

MEMO Advies alternatieve locaties noodlokalen:

Betreft:

Advies op verzoek van de aangedragen alternatieve locaties voor de tijdelijke huisvesting naar aanleiding van de ingediende aanvraag van Stichting Innerwaard ten behoeve van het IKC Remigius:

Inleiding:

Op basis van de uitwerking van het voorzien in noodlokalen is een uitgebreider onderzoek gedaan naar alternatieve, deels leegstaande, locaties in de buurt van de huidige school. Hieronder zijn deze per adres beschreven en, als laatste pagina, aangegeven in een overzicht, om een duidelijk vergelijk te kunnen maken.

Elshofpassage 2, winkel:

Deze winkel is ca 300m² groot en vraagt een commerciële huurprijs van 150 euro/m²/jaar. Hiermee is de huurprijs erg hoog, namelijk 45.000- euro per jaar, echter is het wel een locatie die mogelijk is te verbouwen naar een dislocatie voor onderwijs.

Deze ruimte heeft een eigen ingang, maar moet wel dermate verbouwd worden dat ook de investeringskosten van 172.500 euro relatief hoog zijn. Daarom is voor het vergelijk ook een kleinere winkel uitgewerkt, te weten huisnummer 21.

De locatie zit in de buurt van de school en is per direct beschikbaar. Tot wanneer deze beschikbaar is, is niet bekend gezien recente ontwikkeling van de verbouwplannen van het winkelcentrum.

Een nadeel is de mogelijk geluidoverlast vanuit de passage. Tevens zal het pand na gebruik weer geheel casco moeten worden opgeleverd, deze kosten zijn nog niet meegenomen in de begroting.

Elshofpassage 21, winkel:

Deze winkel is ca 157m² groot en vraagt een commerciële huurprijs van 150 euro/m²/jaar. Hiermee is de huurprijs relatief hoog, namelijk 23.550 euro per jaar, echter is het wel een locatie die mogelijk is te verbouwen naar een dislocatie voor onderwijs. Ook al is de "standaard" afmeting van 7x8 meter voor de lokalen hier niet mogelijk

Deze ruimte heeft een eigen ingang vanuit de passage, en moet dermate verbouwd worden waardoor ook de investeringskosten van 151.000 euro relatief hoog zijn. Opstelling van tafels en stoelen zal ingepast moeten worden.

De locatie zit in de buurt van de school en is per direct beschikbaar. Tot wanneer deze beschikbaar is, is niet bekend gezien recente ontwikkeling van de verbouwplannen van het winkelcentrum.

Een nadeel is de mogelijk geluidoverlast vanuit de passage. Tevens zal het pand na gebruik weer geheel casco moeten worden opgeleverd, deze kosten zijn nog niet meegenomen in de begroting.

Kastanjelaan 2, Parochiecentrum:

Het parochiegebouw is niet geschikt om 2 complete lokalen te huren of te realiseren. Tijdens de opname met dhr. Bouwmeester (kerkbestuur), is aangegeven dat de 2 lege ruimtes, alsnog diverse malen per week gebruikt worden door de kerk. Ook wordt de grootste ruimte van ca 50 m² gebruikt als kerkdienstruimte en blijven de beelden en altaar en dergelijke allemaal staan. De andere ruimte is ca 20 m² en daarmee is het pand te klein voor realisatie van 2 groepsruimten. De toiletvoorzieningen en ingang zijn allemaal wel netjes in orde. In deze staat en in combinatie met het gezamenlijk gebruik, is het pand niet geschikt voor 2 volledig klassen.

Schoolstraat / Wilhelminastraat, de Kerk voor Nu:

Deels als hierboven, echter is de combinatie van Oekraïne-opvang en school, juist vorige jaar tegen het licht gehouden dat dit niet wenselijk is. De ruimtes zijn in gebruik door de Kerk.

Remigiusplein, De OGtent (1^e verdieping), cultuurgebouw:

Hier zijn ruimtes beschikbaar op de 1^e verdieping. Dhr. Chris van de Ven geeft wel aan hier aan mee te willen werken, echter worden dezelfde ruimtes gebruikt voor andere activiteiten en cultuur waardoor een aantal keer per week de tafels en inrichting omgezet moet worden. Gezamenlijk gebruik is in de praktijk niet praktisch voor een klaslokaal. De bereikbaarheid via de trap naar de verdieping is niet praktisch, dat in combinatie met het gezamenlijk gebruik is dit geen goede optie.

Rijksweg 56B, Samen op Weg Kapel, kerk:

Deze ruimte is ook deels in gezamenlijk gebruik, net als bij het Parochiecentrum. Tevens is hier de voedselbank elke dinsdag actief waarvoor dan een weer een andere locatie in Duiven gezocht moet worden. Deze mogelijke extra kosten zijn hier nog niet in beeld gebracht. Er is van 2 bestaande ruimten middels schuifwanden 1 lokaal te maken, en er is een lokaal te maken van een deel van de kerk. Deze laatste zal echter wel bij kerkdiensten verplaatst moeten worden, naar een andere ruimte, waardoor ook hier regelmatig intern zal moeten worden verhuisd.

Goudregenstraat, De Wereldwijzer, school:

Aangezien de school de Wereldwijzer begin 2024 naar een nieuwe locatie verhuist, is door Liemers Novum al langer geen uitgebreid onderhoud meer uitgevoerd (alleen het hoogst noodzakelijke).

- Wat is de onderhoudsstaat van het gebouw / cosmetisch intern ?
- Wat is de onderhoudsstaat van de dakbedekkingsconstructie ?
- Wat is de onderhoudsstaat van de installaties / cv-ketel-installatie ?
- De kosten (en daarmee de risico's) voor instandhouding zijn moeilijk hiervoor in te schatten.
- Er worden maar 2 lokalen gebruikt > wie draagt zorg voor de energiekosten van het totale gebouw ? Mogelijk zal een groot deel van de verwarming / verlichting in stand blijven.
- In verhouding zal het leegstandsdeel veel groter zijn dan het gebruiksdeel.

Er is een mogelijkheid dat we (de Gemeente) in 2024 nog niet aan het bouwen (nieuwe woningen) zijn aan de Goudenregenstraat. Daarnaast verwachten we dan in 2024 nog niet direct te kunnen bouwen, maar zouden we al wel kunnen voorbereiden op de bouw en het slopen. Het is dus een bestuurlijke keuze om het pand wel/niet in te zetten voor andere doelen ten opzichte van woningbouw. Ook hebben we op dit moment nog niet concreet in beeld hoe de bestemmingsplanprocedure eruit ziet onder de nieuwe Omgevingswet. Mogelijk zouden we daardoor sneller aan de slag kunnen met de woningbouw. Het is dus niet zeker tot aan welke periode de school gebruikt zou kunnen worden. Tevens is de beschikbaarheid pas vanaf februari 2024 mogelijk en kan niet op korte termijn tegemoet gekomen worden aan de spoed-huisvestingsaanvraag.

Noodlokalen op eigen terrein volgens het collegevoorstel:

Ten opzichte van de opgenomen locaties, heeft deze het voordeel dat ze op het eigen schoolplein geplaatst worden en daardoor de school compleet blijft. De veiligheid is hier het beste gewaarborgd, al we kijken naar de afstand die lopend/fietsend door kinderen wordt afgelegd naar de bestaande school in verband met pauzes en gezamenlijke activiteiten. Bij de overige locaties is er vaak onvoldoende toezicht op de kinderen ten gevolge van gezamenlijk gebruik van algemene ruimte, toegang en toiletten.

De geraamde investeringskosten zijn 58.000 euro (inclusief BTW), en de huurprijs 52.000 euro per jaar. Deze is relatief snel te realiseren.

Het benodigde en beveiligde (wifi) netwerk is hier op school reeds aanwezig en behoeft weinig extra uitbreiding. Deze is niet meegenomen in raming van de overig locaties.

Conclusie ambtelijk advies:

Van de 8 beoordeelde locaties vallen er 5 stuks qua geschiktheid, i.v.m. gedeeld gebruik en veiligheid) direct af. Overige mogelijkheden zijn plaatsen van noodlokalen op het schoolplein, of het huren en verbouwen van 1 van de winkelpanden in de Elshofpassage. Vooral de zelfstandigheid (eigen voordeur, en vooral geen gezamenlijk gebruik, en daarmee de veiligheid), is een belangrijke bepaling voor de keuze van het wel of niet geschikt zijn voor een klaslokaal. Met name daardoor kunnen we deze 3 locaties benoemen als “geschikt”.

In het kostenoverzicht is te zien dat de noodlokalen die geplaatst en gehuurd kunnen worden op het plein, verreweg de veiligste en goedkoopste optie is van deze 3, en daardoor de meest geschikte optie zal blijven, voor een periode van 1,5 jaar.

Bijlage blz 4:

Overzicht gebouwen mogelijke locaties noodlokalen verzoek Stichting Innerwaard d.d. 16-08-2023

Overzicht gebouwen mogelijke lokaties noodlokalen spoedverzoek Stichting Inerwaard::

16-8-2023		Gemeente Duiven						
Adres / gebouw:	Elshofpassage 2	Elshofpassage 21	Parochie gebouw	Kerk voor NU / De Stek	OGTent	Samen op weg Kapel	Werledwijzer	2 noodlokalen Remigius
Huidige gebruik:	winkel	winkel	kerk	kerk	cultuur	kerk	school	school
Mogelijk beschikbare oppervlakte m2:	300	157	ca. 110	104 (2 lokalen + toiletruimte)	200	112 (2 lokalen)	150?	150
Geschiktheid:	deels	deels	nee	nee	nee	nee	nee / ?	ja
Investering / raming: incl BTW	€ 172.500	€ 151.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 22.500		€ 58.000
Huurprijs per jaar:	€ 45.000	€ 23.550	€ 15.000	eigendom	€ 18.000	€ 35.000		€ 52.000
Toaal 1,5 jaar gebruik (aanneame)	€ 240.000	€ 186.325	€ 22.500	nihil	€ 27.000	€ 75.000	€ 0	€ 136.000
Bijdrage schoolbestuur per jaar	€ 26.443	€ 26.443	€ 26.443	€ 26.443	€ 26.443	€ 26.443	€ 26.443	€ 26.443
Onderhoud / in standhouding	€ 1.500	€ 1.500		€ 7.500			€ 50.000	
Per saldo voor 1,5 jaar gebruik:	€ 201.836	€ 148.161				€ 35.336		€ 96.336
Eventuele ingebruikname (na verbouwing)	1-12-2023	1-12-2023	1-10-2023	sep-23	1-10-2023	1-10-2023	1-3-2024	ca 1-10-2023
Contactpersoon / beheerder:			Dhr. Bouwmeester	Dhr Vos	C. van den Ven	Paul Vlaardingerbroek		
			Moet nog wel besproken			Deels gebruik kerkzaal		
			worden in het					
			kerkbestuur.					
Tot wanneer beschikbaar	niet bekend	niet bekend	niet bekend	t/m opvang locatie Oekraine	1,5 jr	1,5 jr	niet bekend ca 2024	
Individueel / eigen gebruik	ja	ja	nee	deels	nee	nee	nee	ja
Dit bepaalt met name de "geschiktheid" om het lokaal normaal te kunnen gebruiken				Gebouw heeft eigen voordeur		Voedselbank op dinsdag		
				Schoolplein gedeeld met Oekraine		Soms zondag deel kerk	Let op, hier is 50k een raming:	
							mogelijk achterstallig	
				De lokalen worden op		Airco's benodigd	onderhoud, en instand-	
				zondag gebruikt door de Stek		Verlichting aanpassen	houding gehele pand	
				en soms op vrijdag				
Lift aanwezig indien op verdieping			ja		ja			
Geheel nieuw netwerk nodig (data/wifi)	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	nee