

Aan
de gemeenteraad

Datum 15 december 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-0166199
Betreft Raadsvoorstel Instemmen met Grondtransacties
onderwijshuisvesting

Vergadering van

Portefeuillehouder: Peter Heijkoop
Begrotingsprogramma Lerend en Ondernemend Dordrecht
Pijler Bestuur en Middelen
Kernteam/Opgave: Publiksaccommodaties - Vastgoed, Onderwijshuisvesting &
Wijkaccommodaties
Auteur: Maaïke Oude Ophuis
E-mail: mj.oude-ophuis@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

het label van het pand aan de Brouwersdijk 4(A) te wijzigen van heroverwegen naar dispositie-portefeuille, het pand aan Brouwersdijk 4(A) te slopen en het perceel (deels) in eigendom over te dragen aan Vereniging Arcade Dordrecht via de Stichting Katholiek Onderwijs Bernardus Alfrink ten behoeve van de nieuwbouw van kindcentrum Pius10 in het kader van de overeenkomst tot doordecentralisatie, die 15 oktober 2020 is aangegaan met Vereniging Arcade Dordrecht en de Dordtse schoolbesturen voor primair en speciaal onderwijs. De kosten voor het slopen, bouwrijp maken en herinrichting openbare ruimte te onttrekken aan de reserve onderwijshuisvesting conform bijgaande begrotingswijziging met nummer 221004;

in te stemmen met de aankoop van het perceel grond Schuilenburg 17 en de overdracht van dit perceel aan Vereniging Arcade Dordrecht via Stichting Katholiek Onderwijs Bernardus Alfrink in het kader van de overeenkomst tot doordecentralisatie, die 15 oktober 2020 is aangegaan met Vereniging Arcade Dordrecht en de Dordtse schoolbesturen voor primair onderwijs en speciaal onderwijs. De kosten voor aankoop van het perceel te onttrekken aan de reserve onderwijshuisvesting conform bijgaande begrotingswijziging met nummer 221004.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Gemeenteraad beslist over begrotingswijzigingen en college beslist over het aangaan van overeenkomsten.

Wat is het doel?

De uitvoering van het integraal huisvestingsplan gymzalen en het vestigingsplan PO/SO, zoals vastgesteld in het kader van de doordecentralisatie van de onderwijshuisvesting op de gewenste wijze mogelijk te maken

Wat zijn per beslippunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

1. In het integraal huisvestingsplan gymzalen (IHP) is besloten tot het vervangen van de gymzaal aan de Brouwersdijk 4. In het vestigingsplan PO/SO is besloten tot het vervangen van de katholieke basisschool Pius10 (Brouwersdijk 111). De wens is deze twee ontwikkelingen op de locatie Brouwersdijk 4 te combineren en te komen met de partners voor kinderopvang tot een Kindcentrum.

De locatie aan de Brouwersdijk 4 geeft meer mogelijkheden, aangezien deze in omvang wat groter is en de verkeersafwikkeling aan deze zijde van de Brouwersdijk makkelijker is. Tevens is het voorzien in tijdelijke huisvesting voor de Pius10 gedurende de nieuwbouw met deze opzet niet nodig. De oude locatie van de Pius10 kan na afronding van de nieuwbouw tevens worden gebruikt als tijdelijke huisvesting voor de Prins Bernhardschool, die ook is opgenomen in het vestigingsplan PO/SO met vervangende nieuwbouw. Na afronding van de nieuwbouw van de Prins Bernhardschool komt de locatie aan de Brouwersdijk 111 dan beschikbaar voor herontwikkeling. De mogelijke sloopkosten kunnen worden meegenomen in de herontwikkelingsplannen.

Over de vervanging van van de gymzaal Brouwersdijk 4 is in het IHP een besluit genomen. Op de locatie staat nu nog een oud schoolgebouwtje dat in afwachting van nieuwe plannen is verhuurd aan diverse maatschappelijke organisaties en enkele groepen van de Prins Bernhardschool. Een deel van de organisaties participeert in de nieuwbouw van het Kindcentrum Pius10. Met de overige huurders zijn we in gesprek over het beëindigen van de huur.

We vragen u daarom in te stemmen met de sloop van het oude schoolgebouwtje en de eigendomsoverdracht van het deel van het perceel dat bestemd is voor Kindcentrum Pius10 aan Vereniging Arcade Dordrecht.

2. In het schoolgebouw van de Satelliet aan de Schuilenburg 16, is een klein gedeelte (ongeveer 76 m²) in eigendom van een derde partij (RK parochie Titus Brandsma). Het totale gebouw is 1.300 m² groot. Deze ruimte werd in het verleden gebruikt door de parochie zelf, maar is al een aantal jaren verhuurd aan een logopedist.

De school wil de ruimte van de parochie graag toevoegen aan het schoolgebouw:

- Naast het schoolgebouw staan momenteel twee noodlokalen, die in gebruik zijn als buitenschoolse opvang en ruimte voor vroeg- en voorschoolse educatie. Deze lokalen zijn in slechte technische staat en de school wil deze ruimte graag integreren in het hoofdgebouw.
- De ruimte van de parochie is van grote meerwaarde bij het realiseren van het onderwijsconcept (vijf sterren onderwijs) en de "doorgaande leerlijn" van 2-12.
- Het schoolgebouw wordt momenteel gerenoveerd. Het is nu het moment om de plannen uit te voeren voor integratie van de noodlokalen. Bovendien kan na aankoop het hele gebouw worden aangepakt, inclusief de ruimte van de parochie.
- Door aankoop van het deel van de parochie houdt de gemeente en het schoolbestuur grip op de toekomstige ontwikkelingen van deze locatie. De verwachting is dat over ongeveer vijftien jaar nieuwbouw nodig is voor deze school. Als een deel van het gebouw in eigendom blijft van een derde partij, wordt de nieuwbouw vrijwel onmogelijk zonder medewerking van deze partij.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

1. Het ontwerpteam heeft een uitdaging vanwege de vorm en omvang van de locatie. Mogelijk leidt dit tot de gymzaal op de verdieping, waardoor een splitsing in appartementsrechten onvermijdelijk is. Het heeft dan de voorkeur dat de eigendom van de gymzaal wordt uitgegeven aan Vereniging Arcade Dordrecht zodat het technisch beheer in een hand blijft. De opzet is dat het functioneel beheer van de gymzaal wel primair bij de gemeente blijft liggen en verhuur van de zaal buiten onderwijstijden voor derden beschikbaar blijft.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

1. Er is intensief overleg met het schoolbestuur van de Pius10 en Vereniging Arcade Dordrecht. Met huurders is overleg om te komen tot beëindiging van de huur. Er wordt met de huurders meegedacht over alternatieve huisvesting binnen de mogelijkheden, die onze portefeuille biedt.

3. Er zijn gesprekken met de eigenaren gevoerd. Er is afgesproken dat in januari 2021 een concreter voorstel zal worden gedaan.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Doordecentralisatie Onderwijshuisvesting wijziging inzake fiscaliteit - Raadsvoorstel;
Vaststellen Integraal huisvestingsplan Gymzalen Gemeente Dordrecht - Raadsvoorstel;

Hoe wordt dit betaald?

1. De sloopkosten voor de Brouwersdijk 4 van € 42.000,- worden voor het gymnastiekgedeelte gedekt uit het beschikbare krediet van € 1.247.000,- voor de nieuwbouw van gymnastiekruimte. Voor het onderwijsdeel stellen wij voor de sloopkosten van € 93.000,- te dekken uit de ruimte die in de reserve onderwijshuisvesting is gereserveerd voor de sloop van de Pius10.
2. De parochie wil overgaan tot verkoop; zij hebben dit inmiddels besproken met het bisdom. Er is een taxatierapport gemaakt en de onderhandelingen zijn gestart, onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming. De verwachte verkoopprijs is circa € 50.000,- (kosten koper). Het eigendom wordt na verwerving overgedragen aan Arcade. Wij stellen voor in lijn met de overige onderwijspanden in het PO de boekwaarde op dat moment af te waarderen en deze afwaardering te dekken uit de reserve SI-onderwijshuisvesting. Deze reserve is in 2018 ingesteld om de boekwaarden van de onderwijspanden in het PO af te boeken.
3. Voor de gymzaal Brouwersdijk 4 is een krediet van € 1.247.000,- beschikbaar gesteld vanuit de raad. Vereniging Arcade Dordrecht zal vanuit dit krediet bevoorschot worden.
4. De kosten van de aankoop van de 7,5 m2 grond bij het Latourpad zijn naar schatting € 1.500,- en zullen worden gedekt vanuit het krediet van € 1.247.000,- dat beschikbaar is gesteld voor de sloop en nieuwbouw van het Latourpad 16.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Op basis van de besluiten zullen de projecten worden voorgezet en definitieve overeenkomsten worden opgesteld.

1. Plannen voor communicatie richting belanghebbenden liggen klaar. Gebruikers zullen door de eigen contactpersonen worden geïnformeerd. Omwonenden worden geïnformeerd middels nieuwsbrieven en informatie bijeenkomsten. Er wordt nog bekeken hoe deze Corona-proof kunnen plaats vinden. Zij staan gepland voor het eerste kwartaal van 2021.



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 15 december 2020 inzake Raadsvoorstel Instemmen met Grondtransacties onderwijshuisvesting;

gelet op artikel 160, lid 1 onder e van de Gemeentewet;
gelet op de Wet op het primair onderwijs en de Wet op de Expertisecentra;

b e s l u i t :

het label van het pand aan de Brouwersdijk 4(A) te wijzigen van heroverwegen naar dispositieportefeuille, het pand aan Brouwersdijk 4(A) te slopen en het perceel (deels) in eigendom over te dragen aan Vereniging Arcade Dordrecht via de Stichting Katholiek Onderwijs Bernardus Alfrink ten behoeve van de nieuwbouw van kindcentrum Pius10 in het kader van de overeenkomst tot doordecentralisatie, die 15 oktober 2020 is aangegaan met Vereniging Arcade Dordrecht en de Dordtse schoolbesturen voor primair en speciaal onderwijs. De kosten voor het slopen, bouwrijp maken en herinrichting openbaren ruimte te onttrekken aan de reserve onderwijshuisvesting conform bijgaande begrotingswijziging met nummer 221004;

in te stemmen met de aankoop van het perceel grond Schuilenburg 17 en de overdracht van dit perceel aan Vereniging Arcade Dordrecht via Stichting Katholiek Onderwijs Bernardus Alfrink in het kader van de overeenkomst tot doordecentralisatie, die 15 oktober 2020 is aangegaan met Vereniging Arcade Dordrecht en de Dordtse schoolbesturen voor primair onderwijs en speciaal onderwijs. De kosten voor aankoop van het perceel te onttrekken aan de reserve onderwijshuisvesting conform bijgaande begrotingswijziging met nummer 221004.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. BWN 221004 - Voorblad Grondtransactie onderwijshuisvesting
2. BWN 221004 - Rubriek 6
3. BWN 221004 - Rubriek 7