

Memo

Aan : Dimitri Horsthuis-Tangelder en René Post
Van : Riccardo Moes
CC :
Ons kenmerk : 2022-019481
Datum : 17 mei 2022
Betreft : Brede School De Zon

Hoi Dimitri Horsthuis-Tangelder,

Inleiding

Huidige situatie huisvesting:

Al geruime tijd is sprake van een probleem met de huisvesting van het onderwijs in de wijk Westeraam in Elst. Dit geldt voor zowel het basis- als het voortgezet onderwijs. De groei van het aantal leerlingen vindt nog steeds plaats. Deze groei geldt op dit moment vooral voor het voortgezet onderwijs. Voor het voortzet onderwijs zijn al de nodige maatregelen voor tijdelijke huisvesting getroffen. In het VO Westeraam maakt momenteel de basisschool De Elstar gebruik van onderwijsruimte. Het gaat om ongeveer 435 m2 bvo.

Echter door de groei van het VO Westeraam heeft per 1 augustus 2022 de school deze ruimte dringend nodig voor de huisvesting van haar eigen leerlingen. Als gevolg hiervan moet tijdelijke huisvesting worden gevonden voor de basisschool De Elstar. In het huidige schoolgebouw De Zon is al sprake van een tekort aan onderwijsruimte.

Onderstaand wordt een nadere uiteenzetting gegeven over de reeds genomen en te nemen stappen om dit tekort voor de korte en de lange termijn op te lossen.

Tijdelijke (oplossing) huisvesting:

Om een tijdelijke oplossing te vinden, wordt voorgesteld om voor de duur van maximaal 5 jaar noodlokalen te huren voor deze basisschool voor ongeveer 8 groepen (630m2 bvo). Hierbij wordt rekening gehouden dat er binnen het brede schoolgebouw De Zon de extra ruimten, die nu worden gehuurd van andere instellingen, wellicht niet meer hoeven te worden gehuurd. De scholen worden dan niet onverhoopt geconfronteerd met een mogelijke huuropzegging.

Structurele huisvesting

Voor de structurele huisvesting van zowel het basis- en voortgezet onderwijs wordt in nauwe samenwerking tussen gemeente en schoolbesturen gekeken naar een fysieke plek nabij het te ontwikkelen multifunctioneel sportcentrum aan de Nieuwe Aamsestraat. Binnen deze voorzieningenvlek is met de structurele uitbreiding van onderwijsvoorzieningen rekening gehouden. Zodra deze structurele oplossing is gerealiseerd, is de verwachting dat alle huidige tijdelijke huisvesting voor het onderwijs in deze wijk komt te vervallen. De noodlokalen zijn ook inzetbaar als extra ruimte als blijkt dat een deel van de huidige noodlokalen van het voortgezet onderwijs moeten worden verwijderd ten behoeve van de realisatie van het multifunctionele sportcentrum aan de Nieuwe Aamsestraat.

Schoolbestuur Wonderwijs is opdrachtgever en neemt de verantwoordelijkheid en de uitvoering op zich voor de plaatsing van de noodlokalen. De bedoeling is dat de noodlokalen worden geplaatst aan de oostzijde op het bestaande schoolplein.

Aanvraag Omgevingsvergunning

Voor de plaatsing van de noodlokalen is op 17 maart 2022 een Omgevingsvergunning aangevraagd. De status van deze vergunning is 13 mei besproken in het portefeuille overleg. Archeologie, verkeer en stedenbouw vormen een belemmering bij het formuleren van een positief besluit. Daarnaast is archeologie een bevoegdheid van de rijksdienst. Hierdoor zou de hele vergunning moeten worden beoordeeld / afgehandeld door de rijksdienst gezien deze hierdoor automatisch bevoegd gezag is.

Het informele advies van Team Vergunningen is als volgt:

Gezien de Rijksdienst bevoegd gezag is omdat het bouwwerk op grond wordt geplaatst met archeologische waarde lijkt het beter om de vergunning in te trekken. Mede omdat stedenbouw en verkeer eveneens negatief zijn.

Het advies/ de aanvraag is nog niet doorgestuurd naar de Rijksdienst.

In het College voorstel; Instemmen met het plaatsen en huren van noodlokalen bij Brede School De Zon in Elst met het kenmerk 2022-010980 is de onderstaande kanttekening geplaatst.

Kanttekeningen en risico's

1. Er kan vertraging zijn binnen het traject voor de Omgevingsvergunning

Een Omgevingsvergunning is inmiddels ingediend om de mogelijke vertraging te voorkomen waardoor de tijdelijke onderwijsvoorziening niet op tijd zou zijn gerealiseerd. Echter moet deze nog wel getoetst worden aan de geldende regelgeving voor wat betreft archeologie, stedenbouw, en verkeer archeologie. Het is geen vanzelfsprekendheid dat de aangevraagde omgevingsvergunning ook daadwerkelijk verleend wordt.

Doordat we geen vergunning krijgen en het verzoek is aan ons om de vergunning in te trekken gaat het plaatsen van de noodlokalen dus niet door. De ruimte is voor het onderwijs wel noodzakelijk, daarom moet hiervoor wel een passend alternatief worden geboden. Immers op 1 augustus heeft de basisschool de Elstar behoefte aan 630 m2 BVO lokalen.

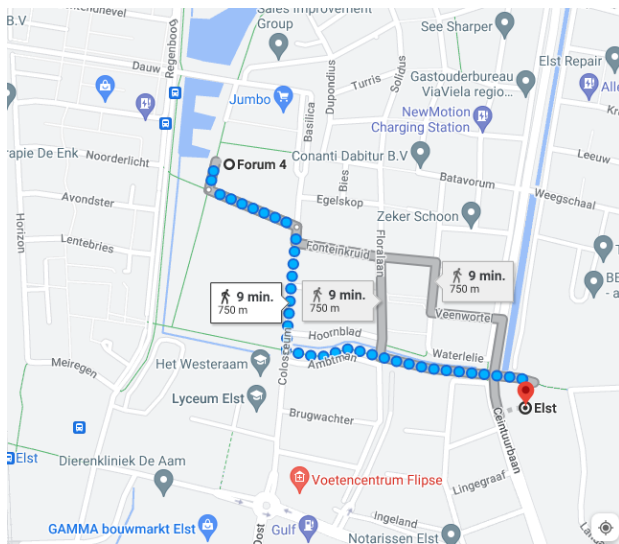
Alternatieven

In het overleg van 13 mei is zijn een aantal ander alternatieven voor de noodlokalen besproken. Deze opties zijn bij een eerdere oriëntatie door team vastgoed ook onderzocht en afgevalen.

Locatie Ceintuurbaan.

Qua afstand een geschikte locatie maar de grond is niet ons eigendom. Hier lopen nog gesprekken over. Daarnaast is een aantal zaken nog niet uitgeregeld:

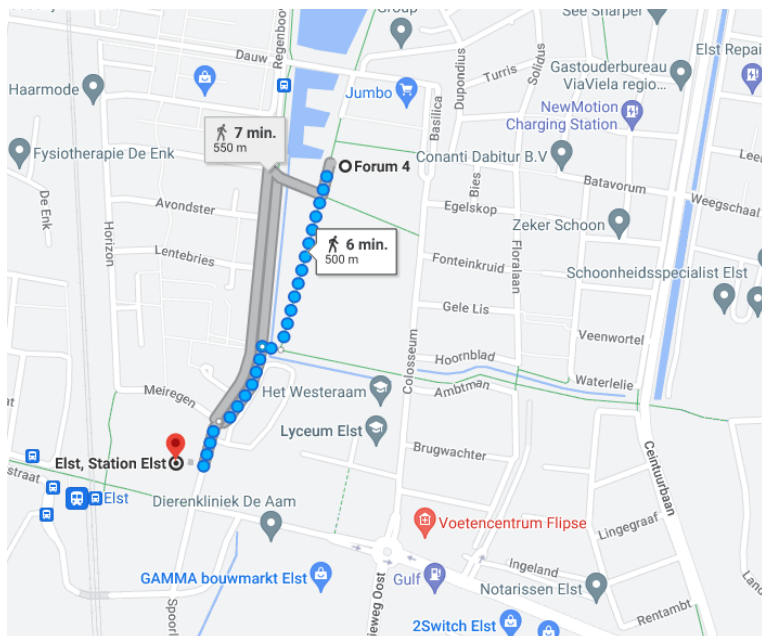
- Tijdsperiode wanneer de grond aan de gemeente geleverd zou kunnen worden;
- Het voornemen is vooralsnog niet passend binnen het bestemmingplan;
- De infrastructuur is hier niet op voorbereid;
- De doorlooptijden van de nuts aansluitingen zal zeker meer dan een jaar in beslag nemen;
- Het civieltechnisch werk, de aanleg van wegen en het schoolplein zou ook een extra investering met zich mee brengen.



Looproute van Brede School naar Ceintuurbaan

Locatie Het Klooster

Qua afstand eveneens een geschikte locatie maar de grond is niet ons eigendom. Hier lopen nog gesprekken over. Verder zijn hier dezelfde kanttekeningen en uitdagingen als bij de Ceintuurbaan.



Looproute van Brede School naar Het Klooster

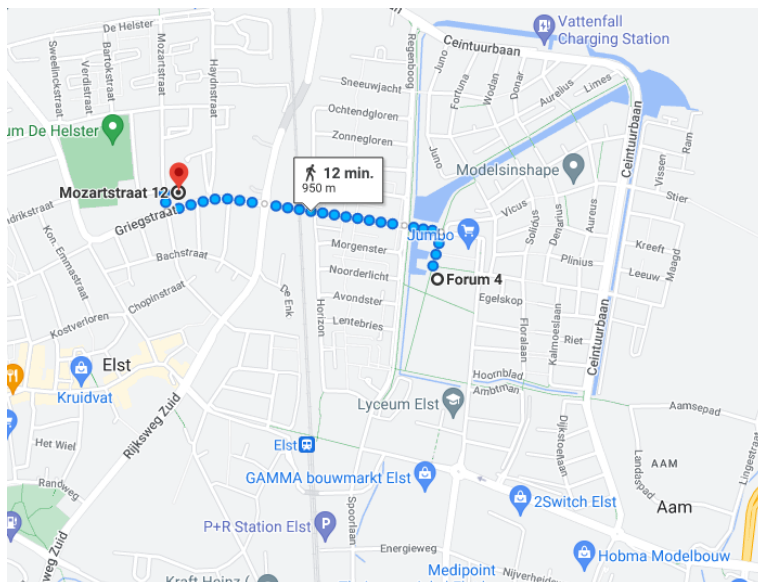
Locatie OBC Mozartstraat (nieuw alternatief)

Het OBC aan de Mozartstraat bestaat uit een hoofdgebouw met daaraan vast noodunits en een bijgebouw. Het bijgebouw is in een redelijke staat, evenals de installaties en voorzieningen. Het bijgebouw kan de komende jaren dienen als noodgebouw ten behoeve van Brede School De Zon voor de bovenbouw.

Qua afstand eveneens een geschikte locatie en is het geheel ons eigendom. Het bijgebouw kan geheel als zelfstandige unit, los van het OBC, functioneren en dienst doen als onderwijslocatie.

Een eventuele ontwikkeling van het gebouw voor het STO komt hierdoor niet in het geding; een eventuele verkoop aan een derde krijgt hierdoor wel vertraging.

Ook zijn hier bijna alle voorzieningen aanwezig en- of zijn deze makkelijker te realiseren.



Looproute van Brede School naar de Mozartstraat.

Financiën

De keuze voor de Mozartstraat is vele malen goedkoper en kan betaald worden uit de reeds beschikbare middelen. We hebben namelijk geen plaatsingskosten en verwijderingskosten en er is geen huurcomponent meer. Het voorstel om de extra lasten 2022 (€ 40.000) te verwerken in de 2^e Berap 2022 en de extra lasten na 2022 op te nemen in de nog op te stellen Kadernota 2023, kan dan ook vervallen.

Jaar	Periode	Bedrag
2022	sept.-dec.	€ 40.000
2023	volledig jaar	€ 121.000
2024	volledig jaar	€ 121.000
2025	volledig jaar	€ 121.000
2026	volledig jaar	€ 121.000
2027	jan.-aug.	€ 81.000

Deze kosten komen dus te vervallen

Kosten worden dan gedekt uit

De eenmalige kosten voor de inhuizen en eventuele aanpassingen kunnen tot een maximum van totaal € 227.600, inclusief btw. bekostigd worden. Deze lasten kunnen volledig worden gedekt binnen de financiële ruimte op de reeds bestaande investeringskrediet 4420020 Noodlokalen onderwijshuisvesting Westeraam.

Het totale OBC-gebouw voorziet in voldoende ruimte. Wij adviseren om alleen het bijgebouw ter beschikking te stellen. Deze is energetisch beter, de installaties en alle andere wensen zijn makkelijker aan te passen en in te vullen. Daarnaast staat deze invulling een eventuele ontwikkeling van het STO niet in de weg.

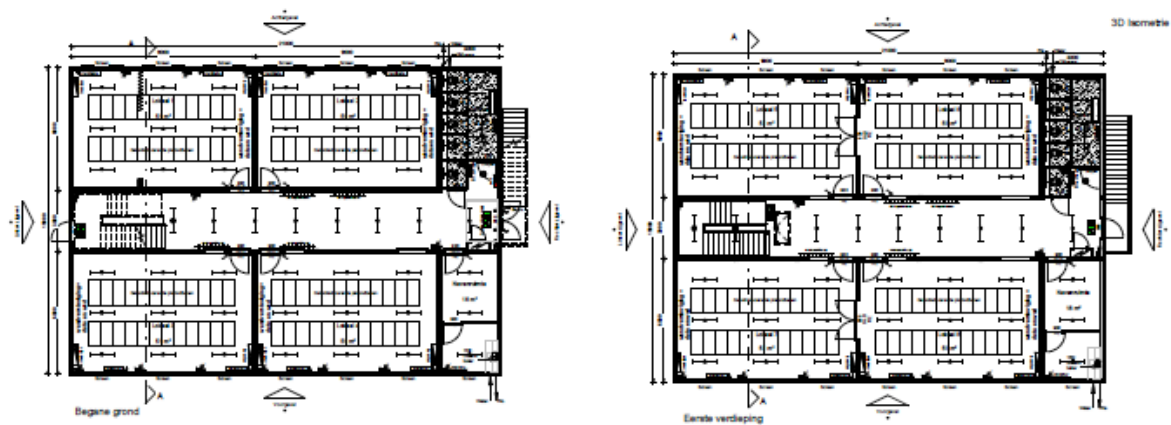
Mocht de ruimte niet passend zijn dan kunnen we nog uitwijken naar de tijdelijke units van het OBC. Deze zijn in een mindere staat maar zijn aan te passen.

Opties in vierkante meters

Het plan Tijdelijke Noodlokalen bedroeg 630 m² BVO (nevenfuncties en 8 lokalen)

Het bijgebouw in de 440 m² BVO (nevenfuncties en 5 lokalen) waar de middenruimte nog kan dienen als overloopruimte.

Het noodgebouw is 235 m² groot en heeft twee lokalen met een grote overloop. Dit onderdeel van het gebouw kan ook geschikt gemaakt worden; hier is ook nog plaats voor een extra onderwijslokaal. De overloop kan eveneens gebruikt worden.



Voornemen te plaatsen units Brede School De Zon



Bijgebouw en noodlokalen Mozartstraat.

Link met andere dossiers.

De Mozartstraat is een gewild object maar er zijn nog geen definitieve keuzen gemaakt. Zo wordt er over het pand gesproken in termen van:

- Opvang locatie vluchtelingen
- Het huisvesten van diverse maatschappelijke partijen
- Wonen al dan niet maatschappelijk
- STO

Conclusie/Advies

Gezien de urgentie van het primair onderwijs en diens huisvestingprobleem de locatie Mozartstraat aanbieden aan het betreffende bestuur (wonderwijs) voor primair onderwijs. Wonderwijs bijpraten over de problematiek (vergunning) en samen de locatie gereed maken voor primair. Het project beleggen bij een projectleider. De ingebruikname realiseren voor 1 september binnen de beschikbare middelen en de financiële paraaf aanpassen naar aanleiding van het eerdere College besluit met het kenmerk 2022-010980. De raad informeren over de gemaakte keuzes.

Vervolg

Indien jullie je kunnen vinden in dit advies, zal dit verwerkt worden in een collegevoorstel met raadsinformatiememo.