

Voorstel raad en raadsbesluit

Gemeente Landgraaf

Programma

Documentnummer: B.23.0269



Landgraaf, 7 maart 2023

ONDERWERP: Onderzoek centralisatiemogelijkheden BS de Schatgraver

Raadsvoorstelnummer: 16

PROGRAMMA 4. Onderwijs

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s): G.G.J. Janssen

Behandeld in BenW d.d.: 7 maart 2023

Behandeling in commissie Financiële en Algemene Bestuurlijke Zaken d.d.: 30 maart 2023

Behandeling in raadsvergadering d.d.: 13 april 2023

Voorstel

De raad wordt voorgesteld om in te stemmen met:

1. het instellen van een afschrijvingsreserve “uitbreiding De Schatgraver”;
2. het voeden van de afschrijvingsreserve “uitbreiding De Schatgraver” met € 4,2 miljoen (incl. btw) door een onttrekking aan de algemene reserve met eenzelfde bedrag conform bijgevoegde begrotingswijziging;
3. het vaststellen (voteren) van een voorbereidingskrediet “uitbreiding De Schatgraver” ter hoogte van € 200 duizend (incl. btw) voor de nadere uitwerking van een programma van eisen, het maken van een voorlopig ontwerp en het uitvoeren van onderzoeken, conform bijgevoegde begrotingswijziging.

Samenvatting

Basisschool De Schatgraver komt met een structureel ruimtetekort sinds het ontstaan van het hoofdgebouw in 2015. Vanwege het ruimtetekort zijn vier lokalen in het oude schoolgebouw aan de Graaf Johan Frederikstraat weer opnieuw in gebruik genomen.

Aanleiding

Basisschool De Schatgraver heeft samen met het kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en peuteronderwijs in 2015 een nieuw onderwijsgebouw gekregen aan de Pastoor Schattenstraat. Vanwege het ontstane ruimtetekort is in 2017 voor vier klaslokalen en een nevenruimte tijdelijk intrek genomen in het voormalige schoolgebouw aan de Graaf Johan Frederikstraat. Het feit dat de school thans in twee gebouwen is gehuisvest, staat de optimale vormgeving en samenwerking voor een Brede School en het project Gezonde basisschool van de Toekomst in de weg. Er is dus een structurele oplossing voor de huisvesting noodzakelijk.

Kaders

Raadsbesluit 10 juni 2021 (B.21.0380) Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP).

B&W-besluit 8 maart 2022 (B.22.0154) Haalbaarheidsonderzoek.

Haalbaarheidsonderzoek KS Bouwmanagement B.V. & Team Architecten.

Onderbouwing

Voorjaar 2022 is opdracht gegeven voor een haalbaarheidsonderzoek naar de uitbreidingsmogelijkheden van basisschool De Schatgraver gekoppeld aan de herbestemming van het voormalig schoolgebouw Gravenrode.

Dit haalbaarheidsonderzoek (zie bijlage) is uitgevoerd door KS Bouwmanagement B.V. in samenwerking met Team Architecten.

Het gaat hierbij om twee aspecten:

- 1) Is het mogelijk de basisschool De Schatgraver te centraliseren op de hoofdlocatie aan de Pastoor Schattenstraat?
- 2) Wat zijn de consequentie voor de tijdelijke huisvesting gedurende de uitbreiding van het hoofdgebouw van basisschool De Schatgraver? En kan dit in het bestaande gebouw van de voormalige basisschool Gravenrode?

Centralisatie/uitbreiding

Hierbij is op de huidige locatie van basisschool De Schatgraver een aantal varianten onderzocht.

Dit zijn zowel uitbreidingsplannen die rechtstreeks passend zijn binnen het vigerende bestemmingsplan als uitbreidingsmogelijkheden die strijdig zijn met het aldaar geldende bestemmingsplan.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is uitbreiding alleen maar op één manier mogelijk, maar de daarmee gemoeide investering van € 8,5 mln. is niet proportioneel en niet haalbaar. Daarmee valt deze binnenplanse uitbreidingsmogelijkheid af.

Uitbreiding buiten het bestemmingsplan is mogelijk, maar hiervoor is in alle drie onderzochte opties een planologische procedure noodzakelijk. De bouwkosten van deze drie opties zijn nagenoeg gelijk en bedragen afgerond € 4 mln. inclusief btw en inclusief kosten tijdelijke huisvesting.

Het advies van KS-bouwmanagement en Team Architecten spreekt technisch en ruimtelijk een voorkeur uit voor optie 3. Dit is een uitbreiding buiten het vigerende bestemmingsplan. Het betreft een tweelaagse uitbreiding van het schoolgebouw aan de Pastoor Schattenstraat van 265 m² per laag met spelen op het dak. De uitbreiding heeft de eerste laag op het souterrain niveau (pagina 18 en 19 van het haalbaarheidsonderzoek). De totale uitbreiding is 530 m² en is voldoende om de huisvesting te centraliseren. Deze optie heeft de voorkeur van zowel de stedenbouwkundige als van onderwijsstichting Movare.

Tijdelijke huisvesting

Bij de uitvoering van de beoogde verbouwing van basisschool De Schatgraver zijn er beperkingen ten aanzien van de veiligheid van de kinderen, de beperkte terreinomvang van de locatie en de beperkte mogelijkheden om tijdens de bouw “de winkel open te houden”.

Daarom is het in de basis raadzaam om voor de tijdelijke huisvesting uit te gaan van de verplaatsing van 20 groepen (school en opvang) naar de locatie van de voormalige basisschool Gravenrode.

Uit nader onderzoek moet blijken of het mogelijk is de omvang van de tijdelijke huisvesting te beperken. Hiermee kan de totale investering met maximaal € 0,5 mln. worden gereduceerd.

Planologisch-juridisch advies

Op basis van het haalbaarheidsonderzoek heeft de afdeling ROG advies uitgebracht.

Omdat de plannen voor zowel de uitbreiding als de tijdelijke lokalen nog onvoldoende concreet zijn om een principestandpunt voor te bereiden, gaat het om een eerste planologische beoordeling met de bijbehorende onderzoekslast voor de benodigde procedure.

De conclusie is dat in beginsel, als aan de genoemde onderzoeken/voorwaarden wordt voldaan, planologische medewerking verleend kan worden aan de beoogde plannen.

Relevante aandachtsgebieden

Communicatie

Met Movare en basisschool de Schatgraver én de buurt

Burgerparticipatie

Bij planontwikkeling/planontwerp.

Financiën

Het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) is op 26 april 2021 door uw raad vastgesteld. Het IHP is tot stand gekomen in overleg met de schoolbesturen en hieruit is een aantal projecten voortgekomen. Een van de geprioriteerde projecten is de uitbreiding van basisschool De Schatgraver. Op basis van een uitgevoerde businesscase is er een indicatie gegeven van de te verwachten investering van de uitbreiding van basisschool De Schatgraver, te weten € 4 miljoen (incl. btw).

Wij stellen uw raad nu voor om een afschrijvingsreserve "uitbreiding De Schatgraver" in te stellen ad € 4,2 miljoen. Deze afschrijvingsreserve wordt ingesteld ter dekking van de afschrijvingslasten die voortvloeien uit het voorbereidingskrediet "uitbreiding De Schatgraver" ter hoogte van € 200 duizend (incl. btw) en ter dekking van de afschrijvingslasten die voortvloeien uit de uitbreidingsinvestering "De Schatgraver" ter hoogte van € 4 miljoen (incl. btw). De jaarlijkse afschrijvingslasten bedragen € 84 duizend op basis van een afschrijvingstermijn van 50 jaar. De voeding van deze afschrijvingsreserve ad € 4,2 miljoen is de algemene reserve. De looptijd van de afschrijvingsreserve is 50 jaar, gelijk aan de afschrijvingstermijn van het activum.

De genoemde uitbreidingsinvestering is een indicatie en uit nadere onderzoeken en adviezen moet blijken of de omvang van € 4 miljoen toereikend is. Een definitief investeringsvoorstel

omtrent de realisatie van de uitbreiding van basisschool De Schatgraver wordt aan uw raad voorgelegd.

Advies

De raad wordt voorgesteld om in te stemmen met:

1. het instellen van een afschrijvingsreserve “uitbreiding De Schatgraver”;
2. het voeden van de afschrijvingsreserve “uitbreiding De Schatgraver” met € 4,2 miljoen (incl. btw) door een onttrekking aan de algemene reserve met eenzelfde bedrag conform bijgevoegde begrotingswijziging;
3. het vaststellen (voteren) van een voorbereidingskrediet “uitbreiding De Schatgraver” ter hoogte van € 200 duizend (incl. btw) voor de nadere uitwerking van een programma van eisen, het maken van een voorlopig ontwerp en het uitvoeren van onderzoeken, conform bijgevoegde begrotingswijziging.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,
ir. J.M.C. Rijvers mr. R. de Boer

Bijlage(n)

Pre-advies BS De Schatgraver van KS Bouwmanagement B.V. en TEAM Architecten d.d. 27 juli 2022.

Besluit

1. Instellen van een afschrijvingsreserve “uitbreiding De Schatgraver”.
2. De afschrijvingsreserve “uitbreiding De Schatgraver” met € 4,2 miljoen (incl. btw) te voeden door een onttrekking aan de algemene reserve met eenzelfde bedrag conform bijgevoegde begrotingswijziging.
3. Vaststellen (voteren) van een voorbereidingskrediet “uitbreiding De Schatgraver” ter hoogte van € 200 duizend (incl. btw) voor de nadere uitwerking van een programma van eisen, het maken van een voorlopig ontwerp en het uitvoeren van onderzoeken, conform bijgevoegde begrotingswijziging.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raad, gehouden op 13 april 2023.

De griffier,

De voorzitter,