

Bijlage 1: Situatieomschrijving, afwegingskaders en situatietekeningen noodhuisvesting Lyceum Elst

Op het beoogde nieuwbouwterrein van de Woongaard in Elst Centraal wordt het nieuwe Multifunctioneel sportcentrum (MFSC) gerealiseerd. Op dit terrein staan momenteel 18 tijdelijke lokalen van het Lyceum Elst. In de planvorming van het MFSC moet het bouwterrein in 2024 vrij zijn van bebouwing zodat het terrein bouwrijp gemaakt kan worden. Dat betekent dat de huidige tijdelijke lokalen en overige inrichting uiterlijk in het 3e kwartaal van 2024 moeten zijn verwijderd.

Naast het vrijmaken van de grond voor de bouw van het multifunctioneel sportcentrum met bijbehorende parkeerplaatsen zal de naastgelegen grond op De Woongaard gebruikt gaan worden voor uitbreiding van het scholencluster in woonwijk de Westeraam. In de programmabegroting is hiervoor een bedrag gereserveerd. Voor de bouw van dit scholencluster zal de kavel eveneens vrij moeten zijn van noodlokalen.



Afbeelding 1: Huidige situatieschets Woongaard

Na uitgebreid onderzoek waarbij rekening is gehouden met onderstaande afwegingskaders, is de locatie Klooster Noord naar voren gekomen als geschikte locatie voor tijdelijke huisvesting. Er wordt nog onderzocht of deze locatie aangemerkt kan worden voor permanente huisvesting. Bij alle scenario's geldt dat er geen rekening is gehouden met leerlingenprognoses. Bij de tijdelijke huisvesting blijft het aantal leerlingen gelijk met de huidige situatie.

Afwegingskaders:

1. Oppervlakte locatie
2. Eigendom locatie
3. Afstand tot hoofdgebouw Lyceum
4. Verkeersveiligheid
5. Beschikbaarheid locatie
6. Bestemmingsplan
7. Externe veiligheid
8. Aanwezigheid riolering
9. Aansluiting water en stroom
10. Financiële impact
11. Passend bij onderwijsvorm
12. Flexibiliteit

13. (Ver)bouwoverlast

Scenario 1: Realisatie tijdelijke huisvesting op Klooster Noord en Auditorium

De tijdelijke huisvesting wordt gerealiseerd door de bestaande noodlokalen te verplaatsen naar Klooster Noord. Daarnaast worden er 10 nieuwe units aangekocht. Deze worden deels aan het Auditorium neergezet. De 10 nieuwe units zijn vooralsnog ter vervanging van de locatie op de Nijverheidsweg en voor een aula etc. Er wordt nog nader onderzocht of het huurcontract verlengd kan worden.

Voordelen

- Financieel voordeligst
- Afstand tot hoofdgebouw
- Duurzaam
- Verkeersveiligheid

Nadelen

- Geen aanwezigheid riolering, water en stroomvoorziening. Waarschijnlijk kan stroomvoorziening huidige noodlokalen/lyceum gebruikt worden.
- Ontwikkeling woningbouw op Klooster Noord stagneert
- Minder passend bij onderwijs (geen volledige dislocatie dus geen campus)
- Huur kosten grond (grond Klooster Noord is deels in eigendom van de gemeente en deels van Vof Westeraam)
- Meerdere locaties

Financiën

De totale geraamde kosten bedragen € 2.600.000,-, waarvan € 1.600.000,- voor de aankoop van tijdelijke noodlokalen; € 950.000 uitgaven voor de verhuizing van de huidige units. Er is hierbij nog geen rekening gehouden met eventuele jaarlijkse kosten voor de huur of koop van het terrein.



Afbeelding 2: Klooster Noord verplaatsing en auditorium

Scenario 2: Verplaatsen units op Woongaard en realisatie (semi)permanente locatie Klooster Noord

De huisvesting wordt gerealiseerd door de huidige noodlokalen verplaatsen op de Woongaard naar de oostzijde van het perceel. Hierbij wordt rekening gehouden met de lokalen die momenteel in gebruik zijn aan de Nijverheidsweg. Er wordt bekeken of het huurcontract tijdelijk verlengd kan worden of dat er voor deze locatie noodlokalen aangekocht worden. Deze kunnen tevens geplaatst worden op de Woongaard.

Op Klooster Noord wordt (semi)permanente huisvesting gerealiseerd voor minimaal 25 jaar. Wanneer dit gebouw gereed is, wordt de tijdelijke huisvesting van de noodlokalen opgeheven en verplaatst naar de definitieve huisvesting op Klooster Noord. Daarna kan gestart worden met de bouw van gebouw 2 voor de permanente onderwijshuisvesting op de Woongaard. Als beide gebouwen gereed zijn kan het PO en VO verdeeld worden over beiden locaties.

Een kanttekening bij dit scenario is dat er nog doorgerekend moet worden of het aantal permanente vierkante meters die gerealiseerd moeten worden passend zijn op de Woongaard in combinatie met Klooster Noord.

Voordelen

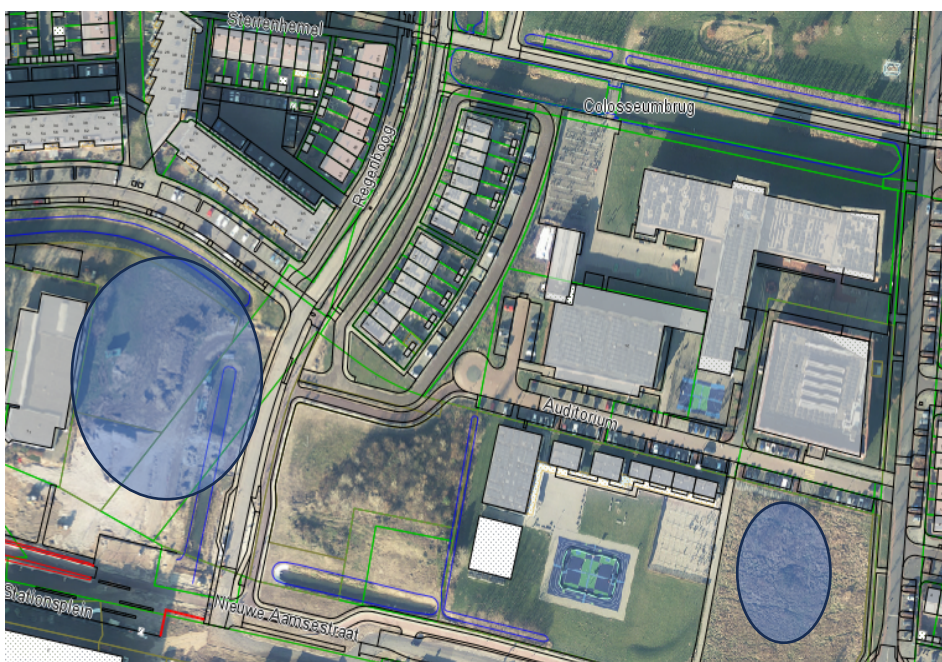
- Financieel voordeligst
- Afstand tot hoofdgebouw
- Duurzaam
- Verkeersveiligheid

Nadelen

- Geen aanwezigheid riolering, water en stroomvoorziening. Waarschijnlijk kan stroomvoorziening huidige noodlokalen/lyceum gebruikt worden.
- Ontwikkeling woningbouw op Klooster Noord is niet meer mogelijk.
- Kosten grond (grond Klooster Noord van Vof Westeraam zal aangekocht moeten worden)
- Financiële impact.

Financiën

De totale geraamde kosten bedragen € 8.800.000,-, waarvan € 800.000,- eenmalige uitgaven voor de verhuizing van de huidige units en € 8.000.000,- voor de (semi)permanente bouw. Er is hierbij nog geen rekening gehouden met eventuele jaarlijkse kosten voor de huur of koop van het terrein.



Afbeelding 3: Verplaatsen units op Woongaard en realisatie (semi)permanente locatie Klooster Noord

Scenario 3: Van der Duyn van Maasdamstraat

De tijdelijke noodhuisvesting wordt gerealiseerd in het oude OBC gebouw aan de Van der Duyn van Maasdamstraat. Aangezien het aantal vierkante meters niet voldoende is, dienen er daarnaast nog 10 noodunits bijgeplaatst te worden. Deze kunnen deels bij de Van der Duyn van Maasdamstraat geplaatst worden en deels bij het Auditorium.

Voordelen:

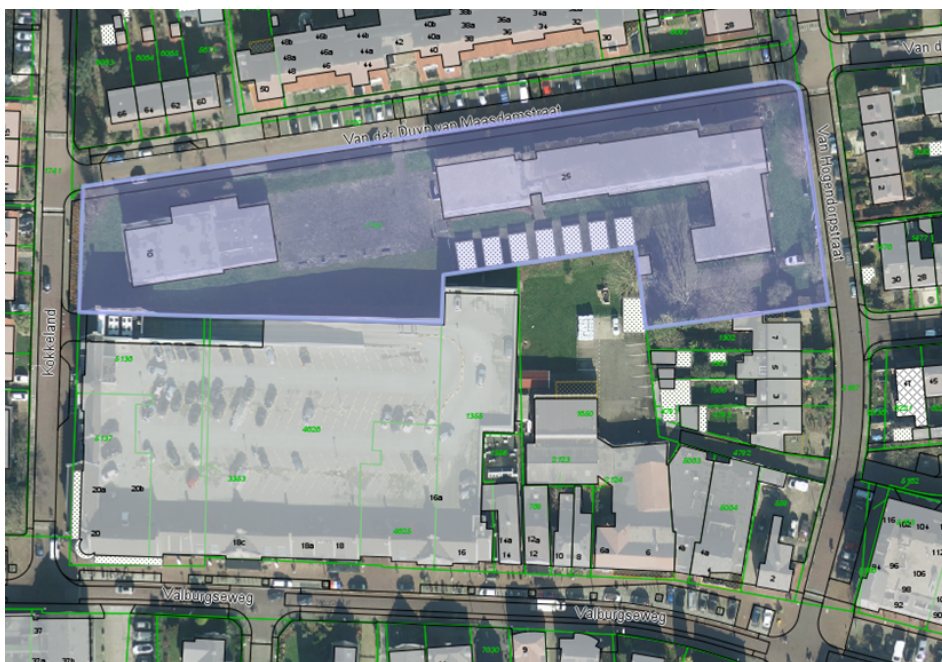
- Hergebruik bestaand gebouw dus duurzaam
- Aanwezigheid riolering, water en stroomvoorziening

Nadelen:

- Afstand tot hoofdlocatie is 1,8 kilometer
- Bestemming is nog niet passend voor VO
- Minder restwaarde (verbouwing pand)
- Verkeersveiligheid (aantal leerlingen t.o.v. oude OBC neemt +/- toe met 215)
- Meerdere locaties
- Minder passend bij onderwijs (1 leerweg moet daar naar toe anders is het onderwijskundig niet haalbaar)
- Boekwaarde over een aantal jaar
- Lokalen worden deels buiten bouwvlak gepositioneerd.

Financiën

De totale geraamde kosten bedragen € 3.600.000,- waarvan € 1.650.000,- voor de aanpassing van het huidige pand; € 1.600.000 voor de aankoop van tijdelijk noodlokalen en eenmalige uitgaven van € 350.000,-.



Afbeelding 4: Van der Duyn van Maasdamstraat

Scenario 4: Realisatie tijdelijke huisvesting op het sportcourt en behoud 4 bestaande noodlokalen en Nijverheidsweg

De tijdelijke huisvesting wordt gerealiseerd door 4 bestaande noodlokalen die reeds op de Woongaard staan te behouden. Daarnaast worden de resterende benodigde units aangekocht. Deze worden gestapeld in 3 bouwlagen op het sportcourt. Het sportcourt ligt tussen de huidige locatie van het Lyceum, het voorgezet onderwijs Het Westeraam en de sporthal. Deze nieuwe noodunits zullen bestaan uit 14 leslokalen, een kleine aula, toiletgroepen en een personeelskamer. Het is niet mogelijk om dit gebouw te realiseren met de reeds aanwezige noodlokalen want deze zijn niet stapelbaar. Naast bovenstaande noodlokalen wordt ook de huidige noodlocatie aan de Nijverheidsweg behouden.

Voordelen

- Hoofdgebouw is zeer dichtbij waardoor er gebruik gemaakt kan worden van voorzieningen van deze locatie.
- Is beter passend bij onderwijs onder andere doordat het verlies aan onderwijstijdbepert is.
- Verkeersveiligheid.
- Impact op nutsvoorzieningen is minder groot. Doordat de nieuw te realiseren noodlokalen veel dicht bij de huidige noodlokalen liggen, is de kans groter dat de nutsvoorzieningen tijdig gerealiseerd kunnen worden.
- Er hoeft geen grond aangekocht/gehuurd te worden.
- Ontwikkeling (woning)bouw op Klooster Noord stagneert niet.
- Het bestemmingsplan hoeft niet gewijzigd te worden.

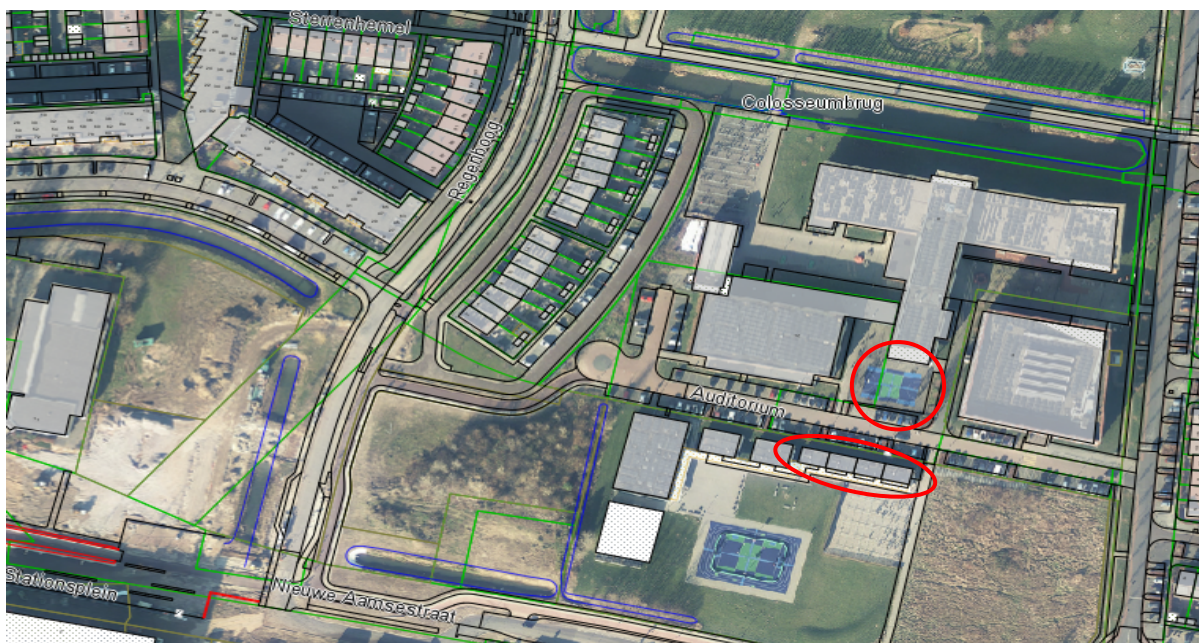
Nadelen

Naast de opgenomen kanttekeningen in het raadsvoorstel zijn er zover bekend geen aanvullende nadelen.

Financiën

De totale geraamde kosten bedragen € 2.600.000,-, waarvan € 2.450.000,- voor de aankoop van tijdelijke noodunits; €150.000 uitgaven voor verhuiskosten, opslag sportcourt en overige bijkomende kosten. Deze kosten zijn exclusief de huur van de Nijverheidsweg. De jaarlijkse kosten hiervan bedragen €110.000,-.

In dit voorstel is uitgegaan van koop. Als huur voordeliger is, wordt mogelijk voor huur gekozen in plaats van koop. Dit leidt tot een andere financieel plaatje/dekking. Indien dit van toepassing is, wordt een aangepast financieel voorstel voorgelegd aan de raad.



Afbeelding 5: Realisatie tijdelijke huisvesting op het sportcourt en behoud 4 bestaande noodlokalen en Nijverheidsweg