

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2022-022426

Datum b&w-vergadering:

21 juni 2022

Onderwerp:

Voorstel tijdelijke ingebruikname locatie Mozartstraat

Te nemen besluit:

Het schoolgebouw aan de Mozartstraat 12 te Elst (oude OBC locatie) tijdelijk voor 5 jaar in gebruik te nemen ten behoeve van onderwijshuisvesting (basisscholen De Elstar, De Wegwijzer en De Zonnepoort).

Team/ behandelend ambtenaar:

TV / R. Moes / M Verwaijen / G. Mudde

Status advies:

openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder René Post

Doorgeleiding naar de raad:

Ja

Betrokkenen bij advies extern:

Wonderwijs, Trivium

Betrokkenen bij advies intern:

TIF / M. Willems

TIC:

Ja, ter kennisname

Bijlagen voor B&W:

Verwijzen naar:

- Collegevoorstel 2022-010980

Bijlagen voor raad:

Verwijzen naar:

- Collegevoorstel 2022-022426
- Collegevoorstel 2021 000102
- Collegevoorstel 2022-010980

Te nemen besluit

Het schoolgebouw aan de Mozartstraat 12 te Elst (oude OBC locatie) tijdelijk voor 5 jaar in gebruik te nemen ten behoeve van onderwijshuisvesting (De Elstar, De Wegwijzer en De Zonnepoort).

Inleiding

Huisvesting scholen

Door de toename van het aantal leerlingen op de scholen in de wijk Westeraam in Elst is het noodzakelijk om hier huisvesting voor te realiseren. Oorspronkelijk was het plan om noodlokalen te plaatsen op het plein bij Brede School De Zon voor een periode van 4 à 5 jaar. Hiervoor was een omgevingsvergunning noodzakelijk. Om de procedure te verkorten is direct een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Uit de eerste beoordeling bleek dat de uitspraak negatief zou zijn. Er is desondanks gekeken of er toch mogelijkheden aanwezig waren om te komen tot een positief resultaat vanwege de tijdelijkheid. Uiteindelijk bleek dat aan deze ontwikkeling geen medewerking kon worden verleend. Dit heeft met een aantal factoren te maken: de verkeersafhandeling, de ruimtelijke impact van het noodgebouw en de locatie boven het archeologisch rijksmonument; het archeologisch veld. De aanvraag is daarom ingetrokken.

Door het niet verkrijgen van een omgevingsvergunning is een urgent huisvestingsvraagstuk ontstaan. In de directe nabijheid zijn geen uitwijkmogelijkheden naar andere locaties voor het oorspronkelijke initiatief.

De locatie Mozartstraat 12 te Elst, het voormalige schoolgebouw van het OBC, ligt op 950 meter afstand en kan wel in de tijdelijke onderwijshuisvestingsbehoefte voorzien. Er rust nog steeds een onderwijsbestemming op en door het gebouw tijdelijk geschikt te maken voor onderwijshuisvesting voor de start van het nieuwe schooljaar 2022-2023 komt de bedrijfsvoering van de basisscholen niet in het geding.

Huisvesting STO

In 2021 en 2022 is in opdracht van het college onderzocht of locatie Mozartstraat 12 in gebruik kan worden genomen door het Sociaal Team Overbetuwe (STO) (collegevoorstel 2021-000102) ten behoeve van gezamenlijke huisvesting met het consultatiebureau (GGD/JGZ). Deze gezamenlijke huisvesting heeft als doel betere dienstverlening: hoe beter, sneller en makkelijker professionals elkaar vinden in het STO, hoe beter de werking en hoe groter de meerwaarde van het STO wordt. Samenwerken vraagt om ontmoeting van professionals. Een integrale, gezamenlijke huisvesting op een (centrale) locatie in Overbetuwe levert daaraan een essentiële bijdrage.

De aanwijzing voor onderwijshuisvesting geeft een tijdelijke blokkade op dit gebruik. Voor het STO betekent dit dat óf alternatieve huisvesting onderzocht moet worden óf de planvorming voor de Mozartstraat getemporiseerd moet worden. Er zijn op dit moment nog geen alternatieven in beeld. Hiervoor wordt een aangepast voorstel aan het college voorgelegd. Voor het consultatiebureau (GGD/JGZ) betekent dit dat de huidige locatie langer gebruikt zal worden; ten minste twee jaar i.v.m. het aangaan van een nieuw huurcontract per 1 juli 2022.

Huisvesting huisartsen (gezondheidszorg)

In dezelfde periode is gesproken over het mogelijk huisvesten van een huisartsenpraktijk op de plek van het bijgebouw. De ontwikkeling laat onverlet dat voor de huisartsen op het naastgelegen stuk grond een herontwikkeling kan plaatsvinden (gebaseerd op gezondheidszorg). Hierbij moet rekening gehouden worden met het Didam-arrest; dit verplicht overheden om mededingingsruimte te bieden bij de verkoop van bouwgrond of vastgoed. In de (tijdelijke) huisvesting van de huisartsen is momenteel (elders) voorzien.

Beoogd resultaat

De gemeente heeft een wettelijke plicht ten aanzien van onderwijshuisvesting. Daarnaast is via de vaststelling van het Strategisch huisvestingsplan onderwijs (SHP) aangegeven dat schoolbesturen en gemeente de onderwijshuisvesting als een gezamenlijke verantwoordelijkheid zien.

Door tijdelijke huisvesting van de scholen in de gebouwen aan de Mozartstraat is het onderwijs adequaat gehuisvest vooruitlopend op een nog te realiseren structurele oplossing van de onderwijshuisvesting in de wijk Westeraam. Er is overeenstemming met het schoolbesturen Wonderwijs en Trivium over deze locatie. Deze tijdelijke oplossing geeft de nodige rust om te werken naar een structurele oplossing van de onderwijshuisvesting in de wijk Westeraam. Het is en blijft uiteraard een tijdelijke oplossing. Momenteel wordt in samenspraak met de schoolbesturen gewerkt aan een structurele oplossing op termijn.

Argumenten en onderbouwing

Door de locatie Mozartstraat 12 te Elst voor onderwijsdoeleinden beschikbaar te houden, geven we uitvoering aan onze wettelijke taak.

Het voornemen past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

Het is een schoolgebouw dat binnen een korte termijn makkelijk passend gemaakt kan worden.

Voor deze termijn is dit de enige oplossing kijkende naar de beschikbare grondpositie in de directe omgeving van Brede School De Zon.

De herontwikkeling van deze locatie (STO, huisartsen) kan parallel lopen.

De verkeersveiligheid in de schoolzone kan worden gewaarborgd De momenteel in uitvoering zijnde civiele werkzaamheden aan de Mozartstraat ter hoogte van nummer 12 zijn in week 34 gereed. Dit is voor de start van het nieuwe schooljaar..

Kanttelingen en onderbouwing

Het gebouw is passend qua ruimte maar dient esthetisch en installatietechnisch nagelopen te worden.

Gebruikerswensen passend binnen de onderwijsvorm worden uitgevoerd.

Het is en blijft een tijdelijke oplossing. Dit in relatie tot herontwikkeling en de nog te maken keuzes hierin.

Het gebouw is momenteel groot genoeg en kan voorzien in toekomstige expansie binnen deze tijdelijke termijn.

Met de schoolbesturen wordt een ingebruikgevingsovereenkomst afgesloten voor een periode van 5 jaar.

Financiën

De uitgaven voor het gereed maken van de tijdelijke onderwijshuisvesting kunnen volledig worden gedekt binnen de financiële ruimte op het reeds bestaande investeringskrediet 4420020 Noodlokalen onderwijshuisvesting Westeraam. Aanvankelijk zou die financiële ruimte worden ingezet voor de plaatsingskosten van de noodlokalen, maar door wijziging van de plannen is geen sprake meer van plaatsingskosten.

Via het raadsbesluit 2022-010980 is door de raad besloten om de structurele huurlasten 2023-2026 te verwerken in de Kadernota 2023. Het betreft hier een jaarlijks bedrag van € 121.000 per jaar. Deze huurlasten komen hiermee te vervallen, hetgeen een positief effect heeft op de (verwachte) begrotingssaldi 2023 t/m 2026.

De uitgaven en inkomsten in relatie tot het beheer en onderhoud komen ten laste/gunste van het reguliere exploitatiebudget beheer en onderhoud brede school De Zon. Naar verwachting zijn vooralsnog geen extra middelen noodzakelijk.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De schoolbesturen Wonderwijs en Trivium zijn actief betrokken bij de planvorming. De oplossing is passend en sluit aan bij het strategisch huisvestingsplan (SHP) en het coalitieprogramma.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

n.v.t.

Duurzaamheid

Het betreft bestaande gebouwen. Zo worden er minder grondstoffen gebruikt dan bij het plaatsen van nieuwe lokalen. Bij eventuele aanpassingen aan gebouw en installaties wordt rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten. Het energiemangement wordt onder de aandacht gebracht bij de eindgebruiker.

Vervolg

Planning

Het streven is om de gebouwen eind augustus in gebruik te nemen. De technische voorbereidingen zijn gestart.

Communicatie

Er wordt een nieuwsbericht opgesteld voor de gemeentelijke kanalen. De scholen sturen een brief aan de ouders en/of verzorgers. De direct omwonenden krijgen een informatiebrief van de gemeente. De huisartsen en andere stake-holders worden eveneens schriftelijk geïnformeerd.

Evaluatie

Het beheer en onderhoud wordt ondergebracht bij het beheer van de Brede Scholen. Indien de locatie extra aandachtspunten heeft om in zijn hoedanigheid te kunnen functioneren wordt dit samen met het schoolbestuur opgepakt.