

Raadsvoorstel

Registratienr: 16INT03260

Agendapunt:

Onderwerp: Raadsvoorstel Onderzoek centrale huisvesting basisonderwijs 's-Heerenberg

Portefeuillehouder: wethouder T.J.H.M. Loeff-Hageman

Samenvatting:

In maart 2016 heeft uw raad het college opdracht gegeven voor het onderzoek naar centrale huisvesting van het basisonderwijs in 's-Heerenberg. De huisvesting is afgestemd op het toekomstig aantal leerlingen. Ook is rekening gehouden met huisvesting van andere partners, om de doorgaande leerlijn te waarborgen. Het onderzoek is afgerond en het resultaat wordt nu voorgelegd.

Aanleiding:

In maart 2016 heeft uw raad het college opdracht gegeven om een onderzoek te doen naar de mogelijkheden van centrale huisvesting voor het basisonderwijs in 's-Heerenberg.

De huisvesting moet afgestemd zijn, op het toekomstig aantal leerlingen, dat afwijkt van het huidige aantal, omdat onze gemeente ontgroent. Ook moet in het onderzoek betrokken worden, welke andere partners gehuisvest (kunnen) worden, om de doorgaande leerlijnen van 0 tot en met 12 jarigen te waarborgen.

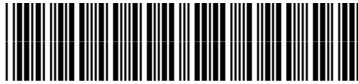
Situatie/ probleem:

Dit onderzoek wordt uitgevoerd, omdat de onderwijsgebouwen in 's-Heerenberg reeds geruime tijd in gebruik zijn en onderhoud behoeven. Daarnaast ontgroent de gemeente, waardoor er sprake is van veel leegstand in de onderwijsgebouwen. Het hedendaagse onderwijs dwingt, om samen te werken met andere partijen, zodat de doorgaande leerlijnen voor kinderen van 0 tot en met 12 gewaarborgd worden.

In 's-Heerenberg zijn nu 3 schoolgebouwen. Deze schoolgebouwen kunnen uiteraard afzonderlijk herbouwd worden, maar door de schoolbesturen is de wens uitgesproken om voor centrale huisvesting van alle leerlingen te gaan. Hierdoor wordt ongewenste concurrentie voorkomen. Het onderzoek richt zich dan ook op centrale huisvesting voor alle basisschoolleerlingen in 's-Heerenberg.

Door uw raad is aangegeven, dat in het onderzoek een antwoord gegeven moet worden op de volgende vragen:

- Hoeveel leerlingen moeten er gehuisvest worden.
- Welke andere partijen worden erin het gebouw gehuisvest.
- Welke locaties zijn geschikt.
- Is er tijdelijke huisvesting nodig.
- Hoe verloopt de verkeersafwikkeling.
- Ruimtelijke mogelijkheden van de eventueel vrijkomende locaties.
- Wat zijn de financiële consequenties.



Oplossing:

Hieronder zal per vraag een uiteenzetting gegeven worden van het onderzoek en de uitkomst daarvan.

1. Aantal leerlingen

In overleg met de schoolbesturen is gekeken naar de vraag voor hoeveel leerlingen het gebouw geschikt moet zijn. Op 1 oktober 2015 werden de 3 scholen door 780 leerlingen bezocht. De leerlingprognose van MOOZ 2016 geeft een leerlingenaantal van 670 in 2021.

Conclusie: 670 leerlingen

2. Welke partijen

Een partij die zeker niet mag ontbreken in centrale huisvesting is de kinderopvang, omdat deze partij onomstotelijk bijdraagt aan het waarborgen van de doorgaande leerlijn. Uit ervaringen opgedaan met de brede scholen in Didam lijkt 500m² een reële oppervlakte. In de berekeningen is dan ook van dit getal uitgegaan.

Mocht de school gerealiseerd worden zal nog bepaald moeten worden, welke partij gaat deelnemen en wat het exacte aantal meters wordt voor de kinderopvang. Wel kan reeds opgemerkt worden dat de kapitaallasten van deze m² bekostigd moeten worden met de te ontvangen huurpenningen. Hierdoor zal de toevoeging van deze partij budgettair neutraal verlopen.

Een mogelijk andere partij voor de school is de bibliotheek. Op basis van de in ontwikkeling zijnde visie op bibliotheekwerk wordt een bibliotheek niet meer zelfstandig gehuisvest. De voorkeur gaat uit naar een combinatie met een andere voorziening. Een school is daarbij een uitermate geschikte locatie, omdat de stimulering van de leesvaardigheid voor jonge kinderen van essentieel belang is in de ontwikkeling van kinderen. Als de bibliotheek ondergebracht wordt in de school, dan zal er ook een plek gecreëerd moeten worden voor de speel-o-theek, die op dit moment in hetzelfde gebouw als de bibliotheek is gehuisvest.

Een speel-o-theek past qua functie prima in een school, omdat het om dezelfde doelgroep gaat. Hoeveel m² deze functies nodig hebben is nog niet bekend. In dit onderzoek zijn wij uitgegaan van 500m². Dit is geen hard getal maar slechts een indicatie!

Twee van de drie basisscholen beschikken op dit moment over een eigen gymzaal en de andere school maakt gebruik van de sportzaal in het Laco-sportcomplex. Uitgaande van de prognose van 670 leerlingen en geen wijziging in het aantal uren gymonderwijs waar een leerling recht op heeft, is er behoefte 27 uur gymonderwijs. In de sportzaal van Laco kunnen deze uren gymonderwijs tijdens schooltijden gegeven worden. Uitgaande van hetgeen nu bekend is, hoeft er dus geen gymlokaal in de school gerealiseerd te worden. Mocht er gaandeweg het proces een wijziging komen in het aantal uren en/of leerlingen, dan zal dit tot bijstelling kunnen leiden.

Conclusie:

In ieder geval de kinderopvang huisvesten. Optioneel de bibliotheek en de speel-o-theek. Gymzaal in de school is niet nodig.

3. Welke locaties.

Uitgaande van 670 leerlingen en buitenruimte van 1000 m² is voor sec de school 4770m² nodig. Voor de kinderopvang en de bibliotheek, cq speel-o-theek is uitgegaan van 1.000. Dit getal is op dit moment fictief en slechts bedoeld om te kijken of locaties voldoende groot zijn. Ook kan er in 2 lagen gebouwd worden, zodat het grondoppervlak wat minder groot wordt. Voor dit onderzoek is uitgegaan van een benodigd perceel van 5.000m².

Bij het bestuderen van de kaart van 's-Heerenberg zijn de volgende opties naar voren gekomen, rekening houdend met de dooruw raad vastgestelde visie op onderwijshuisvesting:

1. Galamaschool	7940 m ²	5. V.v.Lengel	5000 m ²
2. Mariaschool	4157 m ²	6. Tankstation Bergh	2102 m ²
3. Oude Katjafabriek	7225 m ²	7. O.b.s. 't Montferland	3740 m ²
4. Plantsoensingel Zuid	4532 m ²	8. Drieheuvelenweg	8600 m ²

Montferland heeft de verplichting om de Drieheuvelenweg af te waarden op het moment dat de "ontbrekende schakel" in gebruik wordt genomen. De meest effectieve afwaardering blijkt het



opheffen van het wegvlak tussen de Korensingel en de Oude Doetinchemseweg te zijn. De studie hiernaar bevindt zich in de afrondende fase en zal binnenkort voorgelegd worden aan uw college. Het vrijgevallen wegvlak kan vervolgens met andere functies ingevuld worden. Uit de verkeersmodelstudies lijkt dit realistisch. Om die reden is de locatie dan ook genoemd voor de mogelijke realisering brede school.

Uit dit overzicht blijkt, dat als locatie qua afmeting in aanmerking komen de Galamaschool, Oude Katjafabriek, v.v.Lengel, en de Drieheuvelenweg. Hierbij dient opgemerkt te worden, dat de Katjafabriek niet in eigendom van de gemeente en de dus nog verworven moet worden.

Conclusie:

Er komen 4 locaties qua afmeting in aanmerking voor de centrale huisvesting:

1. terrein Galamaschool,
2. Oude Katjafabriek,
3. v.v. Lengel,
4. Drieheuvelenweg.

Katjafabriek is niet in eigendom van de gemeente en zal dus verworven moeten worden.

4. Tijdelijke huisvesting

Ingeval er gebouwd wordt op een locatie van een bestaande school, zal tijdens de bouwperiode de school tijdelijk gehuisvest moeten worden. Dit geldt als de voorkeurslocatie de Galamaschool wordt. Dit kan als een nadeel gezien worden, omdat tijdelijke huisvesting extra kosten met zich meebrengt. Het huren van een tijdelijke unit voor 8 groepen kost per jaar € 126.000,--, daarbij komt dan nog dat er een terrein aanwezig moet zijn en geschikt gemaakt moet worden. De periode voor gebruik zal 2 jaar zijn.

De kosten van tijdelijke huisvesting bedragen dus al snel € 300.000,-- 2 jaar huur en bijkomende kosten.

Conclusie:

Als de centrale huisvesting gerealiseerd wordt op het terrein van een bestaande school bedragen de kosten voor tijdelijke huisvesting voor 2 jaar € 300.000,--.

5. Verkeersafwikkeling

Ten aanzien van de verkeersafwikkeling heeft de verkeerskundige de locaties beoordeeld, op bereikbaarheid en op veiligheid, voor het langzaam verkeer, autoverkeer en de mogelijkheden voor het parkeren.

Uitgaande van de 4 locaties die qua afmeting voldoen geeft dit het volgende beeld:

Locaties	Criteria			
	Galamaschool	(oude) Katja	v.v. Lengel	Drieheuvelen
Bereikbaarheid langzaam verkeer	1	2	0	2
Bereikbaarheid autoverkeer	1	1	2	2
parkeermogelijkheden	1	1	2	2
Veiligheid	1	2	0	2
Score op deze locatie	4	6	4	8

* Puntenbeoordeling: bij 0 punten is de locatie het minst geschikt en bij 2 punten het meest geschikt.

Hieruit blijkt, dat voor de verkeersafwikkeling de Drieheuvelenweg uit oogpunt van verkeer de meest geschikte locatie is. Deze locatie ligt niet in een dicht bevolkt gebied, waardoor parkeren en aanrijden gemakkelijker geregeld kan worden. Galamaschool ligt bijvoorbeeld in een bestaande



wijk, dat beperkingen geeft t.a.v. het parkeren. Voetbalvereniging Lengel ligt aan de rand van 's-Heerenberg waardoor het voor langzaam verkeer lastiger te bereiken is.

Conclusie:

Qua verkeersafwikkeling scoort de Drieheuvelenweg het best, omdat deze weg niet in een dichtbevolkt gebied ligt en de infrastructuur nog ingevuld moet worden.

6. Ruimtelijke mogelijkheden

Op het moment, dat de centrale huisvesting niet op het terrein van een van de huidige scholen komt, kunnen deze terreinen herontwikkeld worden. Deze locaties zijn allemaal in een gebied gelegen, waarbij herontwikkeling met woningbouw goed past. Uiteraard moet daar wel contingent voor beschikbaar zijn. Tot 2020 zijn de contingenten toegedeeld en daarin zijn de schoollocaties nog niet opgenomen. Momenteel vindt overleg plaats met provincie en buurgemeenten over de planningsperiode 2020 – 2025. Of hier voldoende ruimte gereserveerd kan worden om de 3 schoollocaties met woningen te bebouwen is thans nog onzeker en ligt ook aan de prioritering die te zijner tijd overeengekomen wordt.

De bouw van een school neemt de nodige tijd in beslag. De locaties zullen pas vrijkomen in of na 2020. De ervaring vanuit de herontwikkelde schoollocaties in Didam leert, dat een netto-opbrengst van € 46,-- reëel is. Dit betekent het volgende:

Mariabasisschool:

4150 m² x € 46,-- = € 190.000,-- -/- boekwaarde € 13.294,-- = € 176.706,--

Galamaschool:

7940 m² x € 46,-- = € 365.240,-- -/- boekwaarde € 292.682,-- = € 72.558,--

O.b.s. 't Montferland:

3740 m² x € 46,-- = € 172.040,-- -/- boekwaarde € 529.341,-- = € 357.301,-- -/-

Conclusie:

De eventueel vrijkomende schoollocaties kunnen op termijn ontwikkeld worden met woningbouw, mits er voldoende bouwcontingent aanwezig is. Er is sprake van een negatieve opbrengst bij herontwikkeling. Bij verkoop van de panden kan de uitkomst anders zijn. Er wordt in het dekkingsverhaal van de nieuwe school geen rekening gehouden met een opbrengst door herontwikkeling of verkoop van de bestaande panden.

Voorkeurslocatie:

Na onderzoek van alle hiervoor aangegeven items, springt er een locatie uit en dat is de locatie Drieheuvelenweg.

Deze locatie heeft als voordeel, dat deze in eigendom van de gemeente komt, dus verwevingskosten zijn er niet, in tegenstelling tot de Katjafabriek. Daarnaast ligt deze locatie centraal in 's-Heerenberg. Voor v.v. Lengel en de Galamaschool geldt dit niet. Als er gebruik gemaakt wordt van het terrein van de Galamaschool, dan is er ook nog tijdelijke huisvesting noodzakelijk.

De verkeersafwikkeling bij de voorkeurslocatie genereert de hoogste score. Een ander bijkomend voordeel is, dat als deze locatie afgewaardeerd wordt en deels gebruikt gaat worden voor de nieuw te bouwen school, de 2 viaducten in de bestaande weg niet vervangen hoeven te worden. De kosten daarvan bedragen ruim 2 miljoen. Dit bedrag hoeft dan niet uit gegeven te worden.

7. Financiële consequentie

Uitgaande van de voorkeurslocatie, Drieheuvelenweg

Aankoop terrein	€	0,--	(eigendom gemeente)
Bouwkosten onderwijsgedeelte	€	5.650.335,-	
Tijdelijke huisvesting	€	0,--	
Extra meters andere partijen	€	1.129.060,--	
Totaal:	€	6.779.395,--	

Voordeel van deze locatie is, dat de 2 viaducten op de Drieheuvelenweg niet vervangen behoeven te worden. De kosten van ruim 2 miljoen hoeven dan niet uit gegeven te worden.



Daarnaast moet vermeld worden, dat er meer dan 1 miljoen aan onderhoudskosten aan de scholen voor rekening van de gemeente, (voor de decentralisatie van het onderhoud naar de schoolbesturen) niet is uitgevoerd. Deze kosten zijn niet uitgegeven, omdat er al sprake was van de ontwikkeling van een brede school in 's-Heerenberg.

De schoolbesturen zijn bereid een additionele bijdrage te leveren voor het realiseren van het gebouw, voor duurzame maatregelen of bouwkundige aanpassingen ter bevordering van het onderwijs concept.

Communicatieparagraaf:

Het onderzoek is verricht door een interne werkgroep, waarbij medewerkers van de diverse afdelingen hun expertise hebben ingebracht, o.l.v. de projectleider van de afdeling Ontwikkeling. Deze heeft meerdere gesprekken gevoerd met de schoolbesturen voor input en draagvlak.

Externe communicatie:

Voor de communicatie naar de externe partijen wordt het volgende traject voorgesteld:

Vanaf het begin zullen alle doelgroepen betrokken moeten worden bij het communicatietraject, door hen stapsgewijs aan tafel te krijgen. Hiervoor wordt gepleit voor een open persoonlijke communicatie, met een benadering op maat, het liefst in dialoog, waarin niemand wordt uitgesloten. Eventuele knelpunten en bedreigingen kunnen zo vroeg in beeld worden gebracht.

Een eerste inventarisatie van de doelgroepen:

- Portefeuillehouder en beleidsmedewerkers gemeente
- Gemeenteraad
- Provincie
- Wijkraden 's-Heerenberg
- Omwonenden project
- Aanwonenden belangrijke wegen (Zeddamseweg, Oude Doetinchemseweg, Drieheuvelenweg)
- Eigenaren tankstations Drieheuvelenweg
- Laco
- Bewoners 's-Heerenberg algemeen
- Schoolbesturen (zijn verantwoordelijk voor communicatie eigen achterban)
- Omwonenden bestaande scholen

Ook wordt er onderzocht wat het niveau van burgerparticipatie kan zijn. Het belangrijkste is dat deze doelgroepen niet tegenover elkaar komen te staan, maar mét elkaar.

Financiële consequenties:

De kapitaallasten van het onderwijsgedeelte van het gebouw bedragen: € 254.265,01 in het eerste jaar (afschrijvingstermijn 40 jaar, rente 2%). Een deel hiervan kan gedekt worden met de vrijvallende kapitaallasten van de drie bestaande schoolgebouwen: in totaal € 69.997,57 (peildatum 2020).

Hierbij gaan we er vanuit dat de boekwaardes van de scholen worden ingebracht bij de grondexploitatie van de te ontwikkelen gebieden. Per saldo bedraagt de kapitaallast dus **€ 184.267,44**. Deze last neemt jaarlijks af, in verband met de afschrijving.

De kapitaallasten van het niet-onderwijsgedeelte bedragen € 45.696,--. Dit zal gedekt moeten worden door de partijen zelf.



Advies:

De resultaten van het onderzoek naar de centrale huisvesting van het basisonderwijs in 's-Heerenberg voor kennisgeving aannemen en opdracht verstrekken voor nadere uitwerking hiervan.

Didam, 9 januari 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland,

De secretaris,
T.M.J.M. Evers

De burgemeester,
P. de Baat