Herbeoordeling Locatie nieuwbouw scholen Maarsveld

Inloopavond 2019
Tijdens een inloopavond in 2019 zijn door de inwoners van de wijk Maarsveld onderstaande locaties beoordeeld ten behoeve van de nieuwbouw van een MFA ter vervanging van de scholen De Maarsborg en Meester Neuteboomschool. Tevens is aangegeven dat in de MFA kinderopvang Kids First en de wijkraad zou worden ondergebracht. Als voorkeurslocatie is de groenvoorziening Manegelaan naar voren gekomen.



Na Corona
Tijdens de coronapandemie hebben de werkzaamheden een tijdje stil gelegen. Mede door de financiële situatie van de gemeente op dat moment. Na de zomer van 2022 is de draad weer opgepakt en bij nader inzien hebben wij moeten constateren dat de locatie Manegelaan toch niet een geschikte locatie is in verband met de aanwezigheid van een roeken kolonie. De schoolbesturen hebben aangegeven dat de roeken te veel lawaai overlast veroorzaken. Dit gaat ten koste van goed onderwijs.

Het broedgebied van de Roek
De roek is een beschermde inheemse diersoort. De vogel lijkt op de kraai. Roeken zijn beschermd op grond van de Europese Vogelrichtlijn. De roeken zijn aardig territoriaal en keren vaak terug naar een vast gebied, ook de jonge vogels keren terug naar het gebied waar ze zijn groot gebracht. Het gebied rond de Manegelaan en de Vijverlaan is in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Groningen aangewezen als broedgebied voor de Roek. Op onderstaande situatie is het broedgebied aangegeven binnen de rode kaders. De Roek nestelt graag in hoge bomen en die zijn in ruime mate rond de sportvelden aanwezig. De gemeente is al vanaf 2010 bezig de roeken te verplaatsen naar het beheersgebied. Er bevindt zich daar ook een zeer grote kolonie roeken.

Broedgebied Roek



De locatie Manegelaan en omgeving is een uitermate geschikte locatie voor roeken. De soorten bomen die daar aanwezig zijn in combinatie met het open karakter maakt het voor de roeken een zeer aantrekkelijk broedgebied. Dit gebied was aanvankelijk, voor het was aangewezen als beheersgebied, ook een voorkeurslocatie voor de roeken. Een vergelijkbare locatie elders als beheersgebied zal lastig te vinden zijn. Het verplaatsen van de nesten mag niet leiden tot een verslechtering van de staat en de instandhouding van de vogelpopulatie. 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 met de aannemelijke risico dat de roeken weer gaan uitzwerven over Stadskanaal met de nodige overlast tot gevolg.

Aanpassen beheersgebied

Eventueel zou in overleg met de provincie het beheersgebied aangepast kunnen worden door de rode lijn te verplaatsen naar de andere zijde van de Manegelaan. Jaarlijks moeten de nesten dan worden verwijderd. Dat betekent dat vanaf december tot het broedseizoen daarop volgend continu personeel en hoogwerkers bezig zullen zijn om de oude en nieuwe nesten te verwijderen. Structureel zal jaarlijks ca € 150.000,00 tot € 200.000,00 nodig zijn om de nesten te verwijderen. Dat wil niet zeggen dat daarmee het probleem is opgelost. Er zal altijd overlast van roeken blijven met het risico dat de roeken weer gaan uitzwerven.

Wie gaan gebruik maken van de nieuwbouw

Het laatste jaar zijn de bouwkosten aanzienlijk gestegen. Daarom is gekeken naar welke partijen logistiek gezien en wat samenwerking betreft het beste bij elkaar passen zonder daarvoor aparte voorzieningen te moeten treffen. Er is ook gekeken naar het ruimtebeslag van de nieuwbouw in relatie tot het zoveel mogelijk beperken van de overlast naar de omgeving. De conclusie is dat de scholen en kinderopvang samen in het gebouw (Kind Centrum Maarsveld: KC Maarsveld) komen en dat voor de wijkraad en buurtvereniging naar een ander onderkomen is gezocht. In de kerk De Hoeksteen wordt niet meer gekerkt door de protestantse gemeente en is beschikbaar voor andere maatschappelijke doeleinden zoals een wijkraad en buurtvereniging. Gesprekken hierover hebben met de betrokken partijen plaatsgevonden..

Herbeoordeling locaties

Omdat de locaties Manegelaan en Vijverlaan als beheersgebied voor roeken zijn afgevallen als locatie voor nieuwbouw zijn de locaties opnieuw beoordeeld waaruit de Brummelkant als meest kansrijke locatie werd gekozen. In onderstaande matrix zijn de voor- en nadelen tegen elkaar afgewogen. Op 7 december 2022 is dit gepresenteerd aan de bewoners van Maarsveld. Alle inwoners van Maarsveld en ouders van kinderen waren hiervoor uitgenodigd. Omdat we hebben gemerkt dat er erg weinig direct omwonenden aan de Brummelkant en De Wilgen aanwezig waren hebben we op 9 december 2022 nog een informatiebrief gestuurd naar de omwonenden in de directie omgeving.

	Beoordeling locaties nieuwbouw KC Maarsveld	Manegelaan	Vijverlaan	Maarsbroek	De Wedde	Meester neuteboomstraat	Brummelkant
1	Juridisch eigendom gemeente	+	+	+	+/-	+/-	+
2	Ligt de locatie in de wijk	+/-	+/-	+/-	+	+	+
3	Opstallen bij aanvang bouw aanwezig?	+	+	+	-	-	+/-
4	Tijdelijke huisvesting nodig?	+	+	+	-	-	+
5	Kunnen er voldoende parkeerplaatsen conform CROW worden gerealiseerd	+	+	+	-	-	+
6	Mag er volgens het bestemmingsplan een school gebouwd worden	-	-	-	+	+	+
7	Staat het bestemmingsplan een hoger bouwhoogte van 4 meter voor maatschappelijke bestemmingen toe	-	-	-	-	-	-
8	Kan van de toegestane bouwhoogte worden afgeweken door middel van een reguliere vergunningaanvraag?	-	-	-	+	+	+
9	Valt de locatie binnen het beheersgebied van de roeken	-	-	+	+	+	+
10	Dienen er particuliere eigendommen te worden aangekocht	+	+	+	+	-	+
11	Ontstaat er een verkeerskundig probleem door samenvoeging van 2 scholen	+	+	+	-	-	-
12	Kan overlast van verkeerskundig probleem worden opgelost	+	+	+	-	-	+
13	Tast de bouw van een school de ecologische groenstructuur aan	+	+	-	+	+	+
14	Valt de locatie onder de invloedssfeer van de N366	+	+	-	+	+	+
15	Locatie valt binnen invloedsgebied, brandaandachtsgebied en explosieaandachtsgebieden	-	+	+	+	+	+
16	Doorlooptijd proces tot ingebruikname KC Maarsveld	-	-	-	+/-	+/-	+
		9	10	9	8	7	13

1 Juridisch eigendom school, economisch eigendom gemeente
2 Nadrukkelijke wens school
3 Geven de opstallen vertraging in het proces
4 Kosten voor tijdelijke huisvesting zijn hoger dan € 250.000,00
5 Biedt het bestemmingsplan voldoende ruimte voor ca 65 parkeerplaatsen
6 Is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk?
7 Het bestemmingsplan geeft een bouwhoogte aan van 4 meter.
8 Hoger bouwen dan de toegestane bouwhoogte kan via de reguliere aanvraag omgevingsvergunning
Op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan het college afwijken, de zogenaamde kruimelgevallenregeling toepassen.
9 Schoolbesturen hebben aangegeven niet in het beheersgebied van de roeken een school te willen bouwen
10 Kosten aankoop hoger dan € 500.000,00 en noodzakelijk om voldoende ruimte te creëren om het parkeerprobleem op te lossen binnen vigerend bestemmingsplan
11 Toename overlast verkeer en parkeren
12 Geen extra verkeer in de woonstraten
13 De bouw van het Kind Centrum aan de Maarsbroek vormt een barière in de ecologische verbindig tussen het groen richting de Atlantislaan en het Pagedal
14 De provinciale weg N366 is gelegen op een afstand van circa 860 meter van de locatie Groenvoorziening Maarsbroek.
De veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen, zoals deze is opgenomen in de Geconsolideerde Omgevingsverordening februari 2019 van de provincie Groningen, bedraagt voor de N366 880 meter en is gelegen over de locatie Groenvoorziening Maarsbroek. De provinciale weg N366 is relevant voor de beoordeling.
15 Locatie ligt binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}, invloedsgebied, brandaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied (gastankstation Atlantislaan)
16 Wijziging bestemmingsplan en tijdelijke huisvestiging hebben een vertragende werking op het proces.

Beoordeling Externe Veiligheid (EV)

De Omgevingsdienst Groningen heeft de zes locaties voor toen nog een MFA (KC) beoordeeld op het aspect externe veiligheid. Voor de beoordeling van de zes locaties is gebruik gemaakt van o.a. de Signaleringskaart EV. De Signaleringskaart EV biedt een landelijk dekkend ruimtelijk inzicht in de risicobronnen en de zones die daarbij horen, in relatie tot de omgeving (kwetsbaarheid van objecten, bestemmingen).

Voor de locaties Maarsbroek (invloedsfeer N366) en Manegelaan (invloedsfeer tankstation Atlantislaan) is het aspect externe veiligheid een aandachtspunt voor de vestiging van een MFA (KC). Voor de overige locaties is externe veiligheid geen aandachtspunt.

Conclusie:

Ondanks dat de voorgenomen bouwhoogte niet in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan aan de Brummelkant gaat desondanks de voorkeur voor de bouw van een nieuw Kindcentrum (KC Maarsveld) uit naar de locatie Brummelkant.