GEMEENTE
Stadskanaal

Raadsvergadering : 30 september 2024

Voorstelnummer : Z-18-044538/D/24/339218

Onderwerp : **Krediet realisatie nieuwbouw onderwijsvoorzieningen Maarsveld**

Stadskanaal, 13 september 2024

Beslispunten

1. Voor de nieuwbouw van de onderwijsvoorzieningen in Maarsveld over te gaan tot realisatie van nieuwbouw van OBS Meester Neuteboomschool, CBS De Maarsborg en een deel kinderopvang.
2. Een krediet beschikbaar te stellen van € 9.144.800,00 voor de nieuwbouw van het KC Maarsveld en de structurele lasten van € 385.400,00 (€ 411.500,00 minus vrijvallende lasten € 26.100,00) als volgt te dekken:
   i. voor het deel onderwijs de netto structurele kapitaallasten van € 302.100,00 voor een bedrag van € 288.300,00 te dekken uit de reservering in de begroting en het verschil van € 13.800,00 te dekken ten laste van de begroting.
   ii. voor het deel kinderopvang de structurele kapitaallasten van € 83.300,00 van de investering voor de oppervlaktes kinderopvang via een kostprijs dekkende huur door te belasten aan de kinderopvangorganisatie.
3. Voor de noodzakelijke inrichting van de openbare ruimte een krediet van totaal € 1.816.100,00 beschikbaar te stellen en de structurele kapitaallasten daarvan van € 96.900,00 te dekken ten laste van de begroting.
4. De financiële consequenties van dit voorstel te verwerken in de begroting 2025 en de meerjarenbegroting 2026 - 2028.

Aan de raad

Inleiding

De schoolgebouwen van CBS De Maarsborg en OBS Meester Neuteboomschool zijn aan vervanging toe. In het Integraal Huisvestingsplan uit 2018 zijn deze scholen aangewezen als eerst uit te voeren. Uw raad heeft in 2019 de eerste budgetten hiervoor geraamd in de gemeentelijke begroting en het college is gestart met planvorming. De ingewikkelde financiële situatie van de gemeente en de coronapandemie hebben de planvorming laten stagneren. Vanaf eind 2022 is de planvorming hervat. Uw raad heeft op 6 en 13 maart 2023 in uw raadscommissie en op 17 april 2023 in een opiniërende raadsvergadering gesproken over de plannen. Na dit debat is door ICS Adviseurs, in nauwe samenwerking met de gemeenteraad, een locatieonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit locatieonderzoek zijn op 18 maart 2024 aan uw raad gepresenteerd tijdens een informatiebijeenkomst in de patio. De voorlopige resultaten waren al eerder met de raadswerkgroep besproken en zijn op een drukbezochte inwonersbijeenkomst in december 2023 van uitleg en context voorzien.

Naar aanleiding van de presentatie van 18 maart 2024 aan uw raad heeft het college besloten nog een verdiepend onderzoek in te stellen naar de locatie Maarsbroek. Voor een zorgvuldige vergelijking zijn ook de locaties Brummelkant en Meester Neuteboomstraat hierin meegenomen. De onderzoeksresultaten zijn op 17 juli 2024 door BügelHajema aan het college opgeleverd. Wij hebben in onze vergadering van 3 september 2024 kennisgenomen van de beide rapporten, die wij in samenhang lezen, en hebben op basis daarvan besloten de locatie Maarsbroek aan te wijzen als de beoogd locatie voor de realisatie van de nieuwbouw van de onderwijsvoorzieningen in Maarsveld. Beide rapporten zijn als bijlagen 1 en 2 bij dit voorstel gevoegd.

Dit voorstel moet worden gelezen in samenhang met de twee rapporten, met de eerder aan uw raad toegezonden diverse raadsbrieven, en ook in samenhang worden bezien met de door ICS Adviseurs aan uw raad gegeven presentatie.

MFA of Kindcentrum
Op verzoek van de raadswerkgroep heeft ICS Adviseurs in zijn doorrekeningen en plannen rekening gehouden met een grotere te bouwen voorziening dan eerder door het college was voorgesteld. Zo zijn ook de realisatie van een wijkvoorziening en gymlokaal meegenomen. Uw raad gaf in de diverse behandelingen aan graag een MFA te zien op de te kiezen locatie. Gezien de extra financiële lasten die een dergelijke uitbreiding van de plannen met zich meebrengt, en de weggenomen noodzaak om voor de genoemde voorzieningen een alternatief te vinden, aangezien het perceel waarop zij nu gehuisvest zijn niet wordt gebruikt voor de scholenbouw, stellen wij u voor vast te houden aan de realisatie van een Kindcentrum.

Huidige gebouwen op drie locaties
De schoolgebouwen van CBS De Maarsborg en OBS Meester Neuteboomschool zijn aan het eind van hun levensduur gekomen. Het ligt daarom voor de hand de gebouwen op termijn te slopen. Het is echter wenselijk pas tot sloop over te gaan nadat planvorming voor de invulling van de percelen heeft plaatsgevonden. Tot die tijd blijven de opstallen staan. Ook is in het gebouw van de Meester Neuteboomschool de Wijkraad Maarsveld gehuisvest; voor hen moet een alternatief gevonden worden. Het grootste deel van de locatie Brummelkant ligt al lange tijd braak, en voor een deel van de opstallen is al meermaals sloop aangekondigd. Het ligt ook hier voor de hand een plan voor invulling van het perceel te ontwikkelen, en daarover na planvorming separaat te besluiten. Tot die tijd blijven de opstallen staan. Hier geldt dat in sommige van de opstallen gebruikers zijn gehuisvest waarvoor een alternatief gevonden moet worden. Met Buurtvereniging Heidedop is hierover in het verleden een inspanningsverplichting voor de gemeente afgesproken.

Noodzakelijke kosten inrichting openbare ruimte
Het aanwijzen van de locatie Maarsbroek brengt enkele noodzakelijke kosten met zich mee die samenhangen met de inrichting van de openbare ruimte. De inpassing aan de Brummelkant was geraamd op ruim € 350.000,00, terwijl inpassing op locatie Maarsbroek wordt geraamd op € 1.816.000,00. De realisatie van een rotonde en een beschoeiing zijn hiervoor de redenen. Overigens was in de ramingen van de Brummelkant geen rekening gehouden met aanpassing van de rotonde aan de Atlantislaan, omdat deze rotonde op basis van het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan reeds zou worden opgepakt. De daarvoor noodzakelijke middelen waren niet meegenomen in het voorstel tot bouw van de scholen aan de Brummelkant, maar zouden wel worden gemaakt bij de realisatie van de scholenbouw.

Wij stellen uw raad voor het benodigde krediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van de onderwijsvoorzieningen, zijnde de twee basisscholen en een kinderopvanglocatie in één gebouw.

Beoogd effect
Het realiseren van nieuwe onderwijsgebouwen voor CBS de Maarsborg en OBS Meester Neuteboomschool, in een kindcentrum waarin ook een kinderopvang is gevestigd.

Argumenten
1. De locatie Maarsbroek wordt door ICS Adviseurs aangewezen als niet-kansrijke locatie, hoewel de locatie kwantitatief het hoogst scoort. Dit hangt samen met het gemeentelijke groene-long beleid, waarvan afgeweken kan worden.
2. De locatie Maarsbroek wordt door BügelHajema aangewezen als kansrijke locatie. Argumenten hiervoor zijn onder andere de inpasbaarheid van het verkeer, de parkeervoorzieningen, de afwijkmogelijkheid van gemeentelijk beleid op deze locatie en de planologische wet- en regelgeving met betrekking tot afstandsnormen. De volledige argumenten en overwegingen die leiden tot die conclusie zijn weergegeven in het rapport.
3. Het is noodzakelijk aan de Maarsbroek enkele grote ruimtelijke aanpassingen te doen. Het aanbrengen van de rotonde en het aanbrengen van beschoeiing zijn hiervan de grootste kostenposten. Hieronder is de argumentatie hiervoor uitgewerkt.

Aanleg rotonde
De Maarsbroek is een stroomweg. Deze weg geldt als ontsluitingsweg voor de wijk Maarsveld in de richting van de Dr. Kinglaan en Atlantislaan. Het aanbrengen van een rotonde op de t-splitsing zorgt ervoor dat kwetsbare verkeersdeelnemers veilig kunnen oversteken, temeer omdat op de Maarsbroek geen enkel zebrapad aanwezig is. Daarnaast kan de aftakking van de kiss-en-ride en parkeerplaats veilig en praktisch worden gerealiseerd.

Ook zonder rotonde zijn ingrepen in de verkeerskundige situatie nodig. Met versmallingen en drempels kan een veilige situatie worden gecreëerd. Dit zorgt echter voor een grote afname van de doorstroming. Een rotonde is dé oplossing om snelheid te minderen, de verkeerssituatie voor kwetsbare verkeersdeelnemers (voetgangers en fietsers) veiliger te maken, maar de doorstroming wel op peil te houden.

Aanleg beschoeiing
Gezien de omvang van het perceel in combinatie met de te realiseren grootte van het gebouw is de kans aanwezig dat er behoorlijk dicht langs het water moet worden gebouwd. De huidige natuurlijke beschoeiing die daar aanwezig is heeft niet genoeg draagkracht om het gebouw te dragen. Hiervoor moet een ijzeren damwandconstructie worden gerealiseerd.

Aanpak/uitvoering/voortgang
Na uw besluitvorming volgt de ontwerpfase. De schoolbesturen zijn dan aan zet voor het aanvragen van een omgevingsplanplanwijziging, vergunningen en eventueel noodzakelijke aanvullende onderzoeken. Ook de noodzakelijke ecologische inpassing hoort daar bij. Te denken valt aan de aanwezigheid van de roek in het gebied en de mogelijke aanwezigheid van de ooievaar. Na de ontwerpfase volgen de realisatiefase en de gebruiksfase. In al deze fases zijn de schoolbesturen primair verantwoordelijk voor de voortgang. De schoolbesturen zijn in de verschillende volgende fase ook verantwoordelijk voor het participatieproces met de buurt. Dit gebeurt in onderlinge samenspraak met de gemeente.

Communicatie
Wij hebben de betrokken organisaties geïnformeerd over ons besluit de locatie Maarsbroek aan te wijzen als beoogde locatie. Ook hebben wij omwonenden van deze locatie per brief geïnformeerd. Daarnaast is een persbericht verzonden voor het algemene publiek, en is een digitale nieuwsbrief verzonden waarop ruim tweehonderd huishoudens vanuit de wijk Maarsveld zijn geabonneerd. Ook de betrokken schoolbesturen zijn door ons geïnformeerd.

Juridische consequenties
Het besluit staat niet open voor bezwaar en beroep.

Kosten, baten, dekking en subsidies
Stichtingskosten
De totale stichtingskosten voor de bouw van het Kindcentrum bedragen € 9.144.800,00 inclusief btw en extra kosten van € 145.000,00 voor het energieneutraal maken van het gebouw. De stichtingskosten zijn gebaseerd op het aantal leerlingen en de benodigde vierkante meters, de benodigde vierkante meters kinderopvang, de duurzaamheidsklasse energie neutraal gebouw (ENG), het kwaliteitsniveau PVE Frisse scholen klasse B, efficiënte constructie, en sobere en doelmatige afwerking. Verder is de inrichting van de buitenruimte (schoolplein) hierin opgenomen.

Structurele lasten
De structurele investeringslasten van de bouw van het Kindcentrum bedragen vanaf 2027 € 411.500,00. Hiervan heeft € 83.000,00 betrekking op het deel kinderopvang; dit bedrag wordt gedekt via een kostprijs dekkende huuropbrengst. De vrijval van kapitaal- en exploitatielasten van de te slopen panden (OBS Meester Neuteboomschool en CBS de Maarsborg) bedraagt € 26.100,00. De netto structurele lasten komen dan uit op € 302.100,00.

	Investering	Lasten
Bouwkosten		
Scholen	7.294.300	328.200
Kinderopvang	1.850.500	83.300
	9.144.800	411.500
Dekking		
Huuropbrengst kinderopvang		-83.300
Vrijval kapitaallasten Neuteboomschool		-15.100
Vrijval kapitaallasten Maarsborg		-11.000
	netto lasten	302.100

Incidentele lasten
In de periode 2026 - 2027 zijn er de volgende incidentele lasten:

- Afboeken boekwaarde CBS de Maarsborg € 78.200,00
- Afboeken boekwaarde OBS Meester Neuteboomschool € 121.000,00
- Sloop CBS de Maarsborg € 100.000,00
- Sloop OBS Meester Neuteboomschool € 100.000,00

Op grond van de Maatregelennota 2021 - 2024 en de Kadernota Financieel Perspectief 2023 - 2033 is in de begroting 2025 reeds rekening gehouden met de incidentele lasten en met de structurele lasten voor een bedrag van € 288.300,00. Het verschil met de netto structurele lasten van € 302.100,00 bedraagt € 13.800,00. Dit bedrag komt vanaf 2027 ten laste van de begroting.

Kosten inrichting openbare ruimte
De totale kosten voor de noodzakelijke inrichting van de openbare ruimte bedragen € 1.816.000,00 inclusief btw. Het betreft de volgende maatregelen.

	Investering	Lasten
Parkeerplaats	304.700	16.300
Rotonde/trottoir Maarsbroek	1.152.200	61.500
Kabels&leidingen	60.500	3.000
Beschoeiing/damwand	242.000	12.900
Openbare verlichting	56.700	3.200
	1.816.100	96.900

De structurele investeringslasten van de inrichting van de openbare ruimte bedragen vanaf 2027 € 96.900,00. Dit bedrag komt ten laste van de begroting.

Financieel effect
Vanaf 2027 is het structurele nadelige effect ten opzichte van de huidige begroting € 110.600,00 (€ 13.800,00 plus € 96.900,00).

Wij stellen uw raad voor de financiële consequenties van dit voorstel te verwerken in de begroting 2025 en de meerjarenraming 2026 - 2028.

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

Bijlagen

1. Rapport 'Verdiepend locatieonderzoek onderwijsvoorziening Maarsveld' van BügelHajema.
2. Rapport 'Locatieonderzoek onderwijsvoorziening Maarsveld'
3. Reactie Provincie Groningen op rapport 'Verdiepend locatieonderzoek onderwijsvoorziening Maarsveld'
4. Verzonden digitale nieuwsbrief inzake besluit aanwijzen beoogde locatie
5. Verzonden persbericht inzake besluit aanwijzen beoogde locatie
6. Verzonden brief aan omwonenden Maarsbroek
7. Verzonden brief aan besturen

Burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden
secretaris

de heer K. Sloots
burgemeester

KS/