

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Beleid

Onderwerp:

Nota over het verzoek de locatie Driehoek Snipperling te ontwikkelen als onderwijslocatie

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 13-12-2022
Notanummer	: 2022-978
Datum	: 13-12-2022
Programma	: 09 - Jeugd en onderwijs
Portefeuillehouder	: Wethouder Duursma,
Bijlage(n)	: 2022-978, driehoek vertrouwelijke memo.docx,Schets locatie.pdf

Parafering

30-11-2022: Wethouder01-12-2022: Wethouder30-11-2022:
Programmamanager

Agendering

* 01-12-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

14-12-2022

B & W d.d.: 13-12-2022

Besluit

1. Een onderzoek te starten naar de haalbaarheid van het ontwikkelen van locatie Driehoek Snipperling voor de reeds goedgekeurde nieuwbouw van VSO Deventer
2. In het onderzoek naast haalbaarheid, ook te kijken naar mogelijkheden voor medegebruik/multifunctioneel gebruik van het gebouw
3. Het terrein Driehoek Snipperling gedurende het onderzoek naar de haalbaarheid van de nieuwbouw van VSO Deventer niet te verkopen
4. De raadsmededeling vast te stellen
5. De stukken aan te bieden aan de gemeenteraad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de betrokken partijen geïnformeerd zijn (zie Betrokken partijen & participatie voor beoogde tijdslijn). De vertrouwelijke bijlage niet openbaar maken.

Inleiding

Schoolbestuur SOTOG heeft een verzoek ingediend om te kijken naar de mogelijkheden van het braakliggend terrein naast het politiebureau, de 'Driehoek Snipperlingsdijk', voor de realisatie van de nieuwbouw van VSO Deventer (een school voor voortgezet speciaal onderwijs (vso)). Mocht nieuwbouw van de school op deze locatie mogelijk zijn dan ziet SOTOG af van locatie Splithofstraat.

Huisvesting VSO Deventer: nieuwbouw aan de Splithofstraat

In het IHP is vervangende nieuwbouw voor VSO Deventer aan de Splithofstraat aangemerkt als prioriteitsproject. De nadere uitwerking van dit voorstel is op 25 januari 2022 behandeld in B&W en voorgelegd aan de gemeenteraad. De Raad is in de nadere uitwerking akkoord gegaan met het beschikbaar stellen van een krediet voor nieuwbouw van een schoolgebouw voor 125 leerlingen (1895 m² BVO) en een interne gymzaal. Schoolbestuur SOTOG is voortvarend aan de slag gegaan met planvorming voor de Splithofstraat, met de start van het huidige schooljaar zijn de leerlingen van VSO Deventer tijdelijk gehuisvest aan de Bierstraat. Het gebouw Bierstraat wordt gebruikt zolang de vervangende nieuwbouw nog niet is gerealiseerd. De Bierstraat is niet groot genoeg voor de huisvesting van de toekomstige aantallen leerlingen in het VSO.

Beperkingen en belemmeringen Splithofstraat

Tijdens de uitwerking van het ontwerp en de verdere concretisering in vooroverleg met de gemeente, zijn door het schoolbestuur voor de locatie Splithofstraat verschillende beperkingen en belemmeringen geïdentificeerd:

- * De kavel is krap voor de bouw van de beoogde school. Volume neemt toe en een gedeelte moet in twee lagen gebouwd worden, hierdoor is een bestemmingsplanwijziging nodig. De verwachting is dat de buurt bezwaar zal maken. Het betreft dezelfde buurt als waar ook planvorming voor De Marke zuid gaande is. Gezien de huisvestingsnood van de leerlingen en het weer groeiend aantal leerlingen wordt dit als risico gezien.
- * De verkeerssituatie rondom het perceel aan de Splithofstraat is niet optimaal. Er is door SOTOG naar aanleiding van vragen uit het vooroverleg, geconstateerd dat met de komst van de school de verkeersdruk zal toenemen ten opzichte van de oude, veel kleinere, school.
- * Door de beperkingen op het gebied van hoogte en volume is eventuele uitbreiding wegens groei van het aantal leerlingen in de toekomst op dit terrein niet mogelijk.

Locatie Splithofstraat kent als grootste voordeel dat het perceel eigendom is van de gemeente en dat er geen boekwaarde meer op het pand rust.

Alternatieve locatie: Driehoek Snipperlingsdijk

Na constatering van beperkingen en belemmeringen is het oog van SOTOG gevallen op de grond tussen de Holterweg (naast het politiebureau) en de spoorlijn. Deze grond is in eigendom van gemeente Deventer en ook bekend onder de naam Driehoek Snipperling. Het perceel heeft de bestemming "maatschappelijke doeleinden". Deze locatie kent voor VSO Deventer de volgende mogelijkheden:

- * Onderwijs is inpasbaar op deze locatie. Op basis van de huidige kadastrale situatie en eerste tekeningen zijn er geen bezwaren, ook verkeersveiligheid lijkt geborgd. Alle bezwaren zoals bestemming, hoogte, volume, verkeer en bereikbaarheid en eventuele uitbreiding zijn niet van toepassing op dit perceel.
- * Ook deze locatie is nabij een locatie van het Etty Hillesum Lyceum, te weten Het Stormink.
- * Met ontwikkeling van een school op deze locatie, wordt er een voorziening gerealiseerd op een locatie centraal in Deventer, met een goede ontsluiting en bereikbaarheid (ook als er sprake is van leerlingen van buiten Deventer die met leerlingenvervoer naar de locatie worden gebracht).

Schoolbestuur SOTOG heeft, ter beeldvorming, een schets gemaakt van de mogelijkheden op de locatie. Deze is beeldvormend als bijlage toegevoegd.

Locatie Driehoek Snipperlingsdijk

De locatie Driehoek Snipperlingsdijk is gereserveerd geweest voor de ontwikkeling van Skaeve Huse. Nadat besloten is deze ontwikkeling niet door te zetten hebben zich meerdere geïnteresseerde partijen gemeld. Waaronder een kerk, een feestzaal, individuele zorg/wonen en kermisexploitanten. Met zowel de kerk als de kermisexploitanten zijn verkennende gesprekken gevoerd (zie voor nadere toelichting vertrouwelijke memo 2022-978, driehoek vertrouwelijke memo, als bijlage toegevoegd).

Reserveren locatie en nader onderzoek

Voorgesteld wordt een onderzoek te starten naar de mogelijkheid om de locatie Driehoek Snipperling in te zetten als locatie voor de realisatie van nieuwbouw voor VSO Deventer. Dit lijkt op basis van eerste verkennende gesprekken mogelijk. Het onderzoek richt zich op informatie om een besluit over het ontwikkelen van de locatie Driehoek Snipperling weloverwogen te nemen:

- * Wat zijn eventuele (aanvullende) eisen rondom milieu/externe veiligheid/trillingen/dichtheid van groepen in relatie tot nabijheid van het spoor?
- * Wat zijn de kosten die horen bij het verwerven van het terrein en het bouwrijp maken van de locatie?
- * Wat zijn mogelijkheden op het gebied van multifunctionaliteit en medegebruik op deze locatie?

Indien de Driehoek Snipperling de locatie wordt voor de nieuwbouw van de VSO-school wordt het gebouw en terrein Splithofstraat overgedragen aan programma Vastgoed en wordt de grond van de Driehoek overgebracht naar het programma Jeugd en Onderwijs. Door het onderzoek snel op te starten en de gronden te reserveren voor onderwijs, kan er snel duidelijkheid komen en perspectief ontstaan voor zowel de school, als voor de locatie Splithofstraat.

Voor de nieuwbouw van het schoolgebouw en de interne gymzaal is een budget van €6.434.193 (prijspeil 2022) beschikbaar. In dit krediet is nog geen rekening gehouden met de kosten van sloop/bouwrijp maken. Bij het toekennen van kredieten krijgt een schoolbestuur een normvergoeding voor het bouwen van een nieuwe school en gymzaal. Kosten voor sloop van het bestaande pand aan de Splithofstraat en het bouwrijp maken van het terrein wordt door de gemeente vergoed op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. In het geval van realiseren van de school aan de Driehoek Snipperling komen er, naast kosten voor het bouwrijp maken van het terrein, ook kosten voor de verwerving van het terrein. Ook deze kosten komen op grond van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs voor rekening van een gemeente. Voor de verwerving van een terrein is geen normbedrag beschikbaar, vergoeding hiervan geschiedt op basis van de feitelijke verwervingskosten.

Beoogd maatschappelijk resultaat

- * Thuisnabij onderwijs voor cluster 4-leerlingen uit Deventer.
- * Vermindering van het leerlingenvervoer naar VSO-scholen in de wijde regio.
- * Adequate en passende huisvesting voor de cluster 4 leerlingen in Deventer, en hiermee voldoen aan de wettelijke (zorg)plicht vanuit de Wet op het primair onderwijs.

Kader

- * Wet op het primair onderwijs
- * Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, gemeente Deventer 2015
- * Beleidsregel bewegingsonderwijs, gemeente Deventer 2015
- * Raadsmededeling 2021-123
- * Integraal Huisvestingplan primair en voortgezet onderwijs 2021-2026
- * Collegebesluit en raadsbesluit nummer 2021-123 - Vaststelling Programma, overzicht onderwijshuisvesting 2022 en IHP 2021-2026, d.d. 2-11-2021
- * Collegebesluit en raadsbesluit nummer 2022-25 - Uitwerking voorstellen Integraal Huisvestingplan 2021-2026, d.d. 25-01-2022

Betrokken partijen en participatie

Betrokken partijen

- * Schoolbestuur SOTOG, ouders van (toekomstige) leerlingen VSO Deventer.
- * Directe burens: Etty Hillesum Lyceum, locatie Stormink en het politiebureau.
- * De buurt aan de overzijde van de Holterweg: Op basis van gesprekken met collega's die betrokken zijn/waren bij Skaeve Huse en de ontwikkelingen aan de Hunneperkade en de wijkmanager, lijkt het een ontwikkeling die ook door de buurt omarmd zou kunnen worden. De wijkmanager geeft aan dat het van groot belang is dat de buurt wordt meegenomen en dat het proces wat we doorlopen transparant is. Er is tot op heden geen contact geweest met deze buurt aangaande deze mogelijke ontwikkeling. Voorstel is dan ook om de buurt te informeren voordat de nota en het besluit openbaar gemaakt worden zodat ze vanaf het begin meegenomen worden.
- * Buurtbewoners rondom de Splithofstraat zijn geïnteresseerd in de voortgang rondom de Splithofstraat.

Participatie

Schoolbestuur SOTOG en gemeente trekken samen op in de communicatie/participatie richting de betrokken partijen. Er worden twee brieven opgesteld:

- * Strekking buurt Snippeling: We starten een onderzoek naar de mogelijkheid om VSO Deventer te realiseren op het braakliggend terrein naast het politiebureau. Op X januari willen we u graag uitnodigen voor een bijeenkomst over het onderzoek en de ambitie van VSO Deventer.
- * Strekking buurt Splithofstraat: SOTOG is aan de slag gegaan met de ontwikkeling van het terrein aan de Splithofstraat voor VSO Deventer. Tijdens de uitwerking van het ontwerp en de verdere concretisering in vooroverleg met de gemeente, zijn door het schoolbestuur voor de locatie Splithofstraat verschillende beperkingen en belemmeringen geïdentificeerd. We zijn overeengekomen dat we een onderzoek doen naar de mogelijkheid om VSO Deventer te realiseren op een andere locatie, namelijk de Driehoek Snipperling. We gaan tijdelijke huisvesting voor maatschappelijke partijen verzorgen aan de Splithofstraat gedurende het onderzoek. Zodra er meer duidelijkheid is, wordt u geïnformeerd.

Schoolbestuur SOTOG informeert het team en de betrokken ouders in lijn met de opgestelde brieven.

Naast de twee brieven worden twee pagina's ingericht op deventer.nl. Hier kan aanvullende informatie worden gepubliceerd met een 'vraag en antwoord' en bijvoorbeeld een aanmeldknop voor de bijeenkomst.

Argumenten voor en tegen

Voor

- * SOTOG beoogt een groot deel van de Deventer vso-leerlingen thuisnabij les te geven, in een toekomstbestendige en stabiele voorziening. De locatie aan de driehoek snipperlingsdijk heeft een sterke voorkeur van schoolbestuur SOTOG, ten opzichte van de locatie aan de Splithofstraat.
- * Een onderzoek zorgt voor de mogelijkheid om een gedegen oordeel te vormen over of het mogelijk is om een onderwijsfunctie te realiseren aan de driehoek snipperlingsdijk.
- * Het realiseren van een onderwijsvoorziening aan de driehoek snipperlingsdijk is ruimtelijk beter inpasbaar dan op de locatie Splithofstraat.
- * Het onderwijs van cluster 4 leerlingen in het vso kent de afgelopen jaren in Deventer een roerige historie, met wisselende leerlingenaantallen, toekomstperspectieven en huisvesting. Mocht VSO Deventer verder groeien dan nu geprognosticeerd, is de locatie driehoek snipperlingsdijk ook toekomstbestendig.
- * Onderwijs op een locatie langs een belangrijke ontsluitings-as kan bijdragen aan een representatieve invulling van het gebied.
- * Een goede locatie waar snel gerealiseerd kan worden doet recht aan de al verleende goedkeuring voor de nieuwbouw van de school met een interne gymzaal.
- * Als VSO Deventer gerealiseerd wordt aan de Driehoek Snipperlingsdijk, komt het gebouw en het perceel Splithofstraat vrij voor andere ontwikkelingen. Dit zet een beweging in gang voor de (her)huisvesting van andere partijen met een huisvestingsbehoefte.

Het aannemen en weer thuisnabij opvangen van leerlingen gaat voortvarend. Eind vorig jaar sloot SOTOG af met 14 leerlingen. Op het moment zijn er 35 leerlingen gehuisvest aan de Bierstraat. Er lopen continu kennismakingsgesprekken en de verwachting is dat per 1 februari 40 leerlingen aan de Bierstraat gehuisvest worden.

Tegen

- * Onderzoek kost tijd en geld, dit kan een belemmering opleveren voor VSO Deventer omdat zij volgens de wettelijke taak recht hebben op vervangende nieuwbouw.
- * Verkoop aan andere partijen waarmee al gesprekken zijn gevoerd wordt (in ieder geval) voorlopig opgeschort en kan na een definitief besluit leiden tot teleurstelling bij geïnteresseerde partijen.
- * De locatie kent een relatief hoge boekwaarde (circa €940.000,-), verband houdend met de voorgenomen verkoop van de gronden en heeft naar verwachting te maken met hoge kosten als gevolg van de aanpak van de Japanse Duizendknoop (in 2020 geraamd op ongeveer €150.000,-).

Financiële consequenties en dekking

De kosten van het onderzoek van het onderzoek worden geschat tussen 5.000 - 10.000 euro en worden binnen taakveld onderwijshuisvesting opgevangen.

Openbaarmaking en communicatie

- * Aandachtspunt bij reserveren van de locatie t.b.v. schoolgebouw en eventueel daarna een onderhandse verkoop valt onder het Didam-arrest. De gemeente is verplicht om dit voornemen beargumenteerd te publiceren. Argumentatie is dan dat de gemeente op basis van de Wet op de Primair Onderwijs de wettelijke

zorgplicht heeft voor voldoende en adequate huisvesting.

Aanpak en uitvoering

Indien het college besluit de vestiging van VSO Deventer op deze locatie nader te onderzoeken worden de verkoopactiviteiten opgeschort. Aan de kerk en aan de kermisexploitanten wordt medegedeeld dat de grond hangende het onderzoek niet zal worden verkocht. Het onderzoek wordt per direct opgestart. In Q1 2023 willen we de resultaten van het onderzoek voorleggen aan het College en de gemeenteraad voor besluitvorming over het bouwen van de VSO school aan de Snipperlingsdijk.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Nota over het verzoek de locatie Driehoek Snipperling te ontwikkelen als onderwijslocatie		
Nummer	2022-978	Portefeuillehouder	Wethouder Duursma,
Team	DEV-BLD	Datum	13-12-2022

Inleiding

Schoolbestuur SOTOG heeft een verzoek ingediend om te kijken naar een alternatieve locatie voor nieuwbouw van het schoolgebouw van VSO Deventer. Hierbij is het oog gevallen op het braakliggend terrein naast het politiebureau, de 'Driehoek Snipperling'. Met deze raadsmededeling wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de ontwikkelingen.

Kader

- * Wet op het primair onderwijs
- * Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, gemeente Deventer 2015
- * Beleidsregel bewegingsonderwijs, gemeente Deventer 2015
- * Raadsmededeling 2021-123
- * Integraal Huisvestingplan primair en voortgezet onderwijs 2021-2026
- * Collegebesluit en raadsbesluit nummer 2021-123, d.d. 2 november 2021
- * Collegebesluit en raadsbesluit nummer 2022-25, Uitwerking voorstellen Integraal Huisvestingplan vervangende nieuwbouw Splithofstraat en uitbreiding Kindcentrum Borgele

Kern van de boodschap

Het college laat een onderzoek doen naar de mogelijkheid om de nieuwbouw van VSO Deventer in plaats van aan de Splithofstraat in de Driehoek Snipperling te realiseren.

Nadere toelichting

In het IHP is vervangende nieuwbouw voor de vso-school aan de Splithofstraat aangemerkt als prioriteitsproject. Uw raad is in februari 2021 akkoord gegaan met het beschikbaar stellen van een krediet voor nieuwbouw van een schoolgebouw voor 125 leerlingen (1895 m2 BVO) en een interne gymzaal. Met krediet kan het schoolbestuur de vervangende nieuwbouw van het gebouw Splithofstraat realiseren. Door het schoolbestuur zijn evenwel voor de locatie Splithofstraat verschillende beperkingen en belemmeringen geïdentificeerd aangaande de te realiseren nieuwbouw: het huidige bestemmingsplan moet gewijzigd worden, de verkeerssituatie rondom het perceel is niet optimaal en eventuele uitbreiding vanwege een toename in het leerlingenaantal is in de toekomst niet mogelijk. Locatie Splithofstraat kent als grootste voordeel de nabijheid van een locatie van Ety Hillesum Lyceum, wat de samenwerking bevordert. Daarnaast is het perceel in eigendom en rust er geen boekwaarde op het pand.

Na constatering van beperkingen en belemmeringen is het oog van SOTOG gevallen op de grond tussen de Holterweg (naast het politiebureau) en de spoorlijn. Deze grond is in eigendom van gemeente Deventer en ook bekend onder de naam Driehoek Snipperling. De ontsluiting ligt aan de Storminkstraat, met de ingang naast het

politiebureau. Het perceel heeft de bestemming "maatschappelijke doeleinden". Op deze locatie is een onderwijsvoorziening inpasbaar. Ook is er een locatie van het Etty Hillesum Lyceum nabij. Met de ontwikkeling van een school op deze locatie, wordt er een voorziening gerealiseerd op een locatie centraal in Deventer, met een goede ontsluiting en bereikbaarheid (ook als er sprake is van leerlingen van buiten Deventer die met leerlingenvervoer naar de locatie worden gebracht). De locatie kent een relatief hoge boekwaarde en heeft naar verwachting te maken met hoge kosten als gevolg van de aanpak van de Japanse Duizendknoop.

Een onderzoek wordt gestart waarbij wordt gekeken naar de mogelijkheid om de locatie Driehoek Sipperling in te zetten als locatie voor de realisatie van nieuwbouw voor VSO Deventer. In afwachting van de onderzoeksresultaten wordt het terrein Driehoek Snipperling gereserveerd voor de nieuwbouw van VSO Deventer. De resultaten van dit onderzoek worden in het eerste kwartaal van 2023 verwacht.