

Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d.	: 21 oktober 2014
Agendapunt	: 7
Portefeuillehouder	: mw. M.A. de Visser
Onderwerp	: Voorlopige locatiekeuze GKC Leens
B&W besluit d.d.	: 30 september 2014



Leens, 7 oktober 2014

Aan de raad.

Inleiding

Aanleiding

Op 18 februari 2014 is de gemeenteraad van De Marne akkoord gegaan met de bevindingen van het haalbaarheidsonderzoek naar het GKC Leens. Uitgangspunt van het raadsbesluit was invulling te geven aan het Integraal Huisvestingsplan waarin opgenomen is het doel om nieuwbouw te realiseren voor de basisscholen OBS Lydinge en CBS De Regenboog, de peuterspeelzaal en waar mogelijk een kinderopvangorganisatie. De volgende stap is het aanwijzen van een uit te werken locatie voor het GKC omdat alle beoogde locaties een andere uitwerking vragen. Hiervoor zijn twee onderzoeken uitgevoerd en heeft de Stuurgroep GKC Leens, die bestaat uit de verantwoordelijk portefeuillehouder en bestuurders van L&E en VCPO Noord-Groningen, een advies geschreven.

Centrale vraag

Welke locatie is het meest geschikt om als uit te werken locatie aan te wijzen voor het Geïntegreerd Kindcentrum Leens?

Kader (wettelijk/beleidsmatig)

Gemeenten hebben een zorgplicht ten aanzien van onderwijshuisvesting. Op grond van deze zorgplicht kunnen scholen huisvestingsvoorzieningen aanvragen bij de gemeente. Uw raad heeft daarnaast het IHP vastgesteld. Een uitwerking hiervan is de ontwikkeling van een GKC in Leens.

Ter besluitvorming of opiniërende bespreking?

Ter besluitvorming.

Situatieschets

In 2011 is besloten om de ontwikkelingen omtrent de Multifunctionele Accommodatie (Mfa) on hold te zetten, omdat de kosten te veel uit de pas zouden lopen. Wij hebben vervolgens besloten om een Integraal Huisvestingsplan op te laten stellen, dat de gemeenteraad in april 2013 heeft vastgesteld. Met het vaststellen van het IHP heeft de gemeenteraad ook besloten het investeringsbedrag van het Mfa te herbestemmen voor de uitvoering van het IHP.

Eén van de onderdelen van het IHP is het tot stand brengen van een GKC in Leens. Daarvoor heeft uw raad in februari jl. ingestemd met de resultaten van een haalbaarheidsonderzoek. Hierin is onder meer het voorlopig programma van eisen vastgesteld. Na deze raadsvergadering heeft de Stuurgroep GKC Leens opdracht gegeven om te onderzoeken welke locatie het meest geschikt is. Mede gelet op de per

locatie verschillende uitwerkingsmogelijkheden. Om dit te kunnen beoordelen is een locatieonderzoek uitgevoerd door BugelHajema en is gekeken door BD Architecten (de architect die het gemeentehuis heeft ontworpen) of en zo ja op welke wijze het gemeentehuis eventueel geschikt is te maken om er een GKC in te vestigen. Beide rapporten zijn toegevoegd als bijlagen.

Op basis van de locatiestudie en het onderzoek naar het gemeentehuis adviseert de Stuurgroep GKC het gemeentehuis als voorlopige locatie aan te wijzen, en van deze locatie uit te gaan bij het realiseren van het Ontwikkelingsplan GKC dat in maart volgend jaar aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden. Het college heeft dit standpunt overgenomen.

Mogelijke herindeling

De locatie gemeentehuis is, naast de andere locaties, conform het raadsbesluit van februari 2014 onderzocht met het oog op een mogelijke herindeling en het daarmee wellicht (deels) overbodig worden van het gebouw. Het college en de stuurgroep GKC zijn zich er terdege van bewust dat er nog geen definitieve keuzes zijn gemaakt op dit gebied, en dat de beslissing over een herindeling bij de gemeenteraad ligt. De gemeenteraad heeft opdracht gegeven om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om te herindelen. Dit besluitvormingstraject loopt op dit moment nog en een besluit hierover wordt voorzien voor begin 2015. Van belang is te benadrukken dat uw raad eerst een besluit neemt over een mogelijke herindeling. Pas daarna wordt aan uw raad een definitief besluit voorgelegd over de locatie van het GKC. De definitieve locatiekeus is onderdeel van het Ontwikkelingsplan.

Voorstel

- Instemmen met de rapporten ‘Locatiestudie GKC Leens’, en ‘Quick Scan hergebruik Gemeentehuis De Marne in combinatie met huisvesten school’;
- Het advies van het college en de Stuurgroep GKC over te nemen om het gemeentehuis als uit te werken locatie voor het GKC Leens aan te wijzen;
- De Stuurgroep GKC opdracht geven om met een Ontwikkelingsplan te komen dat uitgaat van de variant ‘Ingroeimodel Gemeentehuis’.

Beoogd effect

Doel/gewenste toestand

Het doel van het GKC is dat kinderen goed onderwijs kunnen volgen in een kwalitatief hoogwaardig gebouw. Daarnaast wordt het een gebouw waarin ook de peuterspeelzaal gehuisvest wordt en een kinderopvangorganisatie. In dat geval zal het een voorziening worden waar kinderen van 0 tot 12 jaar en van 7.00 tot 19.00 uur, vijf dagen per week terecht kunnen.

Randvoorwaarden

De uitkomsten van beide onderzoeken en het advies is besproken met de betrokken partijen.

Argumenten

Welke maatregelen zijn denkbaar?

Locatiestudie BugelHajema

BugelHajema heeft vijf mogelijke locaties op verschillende onderdelen met elkaar vergeleken. Dit zijn Leens-Oost, de huidige Lydinge, locatie oude Lydinge, De Regenboog en het gemeentehuis. Het aantal basisschoolleerlingen in onze gemeente neemt al enkele jaren af en daarom dient de locatie antwoord te kunnen geven op zowel krimp als groei van het aantal leerlingen. Eventuele groei kan tot stand komen door fusies tussen scholen uit omliggende dorpen. In de locatiestudie is daarom een onderscheid gemaakt tussen de prognoses van alleen Lydinge en De Regenboog, en een groeiscenario waarin rekening wordt gehouden met uitbreidingsmogelijkheden.

In het rapport van BugelHajema komt het gemeentehuis duidelijk als beste naar voren. Voor een overzicht van scores, zie pagina 32 van het rapport. In dit rapport komt ook naar voren dat de Stuurgroep enkele criteria zwaarder heeft laten wegen dan andere. Dit is gebeurd om alle criteria in het juiste perspectief te plaatsen.

Quick Scan BD Architecten

In de Quick Scan hergebruik Gemeentehuis is door de architect van het gemeentehuis gekeken of het gebouw geschikt is voor onderwijsdoeleinden. Hierin wordt geconcludeerd dat het inpassen van klaslokalen in het bestaande gemeentehuis geen goede invulling en oplossing is vanwege de geringe verdiepingsvloerhoogte. Kantoorruimten, de peuterspeelzaal en kinderopvang/BSO zijn wel goed in te passen in het gebouw.

Naast onderwijsdoeleinden is gekeken of het gemeentehuis zich leent voor ander gebruik zoals zorgwoningen en flexwerken. De architect concludeert dat het gebouw geschikt is voor deze bestemmingen. De werkelijke herbestemmingsmogelijkheden hangen in grote mate van kansen in de markt.

In hoofdstuk vier staan de conclusies van de architect. De architect benoemt zeven voordelen voor het 'scenario basisschool en peuterspeelzaal in combinatie met gemeentehuis', en drie nadelen. De Stuurgroep en het college onderschrijven de voordelen en komen tot de conclusie dat volgens de huidige inzichten de nadelen niet leiden tot onoverkomelijke problemen.

Documenten Mfa

Voordat de locatiestudie is uitgezet, is gekeken of de locatiestudie die gedaan is m.b.t. de Mfa nog bruikbaar was. Omdat het destijds ging om een gebouw met meer functies dan het GKC nu en omdat het gemeentehuis destijds niet als mogelijke locatie in beeld was, is gekozen om een nieuwe locatiestudie uit te voeren. Als het Ontwikkelingsplan verder wordt uitgewerkt wordt steeds gekeken naar welke delen van het onderzoek van het Mfa voor het GKC gebruikt kunnen worden.

Beschrijving van de maatregel

Het voorstel van de Stuurgroep GKC Leens is om te kiezen voor het ingroeimodel in het gemeentehuis. Dit model gaat uit van nieuwbouw naast het gemeentehuis, waarna vanaf 2018 aanpalende functies in het gemeentehuis gehuisvest worden.

Het ingroeimodel dient in de komende maanden verder uitgewerkt te worden. Het gaat uit van nieuwbouw naast het gemeentehuis voor Lydinge en De Regenboog. Vanaf 2018, het jaar waarin zoals het nu lijkt de herindeling is voorzien, kunnen de ondersteunende schoolfuncties gerealiseerd worden in het gemeentehuis. Het ingroeimodel is als volgt opgebouwd:

- Nieuwbouw naast gemeentehuis voor Lydinge en De Regenboog en peuterspeelzaal en eventueel kinderopvang
- 2018 eventuele instroom van de Hendrik de Cockschool *
 - Benodigde 2 extra klaslokalen Hendrik de Cockschool accommoderen in de gerealiseerde nieuwbouw
 - Ondersteunende schoolfuncties realiseren in het gemeentehuis (200-400 m2)
 - Peuterspeelruimte naar het gemeentehuis door verbouwen van raadskamer/vergaderzaal
 - Aanpassing centrale hal/raadszaal t.b.v. schoolgebruik
 - Eventuele kinderopvang in onderwijsruimtes en overige ruimtes

* Over de eventuele instroom van de H. de Cockschool heeft het college een aanvulling op het advies van de Stuurgroep. Deze aanvulling staat te lezen onder de paragraaf 'Relatie met rapport Toekomstscenario III van L&E en VCPO'.

Punt van uitwerking zal het bepalen van de exacte omvang van de nieuwbouw zijn. Het lijkt niet noodzakelijk om het gehele volume in nieuwbouw te realiseren. Ook bij de start kan immers medegebruik van het gemeentehuis mogelijk zijn. Bij de uitwerking van het ingroeimodel moet onderzocht worden welke maatvoering van nieuwbouw minimaal nodig is.

Relatie met rapport Toekomstscenario III van L&E en VCPO

Bij de start van dit project begin 2014 is uitgegaan van een aantal, door de raad vastgelegde uitgangspunten. Dit betreft het vastgestelde beleid t.a.v. huisvesting van scholen in het IHP en het raadsvoorstel over het haalbaarheidsonderzoek GKC Leens.

L&E en VCPO hebben afgelopen juni hun voorlopige plannen gepresenteerd (Toekomstscenario II). Hierin staat het voorstel dat de H. de Cockschool in Ulrum per 2018 sluit. Als reactie hierop is een alternatieve locatie aangedragen voor het GKC Leens, namelijk aan de oostzijde van Ulrum. Het college gaat echter uit van vaststaand beleid. In het IHP is gekozen voor acht scholen in zeven dorpen. Dat betekent voor Ulrum 1 school. Mochten VCPO en L&E in december besluiten tot een van het IHP afwijkend plaatje voor de spreiding van scholen, dan betekent dit dat het IHP zal moeten worden herzien. Wanneer het definitieve plan betekent dat de H. de Cockschool in Ulrum sluit, dan zal de locatiekeuze van het GKC moeten worden heroverwogen op basis van een herzien IHP.

Met bovenstaande ontwikkeling wordt rekening gehouden in de uitwerking van het Ontwikkelingsplan. De keuze voor de locatie is daarom ook nu nog niet definitief. Mocht de situatie, door bovenstaande of andere zwaarwegende redenen daarom vragen, kan de keuze heroverwogen worden.

Voor- en nadelen maatregelen

Zoals hierboven genoemd beschrijft de architect in de conclusie enkele nadelen. BugelHajema concludeert dat hoewel andere locaties op enkele onderdelen hoger scoren, de locatie gemeentehuis op geen enkel onderdeel negatief scoort. Op pagina 14 van het advies van de Stuurgroep (bijlage 3) staan de voor- en nadelen van de verschillende locaties benoemd.

Een extra aandachtspunt bij de uitwerking van het ingroeimodel is dat rekening gehouden dient te worden met de fasering. Er spelen verschillende ontwikkelingen naast elkaar, die uiteindelijk in de tijd logisch in elkaar gevlochten moeten worden. Dit is een extra uitdaging die deze locatie met zich meebrengt t.o.v. de andere locaties.

Afweging en keuze van een maatregel

Het ingroeimodel gemeentehuis heeft als voordeel dat het gemeentehuis op termijn hergebruikt kan worden. Niet alleen het kindcentrum kan hierin een plaats krijgen, ook zou er mogelijk een gemeentelijke loketfunctie in kunnen blijven, kan het een inlooppunt worden voor Centrum voor Jeugd en Gezin en/of kan een deel tot zorgwoningen verbouwd worden. De flexibiliteit en mogelijkheden om in de toekomst in te kunnen spelen op dit soort functies of scholen, geeft het gemeentehuis een belangrijke meerwaarde.

Uitvoering

Kosten

Zoals omschreven staat in hoofdstuk 6 het advies van de Stuurgroep, is het nog te vroeg om in deze fase een kwantitatieve verkenning te geven. Het gebruik van het perceel, de kosten voor een deel nieuwbouw en de infrastructuur zijn van dien aard dat gesteld kan worden dat al deze aanpassingen vooralsnog binnen het vastgestelde IHP budget vallen te realiseren. Er is geen nadere kwantitatieve financiële vergelijking uitgevoerd tussen de verschillende locaties. Dit zou enkel van belang zijn geweest als er min of meer gelijkwaardige locaties uit het locatieonderzoek waren gekomen. Hiervan is echter geen sprake.

Vervolgstappen

Als uw gemeenteraad akkoord gaat met het gemeentehuis als uit te werken locatie voor het GKC, dan wil het college u in maart 2015 een Ontwikkelingsplan ter besluitvorming voorleggen. Dit ontwikkelingsplan bestaat in hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:

- Een definitieve locatiekeuze
- Een definitief Programma van Eisen, gebaseerd op instemming van gebruikers van het GKC
- De resultaten van verkeersonderzoek
- Een inrichtingsplan infrastructurele werken
- Een ruimtestaat, vlekkenplan en relatieschema van de architect
- Financiële onderbouwing van het GKC

Als uw raad het Ontwikkelingsplan in maart bekrachtigt, dan zijn alle noodzakelijke stappen doorlopen om het bestemmingsplan te wijzigen voor het GKC.

Communicatie

Door de projectgroeporganisatie zijn de betreffende schoolteams en de stichting Peuterspeelzaalwerk geïnformeerd over de stand van zaken. Ook worden de direct omwonenden van de R. Ritzemastraat in een bijeenkomst geïnformeerd voorafgaand aan de raadsvergadering op 21 oktober. Er is voor gekozen om geen brede informatiebijeenkomst te organiseren, omdat het een voorlopige locatiekeuze betreft. Het college is voornemens om als het ontwikkelingsplan in ontwerp gereed is voor de vaststelling een algemene informatiebijeenkomst te houden.

**Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente De Marne,**

de gemeentesecretaris,

dhr. B.W. Verwey

de burgemeester,

dhr. F.H. Wiersma