GEMEENTE
Stadskanaal

Raadsvergadering : 27 maart 2023

Voorstelnummer : Z-18-044538/D/23/272495

Onderwerp : **Nieuwbouw KC Maarsveld**

Stadskanaal, 3 februari 2023

Beslispunten

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 8.376.000,00 voor de nieuwbouw van het KC Maarsveld op de locatie aan de Brummelkant en de structurele lasten van € 281.700,00 als volgt te dekken:
    a. Voor het deel onderwijs van het Kind Centrum Maarsveld bedragen de netto kapitaallasten € 213.900,00 en kunnen als volgt worden gedekt
        1. € 178.400,00 ten laste van de reservering in de begroting;
        2. € 35.500,00 op te nemen in de meerjarenraming van de begroting.
    b. Voor het deel kinderopvang de kapitaalslasten ad € 67.800,00 van de investering voor de oppervlaktes kinderopvang via een kostprijs dekkende huur doorbelasten aan de kinderopvangorganisatie Kids-first.
2. Voor de parkeervoorziening en verkeersmaatregelen een krediet van € 363.000,00 beschikbaar te stellen en de kapitaallasten daarvan van € 17.550,00 op te nemen in de meerjarenraming van de begroting.
3. Voor de sloop van de panden aan de Brummelkant een aanvullend budget van € 100.000,00 beschikbaar te stellen.
4. De financiële consequenties van dit voorstel te verwerken in de begroting 2023 en de meerjarenbegrotingraming 2023-2026.

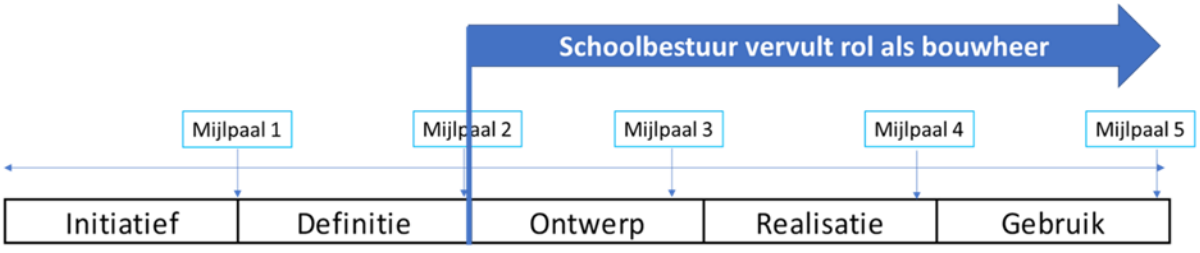
Aan de raad

Inleiding

In uw vergadering van 8 juli 2019 heeft u met de vaststelling van de Ambitienota 2020-2023 besloten de huisvestingsproblematiek van de Neuteboomschool en de Maarsborgschool op te lossen, zo mogelijk in samenhang met de kinderopvang, wijkcentrum en/of andere voorzieningen in Maarsveld. De basis is het integraal huisvestingsplan onderwijs.

Door onder andere de corona pandemie heeft het project enige tijd stil gelegen. Begin 2022 is in projectgroep verband samen met de schoolbesturen en het bestuur van kinderopvang Kids-First de draad weer opgepakt en zijn er concrete stappen gezet.

Het proces om te komen tot nieuwbouw bestaat uit 5 fasen. De eerste fase (initiatief fase) en tweede fase (definitiefase) worden met dit voorstel afgerond. Daarna volgen de ontwerpfase, uitvoeringsfase en gebruik.



In 2019 heeft er een inloopavond in Maarsveld plaatsgevonden waar bewoners hun voorkeurlocatie konden aangeven voor nieuwbouw van de scholen. Er waren zes locaties waaruit men kon kiezen. Daarbij kwam de locatie Managelaan als voorkeurslocatie naar voren. Tijdens de inloop werd er geen rekening gehouden met het feit dat de Manegelaan en Vijverlaan in het kader van de Wet Natuurbescherming de aangewezen locatie is voor een roekenkolonie. Maar de aanwezigheid van een roekenkolonie en de daarmee gepaard gaande overlast heeft de stuurgroep doen besluiten van deze locatie af te zien. Na het afvallen van de locaties Manegelaan en Vijverlaan hebben wij de overgebleven vier locaties opnieuw beoordeeld. Op basis hiervan komen wij tot de conclusie dat de locatie Brummelkant de meest kansrijke locatie is om de nieuwbouw voor de scholen te realiseren.

Beoogd effect

1. Uitvoering gegeven aan de ambitie van het Bestuursakkoord 2018-2022, de nota Duurzaamheid 2018-2022 en de Ambitie-nota 2020-2023.
2. Het oplossen van de huisvestingsproblematiek van OBS Mr. Neuteboomschool en CBS de Maarsborg.
3. Het realiseren van een integrale voorziening op een centrale locatie in de wijk met een reductie van de exploitatielasten ten opzichte van de huidige situatie.
4. Een deel van de verduurzamingsopgave realiseren middels de beoogde nieuwbouw.

Argumenten

1. Uitvoering van de gemeentelijke visie op onderwijshuisvesting en de gemeentelijke visie op accommodatiebeleid.
2. Gemeente Stadskanaal investeert in het deel onderwijshuisvesting voor Mr. Neuteboomschool en De Maarsborgschool en voldoet daarmee aan de zorgplicht voor onderwijshuisvesting volgens de Wet Primair Onderwijs.
3. Het realiseren van nieuwbouw op de locatie aan de Brummelkant zorgt dat de binding met de buurt sterk blijft. Niet alleen voor ouders en leerlingen is dit prettig, maar ook voor betrokken bestaande maatschappelijke partners is dit een pré.
4. Met deze nieuwbouw wordt uitvoering gegeven aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities om in 2030 energieneutraal te zijn. Nieuwbouw is in het geval van beide scholen de meest optimale manier om een gunstig binnenklimaat en een energieneutraal gebouw te realiseren.
5. Uit het rapport van ICS “Masterplan Onderwijshuisvesting Stadskanaal” blijkt dat beide scholen zeer slecht scoren op kwaliteit (onderhoud/technische sfeer en aanwezige ruimte versus het aantal leerlingen leerlingen).
6. De schoolbesturen en de kinderopvang hebben te kennen gegeven voorkeur te hebben voor nieuwbouw onder één dak. Op deze manier kan beter samengewerkt worden, en worden schommelingen in leerlingaantallen intern opgevangen.

Aanpak/uitvoering/voortgang

Om met de ontwerpfase te kunnen starten diende eerst de locatie voor nieuwbouw vastgesteld te worden. Helaas was dit niet mogelijk aan de Manegelaan vanwege de aanwezigheid van roeken. De Manegelaan is in het kader van de Wet Natuurbescherming de aangewezen locatie als het beheergebied voor roeken. De roek is namelijk een beschermde vogelsoort. Samen met de schoolbesturen is vervolgens onderzoek gedaan naar de mogelijke locatie voor nieuwbouw van de scholen. Uit dat onderzoek bleek de Brummelkant de meest kansrijke locatie.

Het eventueel verplaatsen van de roeken kolonie is bijkans onmogelijk. Wanneer daadwerkelijk wordt overwogen om naar een ander gebied te kijken als roekenbeheergebied, zal de mogelijkheid uitgezocht moeten worden door een ecoloog. Er is namelijk wel een speciale habitat voor nodig. Je kunt ze niet in elk bos of groengebied zetten. De huidige locatie is destijds met de nodige aandacht gezocht en hierin ingrijpen gaat ons weer jaren terugzetten en vergt veel energie, tijd en geld om dit in te regelen. Ook ten aanzien van de mogelijkheden om de huidige ontheffing voor de wet natuurbescherming binnen de looptijd aan te passen is eerst een gedegen advies nodig. Mede gezien de huidige staat van de gebouwen en de noodzaak voor nieuwbouw zien wij hiervan af.

Communicatie

Op 7 december 2022 heeft er een inloopavond plaatsgevonden over de beoogde nieuwbouwlocatie aan de Brummelkant in de Hoeksteen te Stadskanaal. Voorafgaand aan de inloop hebben er gesprekken plaatsgevonden met Wijkbelang Maarsveld en Buurtvereniging Heidedop. Wijkbelang gaat niet mee over naar de nieuwbouw en het clubgebouw van buurtvereniging De Heidedop wordt gesloopt voor de nieuwbouw. De ruimtebehoefte die voor deze twee partijen ontstaat kan geboden worden door de kerk De Hoeksteen. Tijdens de infoavond hadden de inwoners de mogelijkheid om een reactie te geven op het voornemen om de nieuwbouw aan de Brummelkant te laten plaatsvinden.

Juridische consequenties

Het bouwen van een school op de locatie Brummelkant valt binnen de regels van het bestemmingsplan. Er hoeft geen wijziging op het bestemmingsplan plaats te vinden..

Kosten, baten, dekking en subsidies

Nu de mogelijke nieuwbouw locatie bekend is hebben wij op basis van de benodigde vierkante meters de stichtingskosten geraamd

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van het benodigde uitvoeringskrediet voor de nieuwbouw KC Maarsveld. De kostenraming is gebaseerd op:

- het aantal leerlingen en de daaraan gekoppelde benodigde vierkante meters;
- opgave aantal vierkante meters kinderopvang;
- duurzaamheidsklasse energie neutraal gebouw (ENG);
- Kwaliteitsniveau - PVE Frisse scholen klasse B, efficiënte constructie (steenachtig), sober en doelmatige afwerking;
- Inclusief buitenruimte en verkeer en parkeren;
- Inclusief sloopkosten bestaande panden.

0verzicht aanvraag uitvoeringskrediet	**deel onderwijs**	**deel kinderopvang**	**verkeersmaatregelen**	**sloop Brummelkant 2a en 4a**
aan te vragen uitvoeringskrediet KC Maarsveld	€ 6.681.050,00	€ 1.694.950,00	€ 363.000,00	€ 100.000,00

Stichtingskosten

De totale stichtingskosten voor de bouw van het Kind Centrum Maarsveld bedragen € 8.376.000,00 inclusief btw en inclusief de extra kosten ad € 125.000,00 voor een energie neutraal gebouw.
De investeringskosten voor verkeersmaatregelen bedragen € 363.000,00. Het totaal benodigde krediet bedraagt dan € 8.739.000,00.

Structurele lasten:
De structurele investeringslasten van de bouw van het kindcentrum bedragen € 335.000,00. Hiervan heeft € 67.800,00 betrekking op het deel kinderopvang, dit bedrag wordt gedekt via een kostprijs dekkende huuropbrengst. De vrijval van de kapitaal- en exploitatielasten lasten van de te slopen panden (OBS Mr. Neuteboomschool, CBS de Maarsborg en Brummelkant) bedraagt totaal € 53.300,00.
De netto structurele lasten komen dan uit op € 213.900,00.

	Investering	**Lasten**
Bouwkosten		
Scholen	6.681.050	267.200
Kinderopvang	1.694.950	67.800
	8.376.000	335.000
Dekking		
Huuropbrengst kinderopvang	-	-67.800
Vrijval kapitaallasten Neuteboomschool		-14.750
Vrijval kapitaallasten Maarsborg		-10.600
Vrijval kapitaal- exploitatielasten Brummelkant 2		-27.950
netto lasten		*213.900*

Op grond van de Maatregelennota 2021-2024 is in de begroting 2023 reeds rekening gehouden met structurele lasten van € 178.400,00, het verschil bedraagt € 35.500,00. Dit bedrag komt vanaf 2025 ten laste van de begroting. De afwijking t.o.v. het bedrag wat is opgenomen in de maatregelennota wordt veroorzaakt door het actueel maken van de getallen.

De structurele lasten van de investering van € 363.000,00 voor verkeersmaatregelen bedragen € 17.550,00. Dit bedrag komt eveneens vanaf 2025 ten laste van de begroting.
Het totale structurele nadeel bedraagt dan € 53.050,00 (€ 35.500,00 + € 17.550,00).

Incidentele lasten:
In de periode 2023-2025 zijn de volgende incidentele lasten:

- Sloop CBS de Maarsborg € 100.000,00
- Sloop OBS Mr. Neuteboomschool € 100.000,00
- Afboeken boekwaarde CBS de Maarsborg € 96.500,00
- Afboeken boekwaarde OBS Mr. Neuteboomschool € 145.500,00

Met bovenstaande bedragen is al rekening gehouden in de begroting 2023. Daarnaast bedragen de extra kosten van de sloop van panden op de locatie aan de Brummelkant nog € 100.000,00, hiervoor is aanvullend budget benodigd.

Wij stellen uw raad voor de financiële consequenties van dit voorstel te verwerken in de begroting 2023 en de meerjarenraming 2023-2026.

Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR
Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden	de heer K. Sloots
secretaris	burgemeester

WB/