

Besluitformulier

Beheer Openbare Ruimte

Zaaknummer : 137751 Datum : 7 september 2017	Opsteller : J.J. Peter
Onderwerp: Uitbreiding schoolgebouw De Weerklank	
Besluit: 1) Een bedrag van € 667.836,07 beschikbaar te stellen en te dekken uit de Reserve Onderwijshuisvesting voor een normatieve permanente uitbreiding van 433 m2 voor De Weerklank; 2) De financiële gevolgen (kosten/dekking) in de begroting te verwerken middels de Najaarsrapportage 2017; 3) Het schoolgebouw aan de Marsdiep 1-3 aan de voorraad voor onderwijshuisvesting te onttrekken en voor tijdelijk beheer over te dragen aan de afdeling Vastgoed. 4) De resultaten welke voortkomen uit de herontwikkeling van de locatie Marsdiep 1-3 te verrekenen met de Reserve Onderwijshuisvesting.	

Publiekssamenvatting

De Weerklank heeft door gewijzigde wet- en regelgeving recht op meer ruimte. Er is onderzocht of het gebouw aan de Marsdiep 1-3 welk wordt verlaten door de Islamitische basisschool An Nour wellicht kan voorzien in de vraag van De Weerklank. Door de bouwkundige staat van dit gebouw en de specifieke aanpassingen (ten behoeve van de akoestiek) nodig voor de doelgroep van de Weerklank blijkt dat uitbreiding aan de Verdihof 27 functioneel en financieel gunstiger is. De gemeente stelt financiën beschikbaar om de nu aanwezige noodlokalen te vervangen door een permanente (grotere) uitbreiding van 433 m2.

Inleiding

De Weerklank is een christelijke school voor leerlingen tussen de 3 en 13 jaar in Alphen aan den Rijn en onderdeel van De Koninklijke Auris groep (het schoolbestuur). De Weerklank verzorgt onderwijs aan leerlingen met een taal(ontwikkelings)stoornis (TOS) en aan slechthorende leerlingen en valt onder de categorie speciaal onderwijs. De Weerklank heeft op basis van de verordening een aanvraag gedaan voor permanente uitbreiding. Normatief is deze berekend op 433 m2 op basis van het geprognosticeerde leerlingaantal van 90 leerlingen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het door de gemeente beschikbaar stellen van voldoende en adequate huisvesting voor onderwijs in het basis-, voortgezet- en speciaal onderwijs.

Kader

- Wet op de experticeentra (WEC);
- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2015;

- Programma voorzieningen in de huisvesting 2017 (2016/31304).

Argumenten

De Weerklank heeft op basis van wet en regelgeving recht op uitbreiding doordat de school is erkend als zelfstandige vestiging. In 2009 is een tijdelijke uitbreiding gerealiseerd door het plaatsten van twee noodlokalen. Deze noodlokalen zijn gedateerd en aan vervanging toe. De ontwikkeling van het leerlingaantal (en prognose voor de toekomst) rechtvaardigt (op basis van de verordening) een permanente uitbreiding.

Leerlingprognose

Toekenning van een uitbreiding vindt plaats op basis van een prognose van het aantal leerlingen. Prognoses voor het speciaal onderwijs zijn doorgaans minder betrouwbaar door de regionale functie van deze scholen en het vaker onderhevig zijn aan veranderende wetgeving waardoor er opeens meer of minder leerlingen toegang krijgen tot de verschillende clusters van het speciaal onderwijs. Het leerlingaantal is de afgelopen jaren gegroeid tot nu circa 90 leerlingen. Op basis van het voedingsgebied en het verloop op de school is in de nabije toekomst nog een lichte stijging van het aantal leerlingen tot rond de 100 leerlingen te verwachten. Daarna wordt geprognosticeerd dat het leerlingaantal zich stabiliseert rond de 90 leerlingen. Schoolbestuur en gemeente zijn het eens om voor deze permanente uitbreiding het leerlingaantal van 90 te hanteren voor de berekening van de ruimtebehoefte.

Afweging alternatieve locatie

Omdat De Weerklank een regionale functie vervult is de huisvesting niet wijk gebonden. Daardoor hoeft de huisvesting niet noodzakelijk op de huidige locatie aan de Verdihof gevestigd te zijn. Met het beschikbaar komen van de nieuwbouw van de An Nour school aan de Kop Sterrenlaan komt het schoolgebouw aan het Marsdiep 1-3 beschikbaar. In samenspraak met het schoolbestuur is op functionele en financiële gronden een afweging gemaakt tussen de twee locaties. Onderdeel daarvan is een bouwkundige en stedenbouwkundige (inclusief verkeer) beoordeling geweest.

Schoolgebouw Marsdiep 1-3

Bouwkundig

Het gebouw aan de Marsdiep 1-3 is bouwtechnisch onderzocht op de staat van onderhoud en levensvatbaarheid. Daarbij is geconstateerd dat het gebouw ruimschoots kan voorzien in de behoefte in onderwijsoppervlak echter de kwaliteit forse investeringen vragen om het gebouw voor een langere periode (minimaal 10 jaren, preferent 25 jaren) op peil te brengen. Daarom is (onder andere) destijds ook gekozen om de An Nour school van nieuwbouw te voorzien aan de Kop Sterrenlaan en niet uit te breiden op de locatie aan het Marsdiep.

Functioneel

Functioneel is gebleken dat het gebouw aan de Marsdiep met de huidige indeling niet kan voldoen aan het onderwijsconcept van De Weerklank. Er zullen derhalve bouwkundige aanpassingen nodig zijn om de indeling van het beschikbare oppervlak adequaat in te richten op de behoeften van het onderwijs.

Stedenbouw

Stedenbouwkundig zijn er geen consequenties. Het gebouw en functie blijft hetzelfde. Ook verkeerstechnisch is er weinig tot geen verandering te verwachten gezien de vorige gebruiker, de An Nour school, ook een regionale functie vervult. Op deze locatie is wel de parkeerdruk minder dan aan de Verdihof.

Schoolgebouw Verdihof 27

Bouwkundig

In 2005 is er een (beperkte) renovatie van het gebouw geweest. Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor het onderhoud aan het pand. Dit is naar behoren uitgevoerd en niet achterstallig. Het gedeelte wat bestaat uit noodgebouwen (ca. 164 m²) is nu 8 jaar in gebruik en is aan vervanging toe. Het gebouw is zeker voor de langere termijn levensbestendig. Daarnaast is het gebouw (met uitzondering van de noodlokalen) toegerust met akoestisch specifieke materialen nodig om de doelgroep adequaat onderwijs te geven.

Functioneel

De indeling van het huidige gebouw sluit goed aan op de gewenste indeling. Het type onderwijs vraagt om meerdere kleinere ruimtes voor kleine groepen of één-op-één behandeling. Er zullen geen aanpassing aan de bestaande permanente bouw worden gedaan. De uitbreiding zal hierop aansluiten.

Stedenbouw

Het bestemmingsplan vormt geen dilemma voor deze uitbreiding. Bij de uitvoering van het traject dient er wel aandacht te zijn voor goede architectonische aansluiting, ruimtelijke inpassing en goede communicatie met de buurtbewoners van de Verdihof.

Zoals bij scholen gebruikelijk zijn er bij De Weerklank twee piekmomenten in de verkeerstromen welke de omgeving van de school belasten. Omdat er wel een uitbreiding is van het oppervlakte van het gebouw maar geen toename in het aantal leerlingen of leerkrachten is er geen intensivering van het aantal verkeersbewegingen te verwachten. Wel zal in een afzonderlijk traject nog worden onderzocht of er mogelijkheden zijn om de verkeerssituatie op en rondom de Verdihof te verbeteren.

Conclusie

Resumerend is er meer dan voldoende aanleiding om voor de uitbreiding van het pand aan de Verdihof te opteren. Zo hebben ook schoolbestuur en gemeente gezamenlijk geconcludeerd. Met het niet meer beschikbaar hoeven zijn voor het onderwijs kan het schoolgebouw aan de Marsdiep 1-3 aan de voorraad voor onderwijshuisvesting worden onttrokken en overgedragen worden aan de afdeling Vastgoed.

Duurzaamheid

Voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen is een toeslag toegekend van 5% van de bouwsom. Het schoolgebouw is juridisch eigendom van het schoolbestuur. Investerings in nadere duurzaamheidsmaatregelen welke de (door de school) te voeren exploitatie ten goede komen zijn optioneel voor kosten van het schoolbestuur.

Financiële consequenties

De Auris groep heeft voor uitbreiding van De Weerklank in 2016 een aanvraag gedaan op basis van de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2015. De uitbreiding is erkend en opgenomen in het Programma voorzieningen in de huisvesting 2017 (2016/31275). Aangezien er nader onderzoek moest plaatsvinden is in het programma PM als investering opgenomen. Met dit besluit wordt hier invulling aan gegeven. Het ter investering beschikbaar te stellen bedrag van €667.836,07 is inclusief BTW. De kapitaalslasten voor de investering van de uitbreiding komen ten laste van de reserve Onderwijsvesting. De financiële gevolgen worden in de begroting verwerkt middels de Najaarsrapportage 2017.

Op dit moment verstrekt de gemeente aan de Auris groep een jaarlijkse vergoeding van €34.000,- voor de noodlokalen welke in 2009 zijn bekostigd door het schoolbestuur. Wanneer de permanente uitbreiding gerealiseerd is, zal deze vergoeding eindigen.

Eventuele resultaten welke voortkomen uit de te verlaten onderwijslocaties (in dit geval de Marsdiep 1-3) komen ten goede/laste aan/van de reserve OHV.

Vervolg

De Auris groep heeft aangegeven het bouwheerschap op zich te nemen. Onder begeleiding van de gemeente zullen zij de uitbreiding realiseren. Verantwoording naar de gemeente vindt plaats op basis van de afspraken welke gelden voor uitvoering van werken Onderwijshuisvesting onder bouwheerschap van schoolbesturen. Daarin zal het Definitief Ontwerp voorgelegd worden aan het college.

Bijlage(n):

- Berekening bouwkosten uitbreiding met permanente bouwaard;