

Onderwerp Nieuwbouw Driebondschool Engelbert
(wensen en bedenkingen)

Steller T.J. Stam

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 80 29 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk



Datum 22-4-2020 Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In de raadsvergadering van 27 juni 2018 heeft u besloten om de Driebondschool in Engelbert te behouden en krediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van de nieuwbouw van de school nabij het MFC in Engelbert. Dit is een ingewikkelde opgave met veel belanghebbenden, een stedenbouwkundige uitdaging en zoals wij nu concluderen aankoop van gronden. In nauwe samenwerking met het schoolbestuur en stichting MFC ligt er nu een voorstel om de nieuwe school te realiseren op de bestaande parkeerplaats aan de voorkant van het MFC Engelbert. Om een veilige verkeerssituatie te maken voor de school en de overige (sport) faciliteiten moet er ook een nieuwe ontsluiting en parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit alles vraagt een fors hogere investering dan eerder geraamd, omdat voor een goede ontsluiting en inrichting aankoop van gronden nodig is. Hoewel er nog een definitief investeringsbesluit volgt, zetten we met de aankoop van de grond wel een onomkeerbaar proces in gang. Daarom vragen we uw raad nu om wensen en bedenkingen.

Locatie nieuwbouw

Het onderzoek naar een locatie voor nieuwbouw nabij het MFC Engelbert heeft geleid tot een drietal varianten die we nader hebben onderzocht. Een belangrijke conclusie is dat in alle varianten een nieuwe ontsluiting moet worden gerealiseerd. In de huidige situatie gaat namelijk al het verkeer richting sportvelden en dorpshuis via de Woldjerspoorweg. Voor beperkt gebruik van de huidige voorzieningen voldoet deze oplossing. Uitbreiding met een school resulteert echter in een ander, intensiever, gebruik. Dat stelt eisen aan de inrichting van de schoolomgeving. Opgesloten tussen een boomwal en private percelen is de Woldjerspoorweg te smal om het verkeer veilig te organiseren. Daardoor kan de verkeersveiligheid voor schoolgaande kinderen niet worden gegarandeerd.

De eerste locaties die zijn onderzocht liggen aan de achterzijde van het MFC. Nieuwbouw op de plek van de ijsbaan of tegen de achterkant van het gebouw. Beide varianten hebben voor en nadelen. Aanvankelijk ging onze voorkeur uit naar de plek

direct achter en tegen het MFC. Met name vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de plek op de ijsbaan niet gewenst. Voor deze beide varianten is aankoop van grond van derden nodig. Want ondanks dat de grond van de ijsbaan in eigendom gemeente is, zal ook hier een nieuwe ontsluiting nodig zijn. De eigenaar van het perceel aan de achterzijde heeft kenbaar gemaakt niet te willen verkopen. Dat betekent dat beide varianten aan de achterzijde niet verder kunnen worden uitgewerkt. Daarmee is de focus verlegd naar nieuwbouw aan de voorkant, wat heeft geresulteerd in twee nieuwe posities. De eerste op de plek van de bestaande parkeerplaats direct voor het MFC en de tweede in het weiland tegenover het MFC.

Het verkeer is in beide varianten goed oplosbaar, mits er een nieuwe ontsluiting komt voor het autoverkeer. De bestaande toegangsweg langs Café de Engelstede wordt de nieuwe toegang voor fietsers en voetgangers en sluit direct aan op het schoolplein. Hiermee is de school voor de voetgangers en fietsers uitstekend toegankelijk. De aansluiting op de Woldjerspoorweg en het oversteken is een punt van aandacht in de uitwerking. Voetgangers kunnen richting bushalte gebruik maken van een naast de weg aangelegd klinkerpad. De landschappelijke beplanting en watergang naast de toegangsweg blijft behouden. Er loopt nog een onderzoek of de aansluiting op de Woldjerspoorweg gerealiseerd kan worden tussen de bestaande bomen. Dit lijkt op één plek mogelijk, omdat hier al een opening aanwezig is.

De toegang voor het autoverkeer naar de school (halen en brengen) en het sportterrein is via een nieuwe afslag aan de Woldjerspoorweg. De parkeerbehoefte van het totale programma is goed op te lossen. Aandachtspunt is het voorkomen van parkeren langs de toegangsweg. Bijvoorbeeld door beperken van de breedte van de toegangsweg met aan weerszijden een fysieke afbakening.

Vanuit landschappelijk oogpunt gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw op de huidige parkeerplaats van het MFC Engelbert. Met name de verstoring van het landschappelijk beeld bij nieuwbouw in het open weiland is zwaarwegend. De grote meerwaarde vanuit onderwijs is de (bijna fysieke) verbinding met het MFC. Er ligt wel een architectonische opgave om de nieuwbouw vorm te geven. Het is straks aan de, nog te kiezen, architect om met de uitgangspunten van het stedenbouwkundig kader en het programma onderwijs tot een ontwerp te komen. Deze locatiekeus wordt gedragen door de school, het MFC en VV Engelbert. De stedenbouwkundige schets is als bijlage toegevoegd.

Relatie met scholen in Meerstad en Westerbroek

De nieuwbouw gaat uit van 100 - 120 leerlingen, ca 650 m² (bvo), met als uitgangspunt dat er geen uitbreiding mogelijk is. Bij de planvorming werd er nog van uitgegaan dat dit een dislocatie van de Groenewei zou worden, waardoor er bijvoorbeeld geen rekening is gehouden met een vaste voet van 200 m². Het schoolbestuur Openbaar Onderwijs Groningen heeft er echter voor gekozen dat de Driebond een zelfstandige school wordt met een eigen brinnummer. Het bijzondere aan de school in Engelbert is haar kleinschaligheid. Mocht de aantrekkingskracht daarvan in de toekomst leiden tot meer leerlingen dan waar nu rekening mee is gehouden dan zal er doorverwezen moeten worden naar één van de scholen in Meerstad. Bij het opstellen van de prognoses op basis waarvan het benodigde aantal scholen in Meerstad Midden West is bepaald, is er rekening mee gehouden dat er een school voor ca 100 – 120 leerlingen in Engelbert blijft. Voor de omvang van de

scholen in Meerstad zijn de leerlingen in Engelbert derhalve buiten beschouwing gelaten.

Zeer recent heeft Openbaar Onderwijs Groningen bekend gemaakt dat de Ligthartschool in Westerbroek wil gaan fuseren met de Driebondschool van Openbaar Onderwijs Groningen in Engelbert. Openbaar Onderwijs Groningen heeft aangegeven dat de fusie geen gevolgen heeft voor de uitgangspunten en omvang van de Driebondschool. Vanuit dit perspectief is dan ook gezamenlijk besloten de planvorming voor de Driebondschool onverwijld door te zetten. Wij zullen in overleg treden met Openbaar Onderwijs Groningen om nader te analyseren of er nog invloed te verwachten is voor de geprojecteerde leerlingenaantallen in Meerstad (Groene Wei en Meeroevers).

Kleedruimten VV Engelbert en aanleg kunstgrasveld

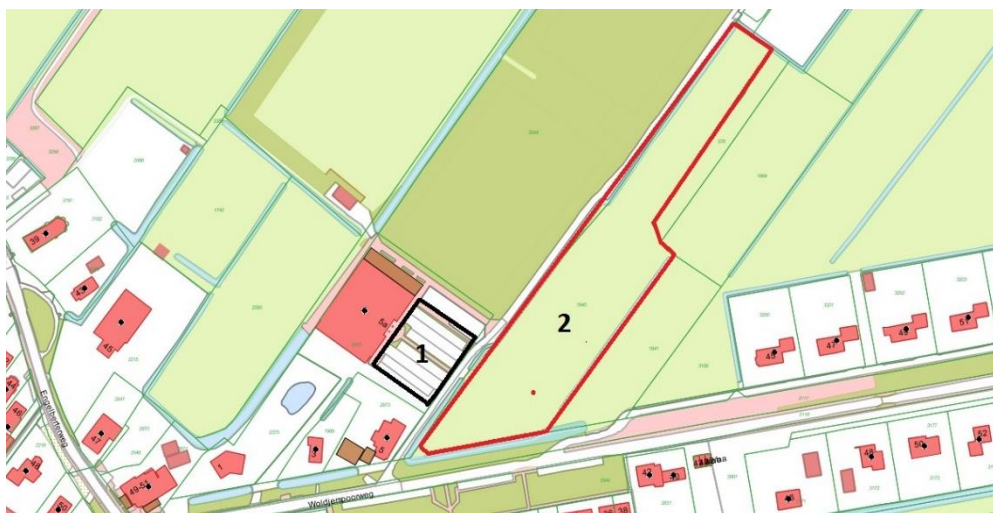
In november 2019 heeft uw raad ook krediet beschikbaar gesteld voor een nieuw kunstgrasveld en twee extra kleedruimten voor VV Engelbert. Het programma van de twee kleedruimten bedraagt in totaal ca 100m². Op dit moment wordt ruimtelijk inzichtelijk gemaakt welke posities mogelijk zijn, zodat we dit integraal kunnen meenemen in de verdere uitwerking van het totale plan.

Sport050 is inmiddels gestart met de voorbereiding aanleg van het kunstgrasveld. Het blijkt dat een aantal bomen te dicht op het nieuwe veld staat. Onderzoek moet uitwijzen of dit moet leiden tot kap met eventuele compensatie.

Aankoop gronden

Om het gewenste model mogelijk te maken is grondaankoop nodig voor de aanleg van parkeren en toegang en moeten wij een overeenkomst met Stichting MFC Engelbert sluiten over het gebruik of verkoop van grond voor de nieuwbouw. De grond en het MFC Engelbert is in bezit van Stichting MFC Engelbert. Om de nieuwbouw mogelijk te maken is het voorstel een opstal overeenkomst aan te gaan (met een 1 gemarkeerd in de afbeelding)

Het kadastrale perceel Noorddijk G 1840 (met een 2 gemarkeerd in afbeelding 2) is nodig voor het oplossen van de verkeer- en parkeervraagstukken. Deze grond is in eigendom van een particulier en ca 1ha groot (10.000m²). Er ligt een optiecontract met een private partij op deze kavel. Er zijn in de afgelopen periode diverse gesprekken gevoerd over de aankoop, hier is positief op gereageerd.



afbeelding 2, benodigde kavels

Financieel

U heeft in 2018 een krediet beschikbaar gesteld van € 1,86 miljoen. Op dat moment was de omvang van het project nog niet volledig in beeld. Een interactief proces volgde met een ingewikkelde grondaankoop (optiecontract tussen twee partijen), herinrichting van het openbaar gebied, stedenbouwkundig moeilijk inpasbaar en veel partijen die belanghebbend zijn (Stichting MFC, schoolbestuur, gemeente, kinderopvang, voetbalvereniging en de omgeving). Desondanks zijn we er in geslaagd om met alle partijen tot dit projectvoorstel te komen.

De overeenstemming over de grondaankoop is een mooi resultaat, want deze aankoop is voorwaarde om door te kunnen. Nu de projectomvang in beeld is, kan de investering geraamd worden. Nog niet in detail, maar op basis van kengetallen van recente vergelijkbare plannen, komt deze raming voorlopig uit rond de vier miljoen euro. Dit is inclusief alle bijkomende kosten zoals inrichting openbaar gebied, aankoop grond, toeslagen voor aardbevingsbestendig bouwen, een bijna energie neutraal gebouw (BENG), indexatie naar 2021 en btw. Het verschil met het oorspronkelijke krediet is voor een belangrijk deel te verklaren doordat we naast de benodigde aankoop van grond ook flink moeten investeren in een nieuwe ontsluiting en parkeerplaatsen. Maar ook zijn nu de ambities t.a.v. aardbevingsbestendig bouwen en duurzaamheid meegenomen in de kosten.

De totale investering is dus beduidend hoger dan oorspronkelijk geraamd. Het voorstel is om een extra kredietaanvraag aan uw raad voor te leggen. We verwachten hier in het eerste kwartaal van 2021 mee bij u terug te komen. In het financiële sturingsmodel voor de onderwijshuisvesting, waarover we uw raad bij het vaststellen van het IHP hebben geïnformeerd, is rekening gehouden met deze te verwachten extra kosten. De verwachte structurele lasten passen binnen de totaal beschikbare middelen en de investeringen geraamd in het IHP voor de eerste tranche.

Vervolgstappen

Om het project te realiseren zal er een aanvullend krediet beschikbaar moeten worden gesteld. De omvang van het benodigde krediet kunnen we pas bepalen als het definitief ontwerp is afgerond. We verwachten dit tegen het einde van dit jaar.

Hoewel dat een nieuw definitief besluit vraagt van uw raad, zetten we met de aankoop van de grond wel onomkeerbare stappen.

Daarom vragen wij u om wensen en bedenkingen uiterlijk 1 juni aan ons kenbaar te maken over de locatiekeus en grondaankoop.

Gelijktijdig willen we het dorp informeren. We publiceren een internetpagina met reactiemogelijkheid (schriftelijk en mondeling). Dit ter compensatie van de geplande inloopbijeenkomst die niet door kan gaan i.v.m. de maatregelen coronavirus. We komen vervolgens terug met een verzoek tot een besluit over de bestemming (de uitgebreide WABO procedure) en uiteindelijk met een besluit over het aanvullend krediet. De processtappen zijn op hoofdlijnen en onder voorbehoud als volgt:

Vorbereiding vergunning (WABO)	maart - juni
Aankoop grond	juni – juli
Proceduretijd/inzage	juni - december
Ontwerp	juni - december
Raadsbesluit uitvoering krediet	januari - maart 2021
Omgevingsvergunning bouw	januari - april 2021
Contractvorming	maart - juli 2021
Uitvoering	augustus - april 2022
Ingebruikname	zomer 2022

Risico's en aandachtspunten

De belangrijkste processtappen zijn in beeld. Maar ook de risico's die dit proces of de uitkomst kunnen beïnvloeden moeten in beeld zijn om tijdig te kunnen bijsturen. Een aantal voor de hand liggende risico's zijn:

- De aankoop van de grond is voorwaardelijk om het project te realiseren. Ondanks dat er mondeling overeenstemming is over de voorwaarden, is het pas een feit als de handtekening staat.
- Uitloop in de tijd door beroep en/of bezwaar op de vergunning.
- Onvoldoende krediet door een te hoge inschrijving in deze grillige markt.

We proberen de risico's beheersbaar te houden door de omgeving goed mee te nemen in de besluitvorming en het aanvullend krediet pas aan te vragen als we een betrouwbare kostenraming kunnen leveren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

loco-burgemeester,
Roeland van der Schaaf

loco-secretaris,
Bert Popken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.