

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer	: 2020 / Z267238-2020
Raadsvergadering d.d.	: 24 juni 2020
Portefeuillehouder	: Jouke Douwe de Vries
Programma	: (2) Mienskip
Programmaonderdeel	: Maatschappelijke voorzieningen toekomstgericht, betaalbaar en bereikbaar
Naam opsteller	: S.D. Raap - de Groot
E-mail	: S.raap@noardeast-fryslan.nl
Onderwerp	: Uitbreiding Campus Kollum
Begrotingswijziging	: 19

Samenvatting

Alle positieve ontwikkelingen in het dorp doen Kollum goed. Kollum groeit en daarmee ook het aantal leerlingen dat na de zomer zijn intrek zal nemen in de nieuwe Campus Kollum. Onlangs is duidelijk geworden dat de Campus vanaf de start van het schooljaar 2020-2021 maar liefst 535 leerlingen mag verwelkomen. Het gebouw is echter berekend op 425 leerlingen. En de verwachting is dat het aantal leerlingen het jaar daarop nog verder zal stijgen, naar 575 leerlingen. Een voorzichtige voorspelling voor de jaren daarna is dat de stijgende lijn qua leerlingenaantallen licht zal doorzetten. Een mooie opsteker voor het voortgezet onderwijs in Kollum. Maar het bezorgt de schoolbesturen en de gemeente wel de nodige hoofdbrekens.

Er is recht op extra m² voor 110 leerlingen. De schoolbesturen hebben aangegeven dat zij door het optimaliseren van het ruimtegebruik van het Campusgebouw uiteindelijk een gebrek hebben aan zo'n 3 tot 4 klaslokalen. Gezien de naderende zomervakantie is er haast geboden bij het vinden van extra ruimte.

De afgelopen weken is daarom samen met de schoolbesturen van OSG Piter Jelles Impulse en CSG Lauwers College en de Stichting Campus Kollum, naarstig gezocht naar een oplossing voor het ruimtegebrek. Ambtelijk zijn er ook diverse scenario's onderzocht. Bij de uitwerking werd al snel duidelijk dat alle oplossingen ingrijpen op andere ontwikkelingen in Kollum. In verband met de snelheid waarin een oplossing gevonden moet worden, is er niet alleen gekeken naar wat wenselijk is op de lange termijn maar vooral ook naar wat haalbaar is op de korte termijn. Dit heeft geresulteerd in 2 mogelijke korte termijn- c.q. tijdelijke oplossingen. Onder 'tijdelijk' verstaan wij hier een oplossing voor maximaal 3 jaar. Deze zijn:

1. aanpassen van enkele lokalen van het voormalige Lauwers College (kosten € 100.000,- voor 3 jaar);
2. aanpassingen in en om de Campus (bijv. interne verbouwing of huur units, kosten ongeveer € 200.000,- voor 2-3 jaar).

Voor de gemeente is optie 1 het goedkoopst en meest adequaat. De schoolbesturen hebben een uitgesproken voorkeur voor optie 2.

Indien de schoolbesturen er voor kiezen om (ter overbrugging tot er een langetermijnoplossing is gevonden) interne aanpassingen door te voeren en units te huren, dan wordt voorgesteld om de € 100.000,- als maximale bijdrage in de kosten aan de stichting Campus Kollum te verlenen.

Omdat er de verwachting is dat het ruimtegebrek in ieder geval zo'n 10 jaar zal spelen, is de school gebaat bij een permanente oplossing. Een permanente oplossing vraagt echter meer tijd, vanwege de procedures die doorlopen moeten worden.

Alle langetermijnoplossingen hebben een effect op een andere locatie of ontwikkeling in Kollum. Er zijn twee grote ontwikkelingen, te weten het voormalige Lauwers College dat na de zomervakantie leeg komt te staan en de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Colle, die vragen om een integrale ontwikkelingsstrategie voor Kollum. Er moeten antwoorden gevonden worden op vragen die betrekking hebben op bovenstaande locaties, en die verder gaan dan een oplossing voor 2-3 jaar. We moeten kijken naar woningbouwbehoeftes, onderwijs, sport, het bestemmingsplan, stedenbouwkundige randvoorwaarden, economische ontwikkelingen, enzovoorts. Kortom: er is behoefte aan een integrale ontwikkelingsstrategie voor Kollum, waarbij ook het ruimtegebrek van de Campus Kollum meegenomen moet worden.

Wij hebben daarom in de collegevergadering van 9 juni jl. besloten om hier vorm en inhoud aan te geven en om uiterlijk in juni 2021 een ontwikkelingsstrategie voor Kollum op te leveren. Daarbij moet rekening

gehouden worden met alle genoemde onderdelen en het zal in nauwe samenwerking met een integraal ambtelijk projectteam en de stakeholders in het dorp (waaronder in ieder geval onderwijs, kinderopvang, dorpsbelangen en ondernemersvereniging) opgesteld moeten worden.

Besluit

De raad besluit:

1. In te stemmen met het bieden van de mogelijkheid aan de beide schoolbesturen om het maximale bedrag van € 100.000,- in te kunnen zetten als bijdrage in de kosten voor aanpassingen in en om het Campusterrein (bijvoorbeeld voor huur van units) voor een periode van 3 jaar, mits de schoolbesturen bereid zijn om de meerkosten van deze optie voor eigen rekening te nemen.
2. In te stemmen met het voornemen/plan van het college om ten aanzien van een langetermijnoplossing voor het ruimteprobleem van de Campus Kollum, te wachten op de nog te ontwikkelen integrale ontwikkelingsstrategie voor Kollum.
3. De begroting te wijzigen met begrotingswijziging nummer 19.

Motivering van het besluit

Onderzochte scenario's

Ambtelijk zijn er diverse scenario's onderzocht. In verband met de snelheid waarin een oplossing gevonden moet worden, is niet alleen gekeken naar wat wenselijk is, maar vooral ook naar wat haalbaar is. Dit heeft geresulteerd in 2 korte termijn- c.q. tijdelijke oplossingen. Onder 'tijdelijk' verstaan wij hier een oplossing voor 2 tot maximaal 3 jaar. Zodra er een tijdelijke oplossing is voor het tekort aan ruimte, ontstaat er vervolgens tijd om permanente oplossingen te onderzoeken. Oplossingen die passender zijn, maar die vanwege tijdrovende procedures voor de korte termijn geen oplossing kunnen bieden.

Scenario's korte termijn – Tijdelijk

1. Voormalig Lauwers College

Het voormalige Lauwers College komt deze zomer opnieuw leeg te staan en aangezien er nog geen andere bestemming is voor het gebouw, kan hier een oplossing voor de korte termijn worden gevonden. De benodigde 4 lokalen kunnen na een 'opfris-beurt' de komende 2 à 3 jaar weer dienstdoen als onderwijslocatie. De kosten voor het opnieuw geschikt maken van het oude Lauwers College als tijdelijke dislocatie van de Campus bedragen € 100.000,-. In de tussentijd kan de gemeente zich samen met de schoolbesturen van OSG Piter Jelles Impulse, CSG Lauwers College en de Stichting Campus Kollum beraden op een permanente oplossing (bij voorkeur op of nabij het Campusterrein) en de daarvoor benodigde procedures doorlopen.

Voor het wederom in gebruik nemen van het Lauwers College zijn er wel een aantal risico's en aandachtspunten:

- Het onderhoud is de laatste jaren op een laag niveau geweest.
- De gasleiding moet na zomervakantie weer gekeurd worden.
- De CV ketels in de kelder zijn oud en bijna versleten. Vervangen betekent een grote investering, mede omdat ook de nieuwe ketels niet weer in de kelder geplaatst mogen worden. De investering bedraagt naar schatting € 25.000- ex btw (zie onderstaande kostenraming).
- Het afgelopen jaar zijn er veel daklekkages in het oude praktijkgedeelte geweest.
- De energiekosten zijn hoog. De isolatie in het gebouw is slecht als gevolg van veel betonconstructies en enkel glas.

Als deze optie ook voor langere termijn overwogen wordt, moet bovendien onderzocht worden of er meer onderhoud nodig is om gebouw nog weer 5 of 10 jaar als onderwijslocatie in stand te houden.

Verwijzing naar deze locatie is ook in lijn met de onderwijshuisvestingsverordening. Hierin staat vermeld dat een school pas uitbreiding krijgt toegekend als er 'geen gebouw beschikbaar is of komt dat geschikt is of geschikt te maken is als passende huisvesting voor de school'.

Het stichtingsbestuur van de Campus ziet dit scenario als niet verenigbaar met de succesvolle samenwerking van beide scholen: 'Deze optie is een stap terug en belemmert de ingezette ontwikkeling'. Naast het feit dat de dislocatie niet strookt met het onderwijsconcept, verwacht de Campus imagoschade op te lopen. Ook wordt in dit scenario de meerwaarde van de functies die ook in de Campus zitten, gemist. De stichting verwacht daarbij jaarlijks meerkosten ad € 100.000 voor extra energielasten, kosten van extra

conciërgetaken/toezicht, enzovoorts. Derhalve heeft de Stichting Campus Kollum per brief van 27 mei jl. aangegeven dit aanbod af te zullen wijzen.

2. Aanpassingen in en om de Campus

Het Campusbestuur ziet ook mogelijkheden voor interne aanpassingen en er kunnen tijdelijk units aan de achterkant van het Campusterrein geplaatst worden. Hiervoor moet echter een Europese aanbesteding opgestart worden waarbij we rekening moeten houden met een langere levertijd en hoge kosten. Units kunnen we huren en kunnen tijdelijk geplaatst worden, maar aangezien we verwachten de ruimte ongeveer 10 jaar nodig te hebben, is koop van units ook een optie.

Vergunningtechnisch zijn er mogelijkheden, al moeten we gezien de ervaringen tijdens de bouw van de Campus rekening houden met bezwaren van de omwonenden.

Omdat duidelijk is dat het Campusbestuur scenario 1 af zal wijzen, maar dit wel het voor de gemeente meest gunstige scenario is, kan er ook voor gekozen worden om af te wijken van de verordening.

Voorgesteld wordt om in dit scenario een bijdrage van maximaal € 100.000,- te verlenen (de kosten die de gemeente anders zou moeten maken om het voormalige Lauwers College aan te passen), als bijdrage in de kosten voor aanpassingen in en om het Campusterrein en bijvoorbeeld voor de huur van (tijdelijke) units.

Dit doet recht aan het onderwijsconcept dat door beide schoolbesturen wordt voorgestaan. Hierbij dient aangegeven te worden dat dit dan wel de maximale bijdrage is en dat dit niet kostendekkend zal zijn.

Meerkosten voor eventuele aanpassingen intern in de Campus of kosten voor meer units zijn dan voor eigen rekening van de Stichting Campus Kollum c.q. de schoolbesturen.

Wat speelt er verder in Kollum?

Zoals gezegd lopen we er bij het uitwerken van bovengenoemde scenario's tegenaan dat alle oplossingen een effect hebben op andere ontwikkelingen in Kollum en die onlosmakelijk verbonden zijn met de te kiezen oplossingsrichting. Elke stap die in dit verband genomen wordt, heeft een effect op een andere locatie of ontwikkeling in Kollum. De twee grootste ontwikkelingen, te weten het voormalige Lauwers College dat na de zomervakantie leeg komt te staan en de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Colle, worden hierna kort besproken.

Leegkomen Lauwers College

Het voormalige Lauwers College is eigendom van de gemeente. Het schoolgebouw is tijdelijk in gebruik gegeven aan CBS De Koningin Julianaschool en OBS Prof. Casimirschool totdat het kindcentrum Kollum is gerealiseerd. Het kindcentrum wordt half juli opgeleverd en vanaf het schooljaar 2020-2021 (start 17 augustus) zullen zij hun onderwijs hier gaan geven. Dit betekent dat de gemeente vanaf dat moment te maken heeft met een leegstaand schoolgebouw, dat moeilijk te beheren of te bewaken is.

Het voormalige Lauwers College heeft als bestemming 'maatschappelijk'. Het gebouw heeft als geheel waarde voor de bebouwde omgeving, maar ook het interieur is waardevol. Hoewel niet als zodanig formeel vastgesteld, is het gehele gebouw in een inventarisatie uit 2013 als karakteristiek beoordeeld. In het bouwdeel aan de Bogermanstraat zit een kunstwerk van de Friese kunstenaar Justus Halbertsma dat bewaard moet blijven. Dit kunstwerk is niet gemakkelijk te verwijderen aangezien deze in de muur van het object is geplaatst. Om eventuele vernielingen bij leegstand te voorkomen zal het object, hoe dan ook, op een goede wijze beheerd moeten worden. Gelet op de kosten voor beveiliging/beheer zou een tijdelijke uitbreiding van Campus Kollum hiervoor de oplossing zijn, zodat er in de tussentijd onderzoek kan worden gedaan naar een herbestemming van het object/perceel.

Indien het Lauwers College niet gebruikt zou worden voor de tijdelijke uitbreiding van de Campus Kollum betekent dit dat het gemeentelijke object op zeer korte termijn leeg staat met alle gevolgen van dien (recent praktijkvoorbeeld is het voormalige pand 'De Colle' waar veel vernielingen/brandstichting heeft plaatsgevonden). Aangezien het perceel voor de gemeente 'strategisch' van belang kan zijn, maakt dit alles dat er goed onderzoek nodig is naar de mogelijkheden voor herbestemming van het pand en/of de (gedeeltelijk) herontwikkeling van de grond.

Ontwikkeling terrein oude Colle

De laatste maanden hebben zich meerdere partijen gemeld die hun interesse hebben uitgesproken voor huisvesting op de locatie van de oude Colle. Eén daarvan, te weten TIKO kinderopvang, heeft hiervoor een informatieverzoek ingediend. Onderdeel van de vraag van TIKO is wat de mogelijkheden zijn voor hun pand aan de Voorstraat in geval van verhuizing. Hun pand bestaat uit 2 adressen waarbij Voorstraat 42 een monument is en Voorstraat 44 beeldbepalend. Andere geïnteresseerden zijn een huisarts, een verloskundigenpraktijk en een apotheek.

Ook de locatie oude Colle heeft de bestemming 'maatschappelijk' en dat maakt dat er meerdere ontwikkelingen mogelijk zijn. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een maatschappelijke functie met daarboven woningen/appartementen. Het is in ieder geval van belang dat de overwegingen leiden tot een duurzame en toekomstbestendige oplossing voor de komende 40 jaar. Daarbij is het ook belangrijk om voor deze locatie de actoren in beeld te brengen en het dorp aan te laten haken. Op dit moment is de oude Colle gesloopt en ligt het terrein braak.

Gymonderwijs

Door de groei van de leerlingenaantallen in heel Kollum, komen ook de voorzieningen voor gymonderwijs onder druk te staan. Op dit moment lijkt het rooster voor schooljaar 2020-2021 rond te komen zonder gebruik te maken van het gymlokaal van het voormalige Lauwers College.

Ontwikkelingsstrategie Kollum

Beide hierboven genoemde ontwikkelingen in Kollum maken de noodzaak duidelijk om tot een integrale ontwikkelingsstrategie voor Kollum te komen. Hierbij moeten antwoorden gevonden worden op vragen die betrekking hebben op bovenstaande locaties, en die verder gaan dan een oplossing voor 2-3 jaar. We moeten kijken naar woningbouwbehoeftes, onderwijs, sport, het bestemmingsplan, stedenbouwkundige randvoorwaarden, economische ontwikkelingen, enzovoorts.

Conclusie ruimtetekort Campus Kollum

Voor de gemeente is de eerste optie voor de korte termijn de goedkoopste adequate oplossing. Deze heeft bovendien als voordeel dat het voormalige Lauwers College weer een tijdelijke bestemming krijgt. Het pand is namelijk moeilijk te beheren of te bewaken. Wanneer het tijdelijk/gedeeltelijk weer in gebruik wordt genomen, ontstaat er tijd om een goed plan te maken voor herbestemming van dit karakteristieke pand. Er kleven overigens wel enkele risico's aan deze optie, aangezien er sprake is van achterstallig onderhoud. Onderhoud en reparatie kunnen gedurende het gebruik voor onvoorziene en/of hoge kosten zorgen.

De schoolbesturen vinden dit overigens geen goed plan. Zij zien deze optie als niet verenigbaar met de succesvolle samenwerking van beide scholen: 'Deze optie is een stap terug en belemmert de ingezette ontwikkeling'. De stichting verwacht bovendien jaarlijks meerkosten te moeten maken van zo'n € 100.000 voor extra energielasten, kosten van extra conciërgetaken/toezicht enzovoorts.

De schoolbesturen en de stichting Campus Kollum geven voorkeur aan optie 2: Aanpassingen in en om de Campus. Alle leerlingen kunnen dan op dezelfde vestiging gehuisvest worden en het doet recht aan het onderwijsconcept dat door beide schoolbesturen wordt voorgestaan.

Om een goed afgewogen besluit te kunnen nemen ten aanzien van de langetermijnoplossing van de ruimtevrage van de Campus Kollum, menen wij er goed aan te doen om eerst de uitkomsten van het onderzoek met betrekking tot een integrale ontwikkelingsstrategie voor Kollum af te wachten.

Welk programmadoel wordt hiermee gediend?

Maatschappelijke voorzieningen toekomstgericht, betaalbaar en bereikbaar.

Wat gebeurt er als we het niet doen?

Wanneer uw raad de € 100.000,- niet beschikbaar stelt is er per 17 augustus 2020 voor 110 leerlingen geen plek op de Campus Kollum. Daarmee blijft de gemeente in gebreke, aangezien zij de verplichting heeft om te voorzien in voldoende en adequate huisvesting.

Financiële aspecten

De leerlingenaantallen in Kollum stijgen enorm waardoor Campus Kollum te klein is om alle leerlingen het komende schooljaar te huisvesten. De herziene prognose van de leerlingenaantallen in Kollum is opgesteld door Plannings Verband Groningen (PVG) en dateert van januari 2020.

Aangezien de uitbreiding van de huisvesting komend schooljaar nodig is, kan deze aanvraag niet meegenomen worden in de reguliere planning en control cyclus waarbij voorstellen integraal tegen elkaar afgewogen kunnen worden.

De totale kosten voor de uitbreiding van Campus Kollum bedragen € 100.000. In de begroting van de gemeente Noardeast-Fryslân is geen dekking aanwezig om € 100.000 te bekostigen. De begroting zal aangepast moeten worden met begrotingswijzigingnummer 19 zodat de kosten gedekt kunnen worden uit de Algemene reserve.

Het verloopoverzicht van de algemene reserve ziet er als volgt uit:

Primitief inclusief aanbiedingsbrief	€ 8.445.000
002 Onderwijshuisvesting	-€ 26.870
005 Raadscommunicatie	-€ 15.000
006 S.V. de Lauwers	-€ 35.000
008 Wadopera	-€ 50.000
009 Concept RES	€ 21.000
010 Kleedboxen Hallum	-€ 138.127
012 Voorbereidingskosten Holwerd aan Zee	-€ 500.000
013 Voorbereidingsbudget Uitbreiding bedrijventerrein Betterwird	-€ 207.000
016 Tijdelijke huisvestingskosten Oosternijkerk	-€ 330.000
019 Uitbreiding Campus Kollum	-€ 100.000
Stand AR na wijzigingen	€ 7.064.003

Communicatie en participatie

Er zijn meerdere gesprekken gevoerd met de stichting Campus Kollum over de mogelijkheden van de uitbreiding van de Campus. Daarnaast is een persbericht en brief voor omwonenden van het voormalige Lauwers College voorbereid.

Bijlagen

Dokkum, 9 juni 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 juni 2020;

gelet op het bepaalde in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Noardeast-Fryslân;

Besluit:

1. In te stemmen met het bieden van de mogelijkheid aan de beide schoolbesturen om het maximale bedrag van € 100.000,- in te kunnen zetten als bijdrage in de kosten voor aanpassingen in en om het Campusterrein (bijvoorbeeld voor huur van units) voor een periode van 3 jaar, mits de schoolbesturen bereid zijn om de meerkosten van deze optie voor eigen rekening te nemen.
2. In te stemmen met het voornemen/plan van het college om ten aanzien van een langetermijnoplossing voor het ruimteprobleem van de Campus Kollum, te wachten op de nog te ontwikkelen integrale ontwikkelingsstrategie voor Kollum.
3. De begroting te wijzigen met begrotingswijziging nummer 19.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 24 juni 2020.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer