

Raadsvoorstel



Onderwerp Nieuwbouw en omgeving basisschool Wolterum
Steller/telnr. André Feitsma/8731 Bijlagen: 4 - **Geheimhouding bijlagen C en D**

Registratienummer 289517-2024
Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Bloemhoff
Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Q4 2024
Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. kennis te nemen van het verslag van het participatietraject voor het ontwerp 'Nieuwbouw School Woltersum en schoolomgeving' (bijlage A);
- II. kennis te nemen van het ontwerp 'Nieuwbouw school Woltersum en schoolomgeving' (bijlage B);
- III. de grondexploitatie 'Gebiedsontwikkeling school en schoolomgeving Woltersum 2024' (bijlage C) vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 1.781.000,-- (eindwaarde, 31-12-2027);
- IV. de totale kosten van € 1.781.000,-- als volgt te dekken:
 - a. grondopbrengsten ad € 414.000,--;
 - b. inpassingskosten uit het Gebiedsfonds (Blok D van de bestuurlijke afspraken 6 november 2020) ad € 538.000,--;
 - c. maatregel 14 Nij Begun ad € 829.000,--;
- V. het verwachte resultaat van de grondexploitatie vast te stellen op € 0,-- op eindwaarde en € 0,-- op startwaarde (1-1-2024);
- VI. voor de grondexploitatiebegroting 'Gebiedsontwikkeling school en schoolomgeving Woltersum 2024' voor de jaren t/m 2026 het uitvoeringskrediet van € 1.194.000,-- beschikbaar te stellen;
- VII. de totale projectkosten voor het schoolgebouw Woltersum vast te stellen op € 3.630.000,-- inclusief 21% BTW;
- VIII. hiertoe een aanvullend uitvoeringskrediet van € 3.400.000,-- inclusief 21% BTW beschikbaar te stellen, waardoor het totaal krediet € 3.630.000 wordt;
- IX. van de totale kosten van € 3.630.000,-- een bedrag van € 3.131.819,-- als volgt te dekken:
 - a. bijdrage NAM i.v.m. bevingsschade (addendum SOK) € 947.000,--
 - b. BZK, pluspakket scholenprogramma inclusief compensatie gestegen bouwkosten, rv 17.119-2021 € 193.500,--
 - c. knelpuntenpot maatregel 31 Nij Begun € 341.000,--
 - d. Rijksbijdrage inpassingskosten scholen 2021 € 114.694,--
 - e. NCG Dorpsvernieuwing Woltersum € 1.535.625,--
- X. de kapitaallasten ad € 20.924,-- die samenhangen met het resterende bedrag van € 498.181,-- te dekken uit het budget onderwijshuisvesting;
- XI. de gemeentebegroting 2024 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Vanwege bevingsschade aan de huidige openbare basisschool 'De Huifkar' aan het Kerkpad 10 te Woltersum is de keuze gemaakt voor de bouw van een energiezuinig duurzaam nieuw gebouw, op een natuurlijke wijze ingepast aan de Dobbestraat in Woltersum. Met behoud van de aanwezige boomgaard en ruimte voor natuurlijk spelen. Na een participatieproces is er een definitief ontwerp gemaakt voor een nieuw schoolgebouw inclusief een nieuwe schoolomgeving. Gemeente Groningen is opdrachtgever voor het ontwerp en de realisatie. Om de Gebiedsontwikkeling school en schoolomgeving Woltersum te kunnen realiseren, is € 1.781.000 aan krediet nodig dat gedekt wordt uit de grondexploitatie. Het tekort wordt gedekt uit de daarvoor beschikbare middelen. Voor de realisatie van het schoolgebouw is € 3.630.000 nodig. Deze kosten worden gedekt uit de daarvoor beschikbare middelen, zoals aangegeven in bijlage D.

Aanleiding en doel

Vanwege bevestigingschade aan de huidige openbare basisschool 'De Huifkar' aan Het Kerkpad 10 te Woltersum is de keuze gemaakt voor de bouw van een nieuwe basisschool aan de Dobbestraat in Woltersum.

Kader(s)

- Nij Begun
- Kader Inpassingskosten;
- Het college heeft de bijlagen C en D met de gedetailleerde onderbouwing van de investeringsbegroting van de school en de grondexploitatie op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Woo geheim verklaard omdat openbaarmaking van deze gegevens de financiële belangen van Gemeente Groningen kunnen schaden. Deze bijlagen worden u op grond van artikel 88 Gemeentewet onder oplegging van geheimhouding verstrekt.
- Van toepassing zijnde gemeentelijke beleidskaders.

Argumenten en afwegingen

Begin 2015 is het scholenprogramma van start gegaan. Dit heeft geresulteerd in een regionaal scholenprogramma: Programmaplan Huisvesting Scholen Ten Boer-2015. Direct volgend op de visievorming is per gemeente in het aardbevingengebied een programmaplan gemaakt. Voor Ten Boer is dat het Programmaplan huisvesting scholen gemeente Ten Boer, vastgesteld in 2016 door de toenmalige gemeenteraad van Ten Boer. Dit is uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst in 2017 tussen de gemeente, schoolbesturen en NAM. Hierbij is uitgegaan van bouwkundige versterking van de Huifkar in Woltersum.

Eind 2018 is besloten om over te gaan op nieuwbouw van de scholen in Ten Post en Woltersum. Dit is vastgelegd in een addendum op de samenwerkingsovereenkomst tussen partijen. Hierin is vastgelegd dat de gemeente verantwoordelijk wordt voor uitvoering en afdekken van risico's en tekorten. Daarbij was voor De Huifkar in Woltersum de gedachte dat een nieuwe school op het voorterrein van het huidige gebouw aan het Kerkpad zou kunnen worden gebouwd. Na oplevering van de nieuwbouw zou de oude school worden gesloopt. Dit plan is niet uitvoerbaar gebleken. De vaststelling van een bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed, parallel aan het traject, heeft ertoe geleid dat nieuwbouw en sloop op deze locatie niet mogelijk was. Uit de verschillende bijeenkomsten bleek dat de basisschool in het dorp moest blijven en dat het functioneert als vliegwiel voor het versterken van de gemeenschap. Vervolgens is in overleg met het dorp onderzocht welke andere locaties in het dorp mogelijk waren. Hieruit volgde de voorkeurslocatie aan de Dobbestraat, naast het dorps huis. In de verschillende bijeenkomsten bleek ook de behoefte voor een openbaar gebied met natuurlijk spelen.

In het ontwerp van de schoolomgeving is hier invulling aan gegeven. Naast een door groen omgeven schoolplein is ten noorden hiervan een parkachtige omgeving ontworpen waarbij de oude fruitboomgaard in stand is gehouden en versterkt wordt. Daarnaast is er op een natuurlijke wijze omgegaan met de afvoer van het regenwater. Het water wordt zichtbaar afgevoerd in een natuurlijke bedding en het water wordt tijdelijk geborgen in een waterspeelplaats. Educatie en natuurlijk spelen wordt zo gecombineerd. De waterspeelplaats maakt geen deel uit van het schoolplein.



Impressie entree OBS Woltersum,
22 februari 2024



Het ontwerp van het schoolgebouw anticipeert op deze natuurlijke groene omgeving. De positie van de school is zo gekozen dat er ongeveer dertig aanwezige bomen gehandhaafd kunnen worden. Twee bomen worden verplaatst. Daarnaast worden er achttien nieuwe bomen geplant, waarvan zeven stuks ter compensatie van de kap van de minst waardevolle bomen. Adviseurs van het programma Bloeiend Perspectief zijn bij het proces betrokken om de ecologische waarde en biodiversiteit van het in te richten gebied zoveel mogelijk te versterken.

Het gebouw bestaat uit drie groepsruimten, een grote multifunctionele ruimte en nog enkele kleinere ruimten. Ook zijn er twee vrijstaande bergingen ontworpen. Het gebouw biedt hiermee voldoende ruimte voor de gewenste onderwijsfunctie en kinderopvang. In het ontwerp is rekening gehouden met een veilige toegang voor fietsers en voetgangers. Op natuurlijke wijze is er een fietsenstalling ontworpen. Vanuit de Dobbestraat kunnen fietsers en voetgangers via een natuurlijke groene route de school bereiken. Auto's gaan niet het terrein op maar blijven in de Dobbestraat. Hier is voldoende ruimte voor de auto gereserveerd, zowel voor het halen als brengen van de kinderen als voor medewerkers.

Bij het ontwerpen van de school en de buitenruimte zijn er een aantal circulaire keuzes gemaakt die duidelijk zichtbaar zijn in de architectuur, het interieur en het exterieur. Door te kiezen voor hergebruikte, gerecyclede en biobased materialen, zoals houten draagconstructie, daken en wanden in combinatie met vlas isolatie is de CO₂ footprint van het gebouw aanzienlijk lager dan bij een traditioneel ontwerp. Alle toegepaste natuurlijke materialen zijn ook zichtbaar en tastbaar voor de leerlingen. Dit geldt ook voor de installaties. Niet alleen duurzaam maar ook educatief!

In de lokalen is er gekozen voor een natuurlijke uitstraling van houten akoestische binnenwanden, naturel houtwolplaten en gerecyclede marmoleum. Het houten meubilair van de school (tafels, stoelen en kasten) wordt volledig hergebruikt vanuit de huidige locatie en is ook onderdeel van het duurzame ontwerp. De school bestaat uit twee aan elkaar geschakelde schuurvolumes, waarvan één volume aan de buitenkant volledig is bekleed met naturel houten geveldelen met opgedikte latten. Het andere volume is opgetrokken uit een hergebruikte steen. In het ontwerp wordt voor het dak uitgegaan van gebruikte dakpannen met een natuurlijke uitstraling, passend bij de omgeving. Ook is er rekening gehouden met het zonlicht in relatie tot het raamoppervlak. De ramen op het zuidwesten zijn kleiner (in verband met de opwarming) en op oosten zijn groter (optimale lichtinval).

Naast circulaire keuzes is ook een reeks aan maatregelen voorgesteld die een positief effect hebben op het gebied van klimaatadaptatie. Denk hierbij aan geïntegreerde insectenstenen in het metselwerk, nestkasten voor mussen en vleermuizen. Bloemrijke borders rondom de gehele school en het sedumdak op de buitenberging stimuleren de biodiversiteit. Voor de school worden ook regentonnen geplaatst. Hiermee kunnen de bloemborders en de moestuin bewaterd worden. De verharding van het speelplein bestaat uit circulaire biobased betonelementen, bestaande uit reststoffen zoals betonpuingranulaat en olifantsgras.



Gebouw-impressie (bron: VdP Architecten)

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Door de ingrijpende versterkingsoperatie in het dorp Woltersum is in 2018 het traject van dorpsvernieuwing in gang gezet. Daarbij was en is het de ambitie om aan de ingrijpende versterkingsoperatie perspectief te bieden. In nauwe samenspraak met het dorp is er een integrale dorpsagenda opgesteld. In de dorpsagenda is met elkaar vastgelegd wat de opgaves, de doelen en de bijbehorende projecten zijn waar de komende 10 jaar met elkaar aan gewerkt wordt. De realisatie van een nieuwe school maakt hier onderdeel van uit. Vanaf 2018 is een participatietraject doorlopen. Het participatieverslag is toegevoegd in bijlage A.



Informatiebijeenkomst 4 maart 2024

Financiële consequenties

Investering nieuwbouw school

Voor de realisatie van het nieuwe schoolgebouw is er op basis van het definitief ontwerp van de school een kostenraming gemaakt. De hierop gebaseerde totale investering bedraagt € 3.630.000,-- inclusief BTW.

Na het beschikbaar stellen van het krediet en na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, wordt een aannemer gecontracteerd. De verwachting is dat in 2025 gestart kan worden met de realisatie van de bouw en dat het pand wordt opgeleverd in 2026. Uitgangspunt bij deze planning is dat er geen bezwaren worden ingediend. In de geheime bijlage 1 (Investerings- en exploitatiekosten begroting Nieuw Schoolgebouw Woltersum) zijn de financiële aspecten en risico's van het project opgenomen. Hierin is tevens aangegeven op welke wijze we verwachten de risico's te kunnen beheersen.

Dekking investering

De omvang van de totaal geraamde investering ad € 3.630.000,-- inclusief BTW, willen we dekken uit subsidies en structurele budgetten voor onderwijshuisvesting. De samenstelling en de omvang van de subsidies (incidentele dekking) is als volgt:

- Bijdrage NAM ivm bevingsschade (addendum SOK)	€ 947.000,--
- BZK, pluspakket scholenprogramma inclusief compensatie gestegen bouwkosten, rv 17.119-2021	€ 193.500,--
- Knelpuntenpot maatregel 31 Nij begun	€ 341.000,--
- Rijksbijdrage – inpassingskosten scholen 2021 (A)	€ 114.694
- NCG Dorpsvernieuwing Woltersum	€ 1.535.625,-- +
Totaal beschikbare externe dekkingsbronnen Nieuw Schoolgebouw	€ 3.131.819,--
Structureel financiering uit Programma Onderwijshuisvesting (A)	€ 498.181,-- +
Totaal dekking	€ 3.630.000,--

Na aftrek van de incidentele dekking (€ 3.131.819,--) resteert € 498.181,--, waarvoor structurele dekking benodigd is. De omvang van de afschrijvings- en rentekosten is € 20.924,--. Hiervan wordt € 13.330,-- gedekt uit de bijdrage van het Rijk Inpassingskosten scholen 2021 (RV 37.552-2022) (Ten Boer etc.). Deze bijdrage heeft een structureel voordeel van € 26.660,-- voor onderwijshuisvesting, doordat deze bijdrage niet was ingezet. Het resterende budget ad €13.330,-- komt ten gunste van Huis van ten Post. Het resterende structurele bedrag € 7.594,-- wordt gedekt uit het budget onderwijshuisvesting.

De totale investeringsom bedraagt € 3.630.000,--. Bij raadsbesluit d.d. 203774-2020 is een krediet verstrekt van € 230.000,--. Wij stellen voor om een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 3.400.000,-- en de begroting 2024 hiervoor te wijzigen conform onderstaande tabel.

Begrotingswijziging Investerings 2024						
Nieuwbouw en omgeving basisschool Wolterum						
Betrokken directie(s)	Vastgoed					
Naam voorstel	Nieuwbouw en omgeving basisschool Wolterum					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
03.2 Onderwijs	03 Vitaal en Sociaal	Dir. Vastgoedbedrijf	I	3.630	3.132	498
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				3.630	3.132	498

Investering grondexploitatie

Voor de realisatie van het nieuwe schoolgebouw en de omliggende openbare ruimte is er op basis van het ontwerp van de school en de openbare ruimte voor de grondexploitatie een kostenraming gemaakt. De hierop gebaseerde totale investering bedraagt € 1.781.000,-- exclusief BTW.

In deze raming is rekening gehouden met de volgende kosten componenten:

- Bouw- en woonrijp maken;
- Plankosten;
- Voorbereiding, advies en toezicht, leges, CAR-verzekering;
- Geschatte prijsstijgingen, marktwerking;
- Rentekosten.

Dekking investering

De omvang van de totaal geraamde investering ad € 1.781.000,-- exclusief BTW, willen wij dekken uit grondopbrengsten ad € 414.000,-- en subsidies. De samenstelling en de omvang van de subsidies (incidentele dekking) is als volgt:

- Inpassingskosten uit het Gebiedsfonds (Blok D van de bestuurlijke afspraken 6 november 2020) ad € 538.000,--
- Maatregel 14 Nij Begun ad € 829.000,-- +

Totaal beschikbare externe dekkingsbronnen grondexploitatie € 1.367.000,--

De totale investeringsom bedraagt € 1.781.000,-- Wij stellen uw raad daarom voor de begroting 2024 hiervoor te wijzigen conform onderstaande tabel:

Begrotingswijziging Investerings 2024						
Grondexploitatie Gebiedsontwikkeling school en schoolomgeving Woltersum 2024						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Grondexploitatie Gebiedsontwikkeling school en schoolomgeving Woltersum 2024					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2024-2026					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Deelprogramma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
01.3 Wonen	01 Economie en ruimte	SO Ontwikkeling en Uitv	I	1.194	1.194	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				1.194	1.194	0

Overige consequenties

-

Vervolg

Na vaststelling en vergunningverlening in december 2024 wordt de aanbesteding van het werk voortgezet. In het tweede kwartaal van 2025, in overeenstemming met het geldende ecologisch werkprotocol, wordt begonnen met de realisatie. In het tweede kwartaal van 2026 zullen de werkzaamheden naar verwachting zijn afgerond en wordt de school inclusief de ingerichte schoolomgeving opgeleverd. Jaarlijks wordt de grondexploitatie geactualiseerd.

Lange Termijn Agenda

Ja, komt terug in cyclus van actualisatie.