

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2022-022426

Datum b&w-vergadering:

21 juni 2022

Onderwerp:

Voorstel tijdelijke ingebruikname locatie Mozartstraat

Te nemen besluit:

Schoolgebouw Mozartstraat 12 (oude OBC locatie) tijdelijke voor 5 jaar in gebruik nemen ten behoeve onderwijshuisvesting (basisscholen De Elstar, De Wegwijzer en De Zonnepoort).

Team/ behandelend ambtenaar:

TV / R. Moes

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; TV/M. Verwajen, G. Mudde

TIC:

Ja, ter kennisname

Bijlagen voor B&W:

Bijlagen voor raad:

- Collegevoorstel 2022-022426

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 hiervoor huisvesting te realiseren. Wij hebben wettelijk hiervoor een zorgplicht. 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 vergunning niet zonder meer verleend kon worden. 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. Vervolgens zijn wij op zoek gegaan naar oplossingen die op korte termijn tot de mogelijkheden behoren.

De locatie Mozartstraat 12 te Elst, het voormalige schoolgebouw van het OBC, ligt op 950 meter afstand van Brede School De Zon 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) ten behoeve van gezamenlijke huisvesting met het consultatiebureau (GGD/JGZ).

Hiervoor wordt een afzonderlijk 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 van het OBC. De ontwikkeling laat onverlet dat voor de huisartsen op de plek van het bijgebouw 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.

Argumenten en onderbouwing

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.

- 1.1 We kunnen voorzien in de onderwijsbehoefte.
Door de locatie Mozartstraat 12 te Elst voor onderwijsdoeleinden beschikbaar te houden, geven we uitvoering aan onze wettelijke taak. Door tijdelijk op deze locatie in de huisvesting te voorzien is het onderwijs adequaat gehuisvest vooruitlopend op een nog te realiseren structurele oplossing.
- 1.2 De bestemming is toereikend en het schoolgebouw kan passend worden gemaakt.
De Mozartstraat heeft nog een bestemming voor onderwijsdoeleinden. Het voornemen past dan ook binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Ook kan het schoolgebouw op korte termijn makkelijk passend gemaakt worden.
- 1.3 Er zijn geen andere oplossing in de directe omgeving aanwezig.
Voor deze termijn is dit de enige oplossing kijkende naar de beschikbare grondpositie in de directe omgeving van Brede School De Zon. Ook is er overeenstemming met de schoolbesturen Wonderwijs en Trivium voor deze locatie. De tijdelijke oplossing geeft de nodige rust om te werken naar een structurele oplossing van de onderwijshuisvesting in de wijk Westeraam. Momenteel wordt in samenspraak met de schoolbesturen gewerkt aan een structurele oplossing.
- 1.4 De tijdelijke invulling staat een proces voor herontwikkeling niet in de weg.
Uiteindelijk zal de locatie Mozartstraat voor herontwikkeling in aanmerking komen. Het onderzoeken van een andere maatschappelijke functie kan parallel lopen.
- 1.5. De civiele werkzaamheden zijn geen belemmering voor de verkeersveiligheid in de schoolzone.
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 gereed.

Kanttekeningen en onderbouwing

- 1.1. Het pand is weliswaar geschikt voor onderwijsdoeleinden maar moet wel worden nagelopen.
Het gebouw is passend qua ruimte maar dient esthetisch en installatietechnisch nagelopen te worden. Wij verwachten wel enkele aanpassingen te moeten doen, maar deze zullen geen belemmering voor ingebruikname zijn. Ook zullen gebruikerswensen passend binnen de onderwijsvorm worden uitgevoerd.
- 1.2. De tijdelijke invulling betekent een vertraging in het proces van herontwikkeling voor andere doeleinden.
Door op dit moment de schoolbestemming voort te zetten en het gebouw beschikbaar te stellen aan De Zon wordt de herontwikkeling vertraagd. Het blijft echter een tijdelijke oplossing. Gedurende de gebruikstermijn kan wel nagedacht worden over de herontwikkeling na deze periode.
- 1.3. Het gebouw is momenteel groot genoeg en kan voorzien in toekomstige expansie binnen deze tijdelijke termijn.

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

Bij eventuele aanpassingen aan gebouw en installaties wordt rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten. Het energiemanagement 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. Met de schoolbesturen wordt een ingebruikgevingsovereenkomst afgesloten voor een periode van 5 jaar.

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 stakeholders 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.