte, die te beperkt en onveilig is bij de vijver.
1.2.b) Plaatsing van units naast de huidige locatie (naast de Korenaer aan de Grindlaan) geeft hogere kosten voor nutsvoorzieningen. Er ontstaat een onveilige situatie als daar in het kader van het onderwijshuisvestingsplan bouwwerkzaamheden plaatsvinden.
1.2.c) Plaatsing van units achter de Sporthal Ussenstelt is mogelijk, maar geeft meer risico op overlast voor omwonenden. Nutsvoorzieningen zullen moeten worden aangelegd wat hogere kosten met zich meebrengt Overige panden (scholen, kinderopvang) kennen geen leegstand.
1.2.d) Bij de voetbalvereniging Margriet. De BSO de Rotsvlinder is deels geherhuisvest bij voetbalvereniging Margriet. Naast de te beperkte ruimte zijn de activiteiten van voetbalvereniging Margriet en scouting Ussen vaak op dezelfde momenten en is gezamenlijke huisvesting moeilijk te organiseren
Op diverse locaties is het realiseren van tijdelijke huisvesting op korte termijn onmogelijk vanwege bestemmingsplan, archeologie, afstand tot woningen of bedrijfsvoering van ondernemingen.

1.3. Tijdelijke huisvesting bij de Lockaert heeft draagvlak bij school en scouting Ussen
Op het terrein van basisschool de Lockaert en BSO is voldoende ruimte voor het plaatsen van tijdelijke units. Voor de nutsvoorzieningen is aansluiting mogelijk bij de school. Het speelterrein vraagt kleine aanpassingen wat tegemoetkomt aan de wens van de school (verwijderen oude

zandbak) en het groen kan blijven. De veiligheid van de kinderen tijdens activiteiten is afgegrensd door de omheining. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande toegangspoorten.
Met de school en Scouting Ussen zijn samenwerkingsafspraken vastgelegd. De speerpunten en uitgangspunten komen overeen: samenwerking en verbinden. Samen werken ze aan natuureducatie, gebruik van de moestuin en uitvoeringen vanaf het buitenpodium.
Met de komst van de scouting is op meer momenten toezicht geborgd. Scouting prefereert samenwerking met een professionele organisatie zoals ook in de huidige locatie voor het regelen van facilitaire huishoudelijke afspraken.
Scouting Ussen heeft de voorkeur voor de Lockaert vanwege de ligging, nabijheid van park en woningen op afstand. De kinderen komen vooral uit de buurt. Er is derhalve nauwelijks sprake van verkeerstoename. Er zijn al voldoende mogelijkheden voor fietsstalling en parkeren, omdat de activiteiten buiten schooltijden plaatsvinden.

Er is draagvlak voor tijdelijke herhuisvesting bij de school en de scouting en deze is op korte termijn realiseerbaar voor Scouting Ussen.
Definitieve huisvesting voor scouting Ussen wordt in samenhang met het integraal onderwijshuisvestingsplan momenteel uitgewerkt. Er heeft een massastudie plaatsgevonden voor de haalbaarheid voor mogelijke locatie en art impressie en deze kent draagvlak bij alle betrokken partijen (school, kinderopvang en scouting), maar vergt twee jaar tot realisatie.
De tijdelijke huisvesting en traject voor definitieve huisvesting is in co- creatie met Scouting Ussen afgestemd en wordt gedragen.

De wijkraad is vroegtijdig geïnformeerd. De overige woningen liggen op voldoende afstand van de units en zijn schriftelijk geïnformeerd.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Toename van geluid door activiteiten en verminderd uitzicht voor de naastgelegen woning.
De buren in de naastgelegen woning zijn in een vroegtijdig stadium geïnformeerd en hebben wel wat moeite met de beperking van hun uitzicht. Zij kijken vanuit de voorzijde deels tegen de achterzijde van de units. Daarnaast is een toename te verwachten van geluid van kinderen omdat er op 2 avonden en 1 zaterdagochtend activiteiten voor de jeugd plaatsvinden. Deze activiteiten vinden in het gebouw plaats, aan de voorzijde of in het park.

2.1. Sloop na verhuizing van de huidige locatie De Vlashut
De huidige staat van de Vlashut nodigt uit tot vandalisme en bijkomende veiligheidsrisico's. Derhalve is in het voorstel aansluitend op de verhuizing de sloop van het huidige gebouw meegenomen. Niet te wachten tot de mogelijke nieuwbouw voor de scholen, BSO en Scouting op deze locatie.

2.2. Mogelijk aanvullende asbestsaneringskosten

Bij een destructief inventarisatie asbestonderzoek is geen asbest aangetroffen. Nadat het pand leeg is kan pas aanvullend destructief onderzoek plaatsvinden en op basis van deze inventarisatie zijn mogelijk aanvullend asbestsaneringskosten gemoeid.

Waar moeten we rekening mee houden?

a) Financiën

Bovenvermelde herhuisvesting hebben we begroot op € 224.000,--. Incl. BTW
Voor 2021 betekent dat € 138.500,-- incl. BTW voor het plaatsen en huren van de units en in 2022: € 37.000,-- incl. BTW voor huur. Voor het slopen van de huidige locatie is in 2020 € 48.500,-- incl. BTW geraamd.
De kosten betreffen een 3-O ontwikkeling. Het gebouw is als noodvoorziening 30 jaar geleden geplaatst in afwachting van nieuwe huisvesting. Door de vertragingen die deze ontwikkelingen hebben opgelopen is het gebouw niet meer provisorisch op is te knappen, zodat het gebouw nog 2 jaar mee kan. We stellen voor een bedrag eenmalig beschikbaar te stellen. Dit melden we in de eerste MARAP van 2021.

b. Communicatie

Na besluit in het college informeren we het bestuur van Scouting Ussen, Filios en directie de Lockaert. Beide bestuur zullen hun leden, ouderes en kinderen informeren. De wijkraad, buren en naaste buren en gemeenteraad worden geinformeerd met een raadsinformatiebrief.

C. Uitvoering

Na besluitvorming zal met de vergunningsaanvragen gestart gaan worden.
De uitvoering staat gepland voor 2020/2021.

d. Overlegd met

Gemeente afdelingen:

- Financiën en control
- Afdeling M&M
- VTH
- Vastgoed
- Brandweer
- RO

Externe adviseurs:
Architect
Installateur E&W
Aannemer

Wijkraad
School de Lockaert
Scouting Ussen
Naaste buren

Bijlagen

Uitgangspunten & randvoorwaarden om te komen tot het advies en aanbeveling.
Bijlage 1 Overzicht Kosten tijdelijke huisvesting
Bijlage 2 Situatie schoolterrein Lockaert units scouting Ussen
Bijlage 3. Raadsinformatiebrief
Bijlage 4. Brief buren
Bijlage 5. Brief Wijkraad
Bijlage 6. Units plattegrond
Bijlage 7 Units gevelaanzichten
Bijlage 8 Foto's Ussenstraat units Lockaert

Samenvatting

Herhuisvesting van scouting Ussen is urgent vanwege een zeer matige status van de huidige huisvesting en het feit dat veel investeringen nodig zijn voor aanpassingen om te kunnen voldoen aan wet- en regelgeving. Daarbij zijn er op de huidige locatie plannen voor ontwikkelingen, wat tijdelijke verhuizing naar een alternatieve locatie noodzakelijk maakt. Deze locatie is vlakbij gevonden in de wijk, waardoor de kinderen deel kunnen blijven nemen aan de activiteiten van hun vereniging. Door het plaatsen van tijdelijke units op het schoolterrein van basisschool de Lockaert kan veilig gebruik geborgd worden, dat voldoet aan wet- en regelgeving. Daarbij kunnen zij aansluiten bij de aanwezige voorzieningen (nuts, speelterrein, fietsenstalling en parkeerplaatsen) Er is draagvlak voor samenwerking en gezamenlijk gebruik van het terrein bij school en scouting Ussen. Het nabijgelegen park biedt voldoende ruimte voor de outdoor programmering bij scouting. Het college besluit om een overbruggingsbudget van €224.000,-- incl. BTW beschikbaar te stellen voor het tijdelijk plaatsen van units bij basisschool de Lockaert in 2021 en sloop van de huidige locatie.