

Onderwerp: Realisatie tijdelijke huisvesting voortgezet onderwijs Lyceum Elst

Ons kenmerk: 2023-056680

Nummer.

Elst, 24 oktober 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Een investeringskrediet van € 1.600.000 voor de aankoop van 10 noodlokalen beschikbaar te stellen en de structurele lasten van €120.000,- in de Kadernota 2025 te verwerken.
2. Een eenmalig budget van € 950.000 voor verplaatsing van de huidige noodlokalen en de bijkomende kosten beschikbaar te stellen en dit ten laste van de algemene reserves te dekken.

2. Inleiding

Op de Woongaard in Elst Centraal staan noodlokalen voor het Lyceum Elst. Het Lyceum Elst ligt direct ten noorden van de Woongaard. De Woongaard was tot 2021 bestemd voor woningbouw. Het was bekend bij Lyceum Elst dat de noodlokalen op termijn moesten wijken voor woningen. Na het vaststellen van de Ontwikkelingsstrategie voor Elst centraal in 2021 is deze locatie in beeld gekomen voor Sport en Educatie. Op 5 oktober 2021 heeft u besloten dat de nieuwbouw van het multifunctioneel sportcentrum (MFSC) op een deel van de Woongaard gerealiseerd gaat worden. De noodlokalen staan derhalve in de weg voor de bouw van het multifunctioneel sportcentrum en straks ook voor het eventuele Educatie gedeelte. Dit betekent dat de noodhuisvesting verplaatst moet worden zodat in augustus 2024 gestart kan worden met de nieuwbouw van het MFSC. Daarnaast eindigt het huurcontract van de tijdelijke huisvesting op de Nijverheidsweg vooralsnog per 1-1-2025. Ook deze vierkante meters moeten meegenomen worden met de verplaatsing. De tijdelijke huisvesting is noodzakelijk tot aan de ingebruikname van de toekomstige nieuwbouw van het schoolgebouw.

De besluiten die genomen zijn over de functies op de Woongaard zijn als volgt:

- Op 8 mei 2012 is het stedenbouwkundige plan van Elst Centraal vastgesteld door u met de Woongaard als woningbouwlocatie;
- Op 1 oktober 2019 keuze van voorkeurslocatie Elst Centraal voor MFSC door u;
- Op 24 november 2020 is door het college de ontwikkelingsstrategie vastgesteld met daarin Sport en Educatie op Woongaard;
- Op 26 januari 2021 is de ontwikkelingsstrategie ter kennisname aangeboden aan u;
- Op 5 oktober 2021 is door u de keuze gemaakt voor bouwen van het multifunctioneel sportcentrum op de Woongaard.
- Op 14 februari 2023 is het college akkoord gegaan met de koopovereenkomst 'De Woongaard, ontwikkelcompensatie en verkoopoptie De Helster'. Op 18 april 2023 bent u akkoord gegaan met de financiële consequenties van deze overeenkomst. In

de overeenkomst is aangegeven dat de Vof Westeraam II de grond van de Woongaard aan de gemeente verkoopt op het moment dat er een onherroepelijk bestemmingsplan is voor het MFSC.

Er zijn een aantal scenario's in beeld gebracht voor de verplaatsing en vervanging van de tijdelijke huisvesting. Wij hebben als college de voorkeur uitgesproken voor scenario 1 'Het realiseren van tijdelijke huisvesting op Klooster Noord in Elst Centraal en op het Auditorium. Daarnaast wordt scenario 2 'Verplaatsing units naar de oostzijde van de Woongaard en realisatie van (semi)permanente huisvesting op Klooster Noord' onderzocht als eventueel optimalisatie variant. De oude onderwijslocatie van het OBC aan de Van der Duijn van Maasdamstraat is als alternatief opgenomen. In bijlage 1 worden de scenario's nader toegelicht.

3. Doel en beoogd effect

Door geld te reserveren kan de verplaatsing en de aankoop van 10 noodlokalen plaats vinden, zodat ruimte wordt gecreëerd voor de bouw van het MFSC (multifunctioneel sportcentrum) op de Woongaard in Elst Centraal. Daarnaast is door de (ver)plaatsing van tijdelijke noodlokalen de huisvesting voor het onderwijs voor de komende (naar verwachting) 5 jaar toekomst bestendig. Tevens kan de huur van de ruimten aan de Nijverheidsweg worden opgezegd.

4. Argumenten

1.1 We voldoen aan de wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting.

De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting (zowel permanent als tijdelijk) van het primair onderwijs (PO), voortgezet onderwijs (VO) en het (voortgezet) speciaal onderwijs ((V)SO). Dit houdt in dat de gemeente wettelijk verantwoordelijk is voor de kaders- en uitgangspunten en ook de kosten van de huisvestingsvoorzieningen. Met dit voorstel voldoen we aan deze voorwaarde.

1.2 De lokalen zijn met plaatsing op Klooster Noord nabij het hoofdgebouw gepositioneerd.

De tijdelijke huisvesting op Klooster Noord Elst Centraal ligt op loopafstand van het hoofdgebouw van het Lyceum Elst. Aangezien de lessen gymnastiek al op verschillende locaties worden gegeven, is het wenselijk dat de leslocaties dichtbij het hoofdgebouw gepositioneerd zijn, zodat de tijd aan verplaatsing tussen locaties minimaal is.

1.3 De grond van Klooster Noord is deels in eigendom van Vof Westeraam.

De grond van Klooster Noord is deels in handen van de Vof Westeraam en deels in eigendom van de gemeente Overbetuwe. Er is mondelinge afstemming dat de grond de komende 5 jaar gebruikt mag worden voor de tijdelijke noodlokalen. Na besluit zal een overeenkomst worden gesloten.

1.4 Doordat in de begroting rekening gehouden is met de huisvestingsproblematiek van een PO/VO school ontstaat er vrijval van kapitaallasten.

Doordat in de begroting rekening is gehouden met de huisvestingsproblematiek van de nieuwbouw van de school, komen er vanaf 2026 jaarlijks kapitaallasten van € 640.000,- beschikbaar. Tot en met het jaar nadat de nieuwbouw gerealiseerd is, valt dit bedrag jaarlijks vrij en is dit vrij besteedbaar. Het kan dus ingezet worden voor de tijdelijke huisvesting. Het

beschikbare bedrag wat in de begroting is opgenomen voor nieuwbouw blijft volledig gereserveerd voor het realiseren van nieuwbouw voor PO/VO.

2.1 Het scenario om de tijdelijke huisvesting van de Woongaard te verplaatsen naar Klooster Noord is het meest duurzaam.

De bestaande units kunnen hergebruikt worden. Daarnaast kunnen de units die nog aangekocht moeten worden, hoogstwaarschijnlijk worden ingezet voor toekomstige (ver)nieuwbouw PO/VO op andere locaties zoals opgenomen wordt in het Strategisch Huisvestingsplan.

2.2 Met de verplaatsing van de noodlokalen kan het MFSC worden gebouwd en zorgen we voor extra sportfaciliteiten voor de scholen.

Het MFSC moet zo snel mogelijk worden gebouwd, zodat de oude Helster en de blaashal kan worden gesloten. Door dit besluit te nemen kunnen de noodlokalen in augustus 2024 worden verplaatst naar Klooster Noord Elst Centraal. Verplaatsing van noodlokalen kost tijd en kan het beste in een schoolvakantie plaatsvinden. In september 2024 kan dan worden gestart met de bouw van het MFSC.

2.3 Noodlokalen blijven nodig omdat nieuwbouw Lyceum Elst nog niet gerealiseerd is.

Er vinden met enige regelmaat gesprekken plaats met Quadraam (Lyceum Elst), Wonderwijs en Trivium over de permanente ruimtebehoefte en mogelijke locatie. Dit heeft nog niet geleid tot een definitieve keuze voor de nieuwbouw. Deze keuze is afhankelijk van de grondeigendom, grootte van de beschikbare percelen, omliggende functies et cetera. Daarnaast geeft de verplaatsing van de noodlokalen toekomstperspectief voor zowel de scholen als sport.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Er is nog onzekerheid als het gaat om de haalbaarheid van de planning voor het plaatsen van de noodlokalen op Klooster Noord Elst Centraal.

Voor de verplaatsing van de noodlokalen en de plaatsing van nieuwe lokalen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Hiervoor moeten diverse onderzoeken worden verricht. Naast dat het nog niet duidelijk is hoeveel tijd de onderzoeken in beslag gaan nemen, is het ook nog onzeker wat de exacte uitkomsten gaan zijn. Het is dus niet met zekerheid te zeggen dat de aangevraagde omgevingsvergunning tijdig verleend wordt om in augustus 2024 de noodlokalen op Klooster Noord te zetten. Het aanvragen van een omgevingsvergunning is ook geen vanzelfsprekendheid op verlening.

Om tot een rechtmatige inkoop te komen moet de aankoop van nieuwe noodlokalen Europees aanbesteed worden. Dit traject duurt enkele maanden. Daarnaast is het de vraag of leveranciers de units op voorraad hebben en dus tijdig kunnen leveren en plaatsen.

1.2 Er is nog geen zekerheid over de netcongestie.

Waarschijnlijk kan gebruik gemaakt worden van de bestaande beschikbare nutsvoorzieningen van het Lyceum Elst. Om hier volledig zeker van te zijn dient een onderzoek voorafgaand aan de plaatsing van de units plaats te vinden. Dit onderzoek is reeds uitgezet.

1.3 Er is nog geen zekerheid dat er op tijd een onherroepelijk bestemmingsplan van het MFSC is.

Het ontwerpbestemmingsplan van het MFSC zal volgens de planning in november en december 2023 ter inzage liggen voor zienswijze. Daarna wordt het bestemmingsplan vastgesteld door u en wordt het bestemmingsplan eind Q1 onherroepelijk. Het is momenteel nog niet in te schatten of er bezwaar wordt gemaakt tegen de plannen. Dit kan tot vertraging leiden, waardoor de grond van de Woongaard niet wordt overgedragen aan de gemeente. Immers zal de overdracht van de grond pas plaatsvinden na een onherroepelijk bestemmingsplan van het MFSC.

2.1 Het is belangrijk dat het Lyceum Elst meewerkt met de verplaatsing van de noodlokalen naar Klooster Noord Elst Centraal.

990m² van de bestaande noodlokalen is geen eigendom van de gemeente, maar van het Lyceum. Voor verplaatsing van deze units is de medewerking van het Lyceum noodzakelijk. De gemeente en het Lyceum blijven in gesprek over de permanente huisvesting.

6. Financiën

Investering

Voor de aankoop van de 10 tijdelijke noodlokalen, uitgegaan wordt van nieuwe units, is een investeringsbudget nodig van € 1.600.000. Op basis van een afschrijvingstermijn van 15 jaar en 1,5% rente zijn de jaarlijkse structurele kapitaallasten (afgerond) € 120.000. Realisatie vindt plaats in 2024 en dus doen de structurele lasten zich voor vanaf 2025.

Voor het plaatsen van de lokalen op het terrein Klooster Noord dient rekening gehouden te worden met de bijkomende kosten voor de huur of koop van het terrein Klooster Noord. Over de omvang van deze lasten wordt nog gesprekken gevoerd. Alle structurele lasten zullen worden meegenomen in de Kadernota 2025.

Eenmalige uitgaven

Voor de bijkomende eenmalige uitgaven (bijv. verplaatsingskosten en civiele werkzaamheden) is een eenmalig budget nodig van € 950.000. Voorgesteld wordt om deze eenmalige uitgaven te dekken ten laste van de algemene reserve.

Nieuwbouw permanente huisvesting

Doordat in de begroting rekening is gehouden met nieuwbouw van de school, doen zich vanaf 2026 jaarlijkse kapitaallasten van € 640.000 voor. Deze vrijval kan op twee manieren worden ingezet. Hetzij voor de dekking van eenmalige lasten in het betreffende jaren, hetzij ter dekking van een deel van de investering door de vorming van een bestemmingsreserve kapitaallasten.

7. Duurzaamheid

De tijdelijke huisvesting wordt uitgevoerd met een ventilatiesysteem klasse B (bouwbesluit nieuwbouw) en met energiezuinige led verlichting.

Daarnaast zijn de noodunits gasloos en zal voor de koeling en verwarming gebruik gemaakt worden van "all electric". Dat betekent ook dat in warme periode het gebouw kan worden gekoeld met deze installatie en tijdens de winter worden verwarmd. De noodlokalen en installaties kunnen na afloop van de huurperiode weer elders worden ingezet.

8. Vervolg

Planning

Nadat u een positief besluit heeft genomen, wordt de realisatie van de tijdelijke lokalen voortgezet. Het streven is om de noodlokalen in augustus 2024 te hebben geplaatst. Aansluitend wordt gestart met het bouwrijp maken van het terrein voor de bouw van het MESC.

Communicatie

De gemeente gaat in gesprek met Lyceum Elst over de uitkomst van dit collegevoorstel. De realisatie van de tijdelijke en permanente huisvesting zal in overleg met het schoolbesturen en de gemeente gebeuren. Voor en met de direct omwonenden wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd om de plannen nader toe te lichten. Dit participatieproces vindt plaats op het interactieniveau informeren.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De gemeente heeft de wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting. De gemeente is hiermee ook initiatiefnemer.

Evaluatie

Tijdens en na de inrichting wordt het proces geregeld gemonitord. De verzamelde input kan waar die raakvlakken heeft met de nieuwbouw versterkend werken. Er is dus sprake van een constant evaluatie proces met het oog op de definitieve situatie.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

- Bijlage 1: Situatieomschrijving, afwegingskaders en situatietekeningen noodhuisvesting Lyceum Elst;
- Bijlage 2: Brief van Quadraam 'reactie op het collegevoorstel en het raadsvoorstel tijdelijke huisvesting Lyceum Elst' d.d. 19 oktober 2023;
- Bijlage 3: Concept-raadsbesluit Realisatie tijdelijke huisvesting voortgezet onderwijs Lyceum Elst.

Portefeuillehouder: Wethouder René Post

De behandelend ambtenaar is Yvonne Teurlincx. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.