

Postbus 38, 9780AA Bedum
Tel. 050-3018911
Fax 050-3018247
E-mail: gemeente@bedum.nl

Aan de raad van de gemeente Bedum

Doorkiesnr.
Uw brief
Uw kenmerk
Ons kenmerk Z/Bedum/18/006597
Bijlage(n)

Onderwerp
onderzoek motie betreffende Togtemaarschool

Bedum, 20 maart 2018

Geachte leden van de raad,

In uw raad van 22 februari 2018 heeft u het agendapunt "Ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning nieuwbouw "Togtemaarschool" aan De Vliet te Bedum" behandeld. Mede naar aanleiding van de inspraak van omwonenden heeft u een motie aangenomen waarin u ons verzoekt:

1. om, in overleg met het schoolbestuur, binnen 4 weken de haalbaarheid te toetsen om nieuwbouw op de huidige locatie te realiseren, waarbij als randvoorwaarde het voorgestelde schoolconcept (twee bouwlagen hoog, Kiss & Ride-voorziening en een Cruiffplein) gehandhaafd blijft;
2. met de NAM te overleggen, als onder 1 haalbaar is, over een substantiële bijdrage voor de tijdelijke huisvesting van kinderen in de tijdelijke school;
3. het agendapunt in de raadsvergadering van 28 maart 2018 opnieuw te agenderen.

In deze brief geven wij u het resultaat van de uitgevoerde motie weer. Allereerst beschrijven we in het kort de uitkomst uw motie en daarna gaan we in de toelichting dieper in op de inhoud. Hierbij komen ook de gevolgen ten aanzien van planning en financiën van de twee mogelijke locaties aan de orde.

Samenvatting resultaat uitvoering motie

De conclusie van de eerste vraag van de motie is dat de haalbaarheid verdeeld is. De omwonenden geven via met een handtekeningenlijst aan geen bezwaar te maken tegen nieuwbouw van een tweelaagse school op de huidige locatie. Het schoolbestuur geeft aan wel bezwaren te hebben om van locatie te wisselen en het proces opnieuw te beginnen. We hebben NAM gevraagd om de consequenties van het gebruik van tijdelijke scholen in beeld te brengen. In de beantwoording verwijst NAM naar de afspraken in het scholenprogramma. De minimale kosten voor rekening van de gemeente zijn circa € 0,5 miljoen inclusief 21% btw als de Togtemaarschool aansluitend aan de Regenboog gehuisvest wordt in de tijdelijke school aan Ter Laan.

Wanneer de planning van de bouw op beide locaties (huidige locatie en locatie skatebaan) met elkaar vergeleken wordt, is nagenoeg geen onderscheidend verschil tot het moment van ingebruikname. De verwachte proceduretijd bij de skatebaanlocatie valt weg tegen de extra voorbereidingstijd voor de huidige locatie. In geval de keuze zou vallen op de huidige locatie, en er dus gebruik zou moeten worden gemaakt van de tijdelijke huisvesting, ontstaat een afhankelijkheid met de voortgang van de verbouw van de Regenboog en wordt het vertrekpunt parallel verstevigen/bouwen van zo veel mogelijk van de scholen losgelaten.

Voor het opnieuw starten van de voorbereiding van de huidige locatie (inclusief afschrijven van de gemaakte voorbereidingskosten en vergoeding voor het schoolbestuur) moet rekening gehouden worden met een bedrag van ongeveer € 500.000 inclusief 21% btw. Dit bedrag vermeerderd met de minimale kosten voor de tijdelijke huisvesting geeft als totale meerkosten van bouwen op de huidige locatie ten opzichte van de skatebaanlocatie een bedrag van minimaal € 1,0 miljoen inclusief 21% btw.

Samenvattend zien wij geen aanleiding om het voorliggend voorstel te wijzigen.

Toelichting

Haalbaarheid

Ten aanzien van de haalbaarheid hebben we gesproken met een vertegenwoordiging van de omwonenden en van het schoolbestuur.

Omwonenden

De omwonenden hebben zich verenigd in een stichting in oprichting. Ze hebben zelf een bijeenkomst voor de omwonenden georganiseerd. Op maandag 5 maart jl. hebben we gesproken met 4 vertegenwoordigers. Er werd aangegeven dat alle 35 omwonenden van de huidige locatie instemmen met een school in twee bouwlagen zoals in de motie is omschreven. De handtekeningen zijn 7 maart jl. aan ons overhandigd. Inderdaad hebben alle omwonenden een handtekening geplaatst voor “geen bezwaarschrift indienen tegen 2 laagse bouw nieuwe Togtemaarschool op de huidige locatie”.

Ten aanzien van de haalbaarheid kan daaruit geconcludeerd worden dat de omwonenden instemmen met een gebouw van twee bouwlagen op de huidige locatie.

Hierbij constateren we een aantal open einden:

- Niet uitdrukkelijk is benoemd dat ook geen bezwaar zal worden gemaakt tegen het concept bestaande uit het Cruijffschoolplein en de Kiss & Ride zone (inclusief parkeren). Aangezien deze zaken in de motie als voorwaarde benoemd zijn, gaan wij er vooralsnog vanuit dat het “geen bezwaar maken” ook geldt voor die onderdelen.
- Juridisch gezien zullen de handtekeningen moeten resulteren in het niet indienen van bedenkingen en bezwaren tegen het nog op te stellen bestemmingsplan en de te verlenen omgevingsvergunning. Het plaatsen van de handtekening betekent echter niet dat inwoners beperkt zijn in hun mogelijkheden tot het indienen van bezwaar of beroep.
- Het voorgestelde bouwplan op de skatebaanlocatie omvat twee bouwlagen met daarop een geringe opbouw voor installaties, dit zal ook zo zijn bij tweelaagse bouw op de huidige locatie.
- Voor het bouwen op de huidige locatie is nog geen ontwerp gemaakt voor het gebouw en het schoolplein met de parkeerruimte en Kiss & Ride zone. Een ontwerp kan alsnog resulteren in bezwaren als bij de verdere uitwerking blijkt dat er een uitwerking komt die voor een of meerdere van de omwonenden bezwaarlijk is.

Schoolbestuur

Met een vertegenwoordiging van het schoolbestuur hebben we op 13 maart jl. gesproken. Over het mogelijk bouwen op de huidige locatie heeft het schoolbestuur d.d. 15 maart jl. een brief aan u gestuurd. Het standpunt van het schoolbestuur is: *“samengevat is ons standpunt dat een eventueel besluit om in deze fase van et voorbereidingsproces alsnog een andere locatie te kiezen, geen recht doet aan de zorgvuldigheid waarmee tot nu toe gewerkt is, extra energie zal vergen en veel hogere kosten, vooral voor de gemeente en voor de school, met zich me zal brengen.*

Wij hopen dan ook van harte dat u met ons van mening bent dat de voorbereidingen voor de nieuwbouw moeten doorgaan en dat we er met elkaar voor gaan zorgen dat onze leerlingen zo snel mogelijk in een nieuw, permanent en veilig schoolgebouw gehuisvest kunnen worden."

In het kort geeft het schoolbestuur daar de volgende detaillering bij:

1. De nieuwe locatie is na zorgvuldige afwegingen tot stand gekomen en leent zich voor het realiseren van een eigentijdse, goed toegeruste school.
2. De vormgeving van de nieuwe school is onderdeel van de visie en de missie die de school uitdraagt. Leerlingen en hun ouders zien uit naar een gebouw waarin het schoolconcept beter zichtbaar en goed uitvoerbaar wordt.
3. Te kiezen voor de bestaande locatie betekent dat het gehele voorbereidingsproces opnieuw doorlopen moet worden, waardoor het nieuwe schoolgebouw waarschijnlijk twee jaar later dan gepland in gebruik komt. Voor leerlingen en ouders twee jaar lang onduidelijkheid en onzekerheid. Tevens loslaten van de door de gemeente gestelde periode van drie jaar voor het gehele scholenprogramma.
4. Nieuwbouw op de huidige locatie betekent huisvesting in de tijdelijke school die dan langer in gebruik zal moeten blijven en dus hogere kosten en voor de school en leerlingen tweemaal verhuizen.
5. Omdat bij nieuwbouw op de huidige locatie gewacht moet worden op de beschikbaarheid van de tijdelijke huisvesting, zitten de leerlingen, ouders en medewerkers langer in een niet versterkt gebouw.
6. Opnieuw beginnen op de huidige locatie betekent hogere voorbereidings- en bouwkosten en kosten voor de tijdelijke huisvesting voor rekening van de gemeente en extra kosten voor het schoolbestuur omdat het nieuwe voorbereidingstraject wederom tijd en geld gaat kosten.
7. Opnieuw beginnen op de huidige locatie betekent dat ook dat het voorbereidingsproces van twee jaar, waarbij al het overleg met betrokkenen om rekening te houden met wensen en belangen, ook opnieuw moet.

Het draagvlak bij het schoolbestuur om te kiezen voor nieuwbouw op de huidige locatie is er kort samengevat dus niet.

Hierbij constateren we de volgende zaken, als u voor de huidige locatie kiest:

- Het schoolbestuur niet anders kan dan die keuze volgen;
- Dit nauwgezette communicatie met ouders, leerlingen, schoolteam en MR vergt;
- De nieuwe extra kosten voor het schoolbestuur door de gemeente vergoed moeten gaan worden.

Conclusie haalbaarheid

De conclusie op de eerste vraag van de motie is dat de haalbaarheid verdeeld is. De omwonenden geven aan geen bezwaar te maken tegen nieuwbouw van een tweelaagse school op de huidige locatie. Het schoolbestuur geeft aan wel bezwaren te hebben om van locatie te wisselen en het proces opnieuw te beginnen. De meerkosten van deze keuze komen bij de gemeente te liggen.

Tijdelijke huisvesting

We hebben aan NAM gevraagd de consequenties in kaart te brengen van drie scenario's om de Togtemaarschool in tijdelijke huisvesting onder te brengen. Deze scenario's zijn:

1. tijdelijke huisvesting in de school aan Ter Laan, volgend op de verbouw van de Regenboog;
2. gelijktijdige huisvesting met de Regenboog in de tijdelijke school door het bijplaatsen van lokalen bij de tijdelijke school;
3. elders een extra tijdelijke school bouwen.

De reactie van NAM d.d. 14 maart jl. is:

Vanuit de kaders in het scholenprogramma vergoedt NAM bij nieuwbouw de plaatsingskosten en huurkosten voor tijdelijke huisvesting (indien nodig) voor de periode die nodig zou zijn geweest voor bouwkundig versterken. In het geval van de Togtemaarschool is die periode geraamd op 27 weken. De overeenkomst brengt mee dat een langere periode door de gemeente zelf gefinancierd wordt. De gemeente heeft daarnaast een rol om de uitvoering van het scholenprogramma efficiënt in te richten. Een tweede wisselschool in Bedum valt hier niet onder.

De consequenties van de verschillende scenario's die NAM aangeeft zijn:

1. *Aansluitend aan de Regenboog in de school aan Ter Laan:*

In dit geval zijn er meerkosten: de kosten wanneer er aangesloten wordt op de bestaande wisselschool aan Ter Laan bedragen door de herzieningen van het nieuwbouwontwerp en een jaar langere huur van de wisselschool, waarvan de huurkosten voor de eerste 27 weken door NAM betaald worden. Herbouw van de Togtemaarschool op huidige locatie heeft als consequentie dat deze ten minste 6 maanden later in gebruik genomen kan worden dan nieuwbouw op een andere locatie. De huurkosten van de langere periode zijn voor rekening van de gemeente en bedragen circa € 0,5 miljoen inclusief 21% btw.

2. *Gelijktijdig aan de Regenboog in de tijdelijke school door het bijplaatsen van lokalen bij de tijdelijke school:*

De kosten van het bijplaatsen van extra lokalen aan de bestaande wisselschool en langer gebruik voor de grotere school worden niet gedekt door de overeengekomen kaders van het scholenprogramma. De kosten hiervan liggen een factor 2 tot 3 boven scenario 1, dus € 1 tot € 1,5 miljoen euro.

3. *Elders een extra tijdelijke school bouwen:*

Herbouw van de Togtemaarschool op dezelfde locatie heeft waarschijnlijk als consequentie dat deze ten minste 6 maanden later in gebruik genomen kan worden dan nieuwbouw op een andere locatie. Deze optie kan niet uit de kaders scholenprogramma gefinancierd worden. De kosten voor een nieuwe speciale Togtemaarwisselschool liggen door de herzieningen van het nieuwbouwontwerp en de bouw van een tijdelijke wisselschool ongeveer een factor 3 tot 4 boven scenario 1, dus € 1,5 tot € 2 miljoen.

Conclusie overleg NAM

In de motie wordt gevraagd om, als blijkt dat nieuwbouw van een tweelaagse school op de huidige locatie haalbaar is, met NAM te overleggen over een substantiële bijdrage voor tijdelijke huisvesting. Vanwege de tijdsfactor (de haalbaarheid ligt genuanceerd en dat zou dus eerst besluitvorming van de raad vergen, alvorens met NAM overlegd kan worden) hebben wij dit omgedraaid en NAM gevraagd om de consequenties van drie scenario's in beeld te brengen. In de beantwoording verwijst NAM naar de afspraken in het scholenprogramma. De minimale kosten voor rekening van de gemeente zijn circa € 0,5 miljoen inclusief 21% btw als de Togtemaarschool aansluitend aan de Regenboog gehuisvest wordt in de tijdelijke school aan Ter Laan. Indien sprake is van het bijplaatsen van extra lokalen of het bouwen van een tweede tijdelijke school, liggen deze kosten een factor 2 tot 4 hoger.

Gevolgen planning

Het kiezen voor nieuwbouw van bouwen op de huidige locatie heeft gevolgen voor de planning. Een tweelaagse school past niet binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Om dit planologisch mogelijk te maken zijn er twee mogelijkheden:

1. wijzigen van het bestemmingsplan;
2. verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking van het toegestane gebruik ('verklaring van geen bedenkingen').

Bij het plan voor het bouwen op de skatebaanlocatie is gekozen voor mogelijkheid 2. Redenen hiervoor waren dat dan voor een ieder zichtbaar was welk bouwwerk (ontwerp en situering) er gerealiseerd zou gaan worden (gebleken was dat alleen een bestemmingsplan met een bouwvlak en bouwhoogte te veel onduidelijkheid bij de omwonenden opriep). Ook werd het hierdoor mogelijk dat, indien er bezwaren zouden bestaan tegen het plan, de raad tot twee keer toe over de verklaring van geen bedenkingen zou besluiten.

In het vigerende bestemmingsplan Bedum kern heeft de huidige locatie de bestemming 'maatschappelijke doeleinden'. Hierin is opgenomen dat de maximale goothoogte respectievelijk de maximale bouwhoogte 5 en 8 meter zijn; bij platte afdekking is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale goothoogte. Een school van twee bouwlagen past niet binnen die maximale hoogtes. Omdat het bouwvlak van het bestemmingsplan ruim op de kavel ligt, zal een nieuwe school daar in te passen zijn. Voorzieningen als Kiss & Ride inclusief parkeren passen binnen de bestemming (maatschappelijke doeleinden). Ingeval van een tweelaagse school betreft de afwijking van het bestemmingsplan daarmee alleen de maximale bouwhoogte.

Als nu gestart wordt met het opstellen van een bestemmingsplan, kan deze over circa een half jaar aan de raad ter vaststelling worden aangeboden. De afgegeven bereidheid van de omwonenden om geen bezwaar te maken, wordt daarmee omgezet in een onherroepelijk juridisch document waartegen dan geen beroep meer mogelijk is. De doorlooptijd van een ontwerpproces van een bouwplan dat leidt tot indienbare omgevingsvergunningaanvraag met afwijking gebruik duurt langer. Bij bouwen op de huidige locatie stellen wij hierom voor te kiezen voor mogelijkheid 1 (wijzigen bestemmingsplan).

In de planning d.d. 18 maart jl. voor bouwen op de huidige locatie ligt het moment van verhuizing nu na het verlaten van de tijdelijke school door de Regenboog. De start van de bouw (sloop huidige school) is sowieso afhankelijk van de verhuizing van de Togtemaarschool naar de tijdelijke school en dus van beschikbaarheid van de tijdelijke school. Hiermee is een afhankelijkheid van de voortgang van de Regenboog geïntroduceerd; omdat de versteviging van deze school –Rijksmonument- een uniek project is en kans op uitloop aanwezig is, wordt daarmee een extra risico geïntroduceerd. Het versnellen van de voorbereiding is daarom niet opportuun. Door de Togtemaarschool qua uitvoering achter de oplevering van de Regenboog te plaatsen wordt ook het uitgangspunt in het programmaplan huisvesting onderwijs van parallel verstevigen/bouwen niet meer nagekomen. In het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek is geconstateerd dat in en rond de school beschermde diersoorten aanwezig zijn; aanvang van de werkzaamheden is alleen mogelijk als hiervoor tijdig compenserende maatregelen zijn genomen en het gebleken is dat de dieren ook daadwerkelijk vertrokken zijn.

Conclusies planning

Uit de planning valt af te leiden dat bij keuze voor de huidige locatie de nieuwe school op zijn vroegst in gebruik genomen kan worden medio zomerschoolvakantie 2021. In vergelijking met bouwen op de skatebaanlocatie is dat met aannames over de lengte van de procedures bij de rechtbank en de Raad van State ongeveer hetzelfde moment; op die procedures heeft de gemeente geen invloed. Als bij het bouwen op de huidige locatie toch bezwaren worden ingediend, schiet de datum van ingebruikname ver weg. Geconcludeerd kan worden dat op grond van de planning geen groot onderscheidend verschil tussen de twee locaties is aan te geven. Wel wordt bij bouwen op de huidige locatie een afhankelijkheid in relatie tot de voortgang van de Regenboog geïntroduceerd, wordt het uitgangspunt in het scholenprogramma om parallel te verstevigen/bouwen losgelaten en wordt een risico ten aanzien van de start in relatie tot flora- en faunawetgeving geïntroduceerd.

Financiën

Het financieel verschil tussen de twee locaties valt uiteen in bijkomende kosten voor tijdelijke huisvesting en in extra kosten omdat het ontwerpproces (gedeeltelijk) opnieuw wordt gestart. Tevens zijn er dan nog extra kosten vanwege stijging van bouwkosten gedurende de periode dat nog niet met de bouw wordt gestart.

Zoals hiervoor geschreven zijn de kosten voor rekening van de gemeente voor de tijdelijke huisvesting minimaal € 0,5 miljoen inclusief 21% btw, oplopend tot maximaal nu ingeschat 2 miljoen euro inclusief btw.

Door het bureau Project- en Bouwmanagement Giezen is een globale kostenraming gemaakt van een tweelaagse school op de huidige locatie. De extra kosten ten opzichte van de skatebaanlocatie zijn circa € 500.000 inclusief 21% btw en worden veroorzaakt door het opnieuw starten van het ontwerpproces (al gemaakte kosten moeten worden 'afgeschreven' en honoraria architect en adviseurs en voor bouwmanagement starten opnieuw).

Overigens moet vanwege de druk op de bouw rekening gehouden worden met sterk oplopende bouwkosten. Sinds de budgetraming in december 2016 is de inschatting van de prijsstijging tot maart 2018 een bedrag van € 500.000. Daarnaast moet nog rekening gehouden worden met een prijsstijging van circa € 100.000 (voorzichtig geraamd) tussen nu en start bouw (omdat dit bij beide locaties van toepassing is, blijft dit voor het vergelijk buiten beschouwing).

Voor de herinrichting van de bestaande locatie (bij bouw op de skatebaanlocatie) is een bijdrage vanuit het leefbaarheidsfonds van € 218.000 beschikbaar gesteld. Als op de huidige locatie wordt gebouwd vervalt de basis voor de aanvraag omdat het project dan niet op tijd gereed zal zijn. De gevolgen hiervan moeten nog nader onderzocht worden.

Als op de huidige locatie wordt gebouwd, wijzigt er niets aan de huidige skate- en basketbalveld en blijft dit zoals het nu is. Bij verplaatsing zouden deze voorzieningen nieuw worden aangelegd.

Conclusie financiën

Vergelijking tussen de twee locaties geeft voor het bouwen op de bestaande locatie meerkosten van circa € 0,5 tot € 2 miljoen inclusief 21% btw in verband met huurkosten van de tijdelijke school en het opnieuw starten met de voorbereiding. Deze meerkosten zijn tot op heden niet gedekt en zullen een overleg in het kader van de Arhi-procedure vergen met onze buurgemeenten Winsum, De Marne en Eemsmond.

Bijlagen

Bij de stukken liggen op de voor u gebruikelijke wijze ter inzage:

1. lijst met handtekeningen omwonden d.d. 7 maart 2018;
2. brief Stichting openbaar onderwijs Marenland d.d. 15 maart 2018;
3. email NAM d.d. 14 maart 2018;
4. planning d.d. 18 maart 2018.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Bedum,
De secretaris,

R. Wiltjer

De burgemeester,

drs. E. Van Lente

Postbus 38, 9780AA Bedum
Tel. 050-3018911
Fax 050-3018247
E-mail: gemeente@bedum.nl

Aan de raad van de gemeente Bedum

Doorkiesnr.
Uw brief
Uw kenmerk
Ons kenmerk Z/Bedum/18/006597
Bijlage(n)

Onderwerp
onderzoek motie betreffende Togtemaarschool

Bedum, 20 maart 2018

Geachte leden van de raad,

In uw raad van 22 februari 2018 heeft u het agendapunt "Ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning nieuwbouw "Togtemaarschool" aan De Vliet te Bedum" behandeld. Mede naar aanleiding van de inspraak van omwonenden heeft u een motie aangenomen waarin u ons verzoekt:

1. om, in overleg met het schoolbestuur, binnen 4 weken de haalbaarheid te toetsen om nieuwbouw op de huidige locatie te realiseren, waarbij als randvoorwaarde het voorgestelde schoolconcept (twee bouwlagen hoog, Kiss & Ride-voorziening en een Cruiffplein) gehandhaafd blijft;
2. met de NAM te overleggen, als onder 1 haalbaar is, over een substantiële bijdrage voor de tijdelijke huisvesting van kinderen in de tijdelijke school;
3. het agendapunt in de raadsvergadering van 28 maart 2018 opnieuw te agenderen.

In deze brief geven wij u het resultaat van de uitgevoerde motie weer. Allereerst beschrijven we in het kort de uitkomst uw motie en daarna gaan we in de toelichting dieper in op de inhoud. Hierbij komen ook de gevolgen ten aanzien van planning en financiën van de twee mogelijke locaties aan de orde.

Samenvatting resultaat uitvoering motie

De conclusie van de eerste vraag van de motie is dat de haalbaarheid verdeeld is. De omwonenden geven via met een handtekeningenlijst aan geen bezwaar te maken tegen nieuwbouw van een tweelaagse school op de huidige locatie. Het schoolbestuur geeft aan wel bezwaren te hebben om van locatie te wisselen en het proces opnieuw te beginnen. We hebben NAM gevraagd om de consequenties van het gebruik van tijdelijke scholen in beeld te brengen. In de beantwoording verwijst NAM naar de afspraken in het scholenprogramma. De minimale kosten voor rekening van de gemeente zijn circa € 0,5 miljoen inclusief 21% btw als de Togtemaarschool aansluitend aan de Regenboog gehuisvest wordt in de tijdelijke school aan Ter Laan.

Wanneer de planning van de bouw op beide locaties (huidige locatie en locatie skatebaan) met elkaar vergeleken wordt, is nagenoeg geen onderscheidend verschil tot het moment van ingebruikname. De verwachte proceduuretijd bij de skatebaanlocatie valt weg tegen de extra voorbereidingstijd voor de huidige locatie. In geval de keuze zou vallen op de huidige locatie, en er dus gebruik zou moeten worden gemaakt van de tijdelijke huisvesting, ontstaat een afhankelijkheid met de voortgang van de verbouw van de Regenboog en wordt het vertrekpunt parallel verstevigen/bouwen van zo veel mogelijk van de scholen losgelaten.

Voor het opnieuw starten van de voorbereiding van de huidige locatie (inclusief afschrijven van de gemaakte voorbereidingskosten en vergoeding voor het schoolbestuur) moet rekening gehouden worden met een bedrag van ongeveer € 500.000 inclusief 21% btw. Dit bedrag vermeerderd met de minimale kosten voor de tijdelijke huisvesting geeft als totale meerkosten van bouwen op de huidige locatie ten opzichte van de skatebaanlocatie een bedrag van minimaal € 1,0 miljoen inclusief 21% btw.

Samenvattend zien wij geen aanleiding om het voorliggend voorstel te wijzigen.

Toelichting

Haalbaarheid

Ten aanzien van de haalbaarheid hebben we gesproken met een vertegenwoordiging van de omwonenden en van het schoolbestuur.

Omwonenden

De omwonenden hebben zich verenigd in een stichting in oprichting. Ze hebben zelf een bijeenkomst voor de omwonenden georganiseerd. Op maandag 5 maart jl. hebben we gesproken met 4 vertegenwoordigers. Er werd aangegeven dat alle 35 omwonenden van de huidige locatie instemmen met een school in twee bouwlagen zoals in de motie is omschreven. De handtekeningen zijn 7 maart jl. aan ons overhandigd. Inderdaad hebben alle omwonenden een handtekening geplaatst voor “geen bezwaarschrift indienen tegen 2 laagse bouw nieuwe Togtemaarschool op de huidige locatie”.

Ten aanzien van de haalbaarheid kan daaruit geconcludeerd worden dat de omwonenden instemmen met een gebouw van twee bouwlagen op de huidige locatie.

Hierbij constateren we een aantal open einden:

- Niet uitdrukkelijk is benoemd dat ook geen bezwaar zal worden gemaakt tegen het concept bestaande uit het Cruijffschoolplein en de Kiss & Ride zone (inclusief parkeren). Aangezien deze zaken in de motie als voorwaarde benoemd zijn, gaan wij er vooralsnog vanuit dat het “geen bezwaar maken” ook geldt voor die onderdelen.
- Juridisch gezien zullen de handtekeningen moeten resulteren in het niet indienen van bedenkingen en bezwaren tegen het nog op te stellen bestemmingsplan en de te verlenen omgevingsvergunning. Het plaatsen van de handtekening betekent echter niet dat inwoners beperkt zijn in hun mogelijkheden tot het indienen van bezwaar of beroep.
- Het voorgestelde bouwplan op de skatebaanlocatie omvat twee bouwlagen met daarop een geringe opbouw voor installaties, dit zal ook zo zijn bij tweelaagse bouw op de huidige locatie.
- Voor het bouwen op de huidige locatie is nog geen ontwerp gemaakt voor het gebouw en het schoolplein met de parkeerruimte en Kiss & Ride zone. Een ontwerp kan alsnog resulteren in bezwaren als bij de verdere uitwerking blijkt dat er een uitwerking komt die voor een of meerdere van de omwonenden bezwaarlijk is.

Schoolbestuur

Met een vertegenwoordiging van het schoolbestuur hebben we op 13 maart jl. gesproken. Over het mogelijk bouwen op de huidige locatie heeft het schoolbestuur d.d. 15 maart jl. een brief aan u gestuurd. Het standpunt van het schoolbestuur is: *“samengevat is ons standpunt dat een eventueel besluit om in deze fase van et voorbereidingsproces alsnog een andere locatie te kiezen, geen recht doet aan de zorgvuldigheid waarmee tot nu toe gewerkt is, extra energie zal vergen en veel hogere kosten, vooral voor de gemeente en voor de school, met zich me zal brengen.*

Wij hopen dan ook van harte dat u met ons van mening bent dat de voorbereidingen voor de nieuwbouw moeten doorgaan en dat we er met elkaar voor gaan zorgen dat onze leerlingen zo snel mogelijk in een nieuw, permanent en veilig schoolgebouw gehuisvest kunnen worden."

In het kort geeft het schoolbestuur daar de volgende detaillering bij:

1. De nieuwe locatie is na zorgvuldige afwegingen tot stand gekomen en leent zich voor het realiseren van een eigentijdse, goed toegeruste school.
2. De vormgeving van de nieuwe school is onderdeel van de visie en de missie die de school uitdraagt. Leerlingen en hun ouders zien uit naar een gebouw waarin het schoolconcept beter zichtbaar en goed uitvoerbaar wordt.
3. Te kiezen voor de bestaande locatie betekent dat het gehele voorbereidingsproces opnieuw doorlopen moet worden, waardoor het nieuwe schoolgebouw waarschijnlijk twee jaar later dan gepland in gebruik komt. Voor leerlingen en ouders twee jaar lang onduidelijkheid en onzekerheid. Tevens loslaten van de door de gemeente gestelde periode van drie jaar voor het gehele scholenprogramma.
4. Nieuwbouw op de huidige locatie betekent huisvesting in de tijdelijke school die dan langer in gebruik zal moeten blijven en dus hogere kosten en voor de school en leerlingen tweemaal verhuizen.
5. Omdat bij nieuwbouw op de huidige locatie gewacht moet worden op de beschikbaarheid van de tijdelijke huisvesting, zitten de leerlingen, ouders en medewerkers langer in een niet versterkt gebouw.
6. Opnieuw beginnen op de huidige locatie betekent hogere voorbereidings- en bouwkosten en kosten voor de tijdelijke huisvesting voor rekening van de gemeente en extra kosten voor het schoolbestuur omdat het nieuwe voorbereidingstraject wederom tijd en geld gaat kosten.
7. Opnieuw beginnen op de huidige locatie betekent dat ook dat het voorbereidingsproces van twee jaar, waarbij al het overleg met betrokkenen om rekening te houden met wensen en belangen, ook opnieuw moet.

Het draagvlak bij het schoolbestuur om te kiezen voor nieuwbouw op de huidige locatie is er kort samengevat dus niet.

Hierbij constateren we de volgende zaken, als u voor de huidige locatie kiest:

- Het schoolbestuur niet anders kan dan die keuze volgen;
- Dit nauwgezette communicatie met ouders, leerlingen, schoolteam en MR vergt;
- De nieuwe extra kosten voor het schoolbestuur door de gemeente vergoed moeten gaan worden.

Conclusie haalbaarheid

De conclusie op de eerste vraag van de motie is dat de haalbaarheid verdeeld is. De omwonenden geven aan geen bezwaar te maken tegen nieuwbouw van een tweelaagse school op de huidige locatie. Het schoolbestuur geeft aan wel bezwaren te hebben om van locatie te wisselen en het proces opnieuw te beginnen. De meerkosten van deze keuze komen bij de gemeente te liggen.

Tijdelijke huisvesting

We hebben aan NAM gevraagd de consequenties in kaart te brengen van drie scenario's om de Togtemaarschool in tijdelijke huisvesting onder te brengen. Deze scenario's zijn:

1. tijdelijke huisvesting in de school aan Ter Laan, volgend op de verbouw van de Regenboog;
2. gelijktijdige huisvesting met de Regenboog in de tijdelijke school door het bijplaatsen van lokalen bij de tijdelijke school;
3. elders een extra tijdelijke school bouwen.

De reactie van NAM d.d. 14 maart jl. is:

Vanuit de kaders in het scholenprogramma vergoedt NAM bij nieuwbouw de plaatsingskosten en huurkosten voor tijdelijke huisvesting (indien nodig) voor de periode die nodig zou zijn geweest voor bouwkundig versterken. In het geval van de Togtemaarschool is die periode geraamd op 27 weken. De overeenkomst brengt mee dat een langere periode door de gemeente zelf gefinancierd wordt. De gemeente heeft daarnaast een rol om de uitvoering van het scholenprogramma efficiënt in te richten. Een tweede wisselschool in Bedum valt hier niet onder.

De consequenties van de verschillende scenario's die NAM aangeeft zijn:

1. *Aansluitend aan de Regenboog in de school aan Ter Laan:*

In dit geval zijn er meerkosten: de kosten wanneer er aangesloten wordt op de bestaande wisselschool aan Ter Laan bedragen door de herzieningen van het nieuwbouwontwerp en een jaar langere huur van de wisselschool, waarvan de huurkosten voor de eerste 27 weken door NAM betaald worden. Herbouw van de Togtemaarschool op huidige locatie heeft als consequentie dat deze ten minste 6 maanden later in gebruik genomen kan worden dan nieuwbouw op een andere locatie. De huurkosten van de langere periode zijn voor rekening van de gemeente en bedragen circa € 0,5 miljoen inclusief 21% btw.

2. *Gelijktijdig aan de Regenboog in de tijdelijke school door het bijplaatsen van lokalen bij de tijdelijke school:*

De kosten van het bijplaatsen van extra lokalen aan de bestaande wisselschool en langer gebruik voor de grotere school worden niet gedekt door de overeengekomen kaders van het scholenprogramma. De kosten hiervan liggen een factor 2 tot 3 boven scenario 1, dus € 1 tot € 1,5 miljoen euro.

3. *Elders een extra tijdelijke school bouwen:*

Herbouw van de Togtemaarschool op dezelfde locatie heeft waarschijnlijk als consequentie dat deze ten minste 6 maanden later in gebruik genomen kan worden dan nieuwbouw op een andere locatie. Deze optie kan niet uit de kaders scholenprogramma gefinancierd worden. De kosten voor een nieuwe speciale Togtemaarwisselschool liggen door de herzieningen van het nieuwbouwontwerp en de bouw van een tijdelijke wisselschool ongeveer een factor 3 tot 4 boven scenario 1, dus € 1,5 tot € 2 miljoen.

Conclusie overleg NAM

In de motie wordt gevraagd om, als blijkt dat nieuwbouw van een tweelaagse school op de huidige locatie haalbaar is, met NAM te overleggen over een substantiële bijdrage voor tijdelijke huisvesting. Vanwege de tijdsfactor (de haalbaarheid ligt genuanceerd en dat zou dus eerst besluitvorming van de raad vergen, alvorens met NAM overlegd kan worden) hebben wij dit omgedraaid en NAM gevraagd om de consequenties van drie scenario's in beeld te brengen. In de beantwoording verwijst NAM naar de afspraken in het scholenprogramma. De minimale kosten voor rekening van de gemeente zijn circa € 0,5 miljoen inclusief 21% btw als de Togtemaarschool aansluitend aan de Regenboog gehuisvest wordt in de tijdelijke school aan Ter Laan. Indien sprake is van het bijplaatsen van extra lokalen of het bouwen van een tweede tijdelijke school, liggen deze kosten een factor 2 tot 4 hoger.

Gevolgen planning

Het kiezen voor nieuwbouw van bouwen op de huidige locatie heeft gevolgen voor de planning. Een tweelaagse school past niet binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Om dit planologisch mogelijk te maken zijn er twee mogelijkheden:

1. wijzigen van het bestemmingsplan;
2. verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking van het toegestane gebruik ('verklaring van geen bedenkingen').

Bij het plan voor het bouwen op de skatebaanlocatie is gekozen voor mogelijkheid 2. Redenen hiervoor waren dat dan voor een ieder zichtbaar was welk bouwwerk (ontwerp en situering) er gerealiseerd zou gaan worden (gebleken was dat alleen een bestemmingsplan met een bouwvlak en bouwhoogte te veel onduidelijkheid bij de omwonenden opriep). Ook werd het hierdoor mogelijk dat, indien er bezwaren zouden bestaan tegen het plan, de raad tot twee keer toe over de verklaring van geen bedenkingen zou besluiten.

In het vigerende bestemmingsplan Bedum kern heeft de huidige locatie de bestemming 'maatschappelijke doeleinden'. Hierin is opgenomen dat de maximale goothoogte respectievelijk de maximale bouwhoogte 5 en 8 meter zijn; bij platte afdekking is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale goothoogte. Een school van twee bouwlagen past niet binnen die maximale hoogtes. Omdat het bouwvlak van het bestemmingsplan ruim op de kavel ligt, zal een nieuwe school daar in te passen zijn. Voorzieningen als Kiss & Ride inclusief parkeren passen binnen de bestemming (maatschappelijke doeleinden). Ingeval van een tweelaagse school betreft de afwijking van het bestemmingsplan daarmee alleen de maximale bouwhoogte.

Als nu gestart wordt met het opstellen van een bestemmingsplan, kan deze over circa een half jaar aan de raad ter vaststelling worden aangeboden. De afgegeven bereidheid van de omwonenden om geen bezwaar te maken, wordt daarmee omgezet in een onherroepelijk juridisch document waartegen dan geen beroep meer mogelijk is. De doorlooptijd van een ontwerpproces van een bouwplan dat leidt tot indienbare omgevingsvergunningaanvraag met afwijking gebruik duurt langer. Bij bouwen op de huidige locatie stellen wij hierom voor te kiezen voor mogelijkheid 1 (wijzigen bestemmingsplan).

In de planning d.d. 18 maart jl. voor bouwen op de huidige locatie ligt het moment van verhuizing nu na het verlaten van de tijdelijke school door de Regenboog. De start van de bouw (sloop huidige school) is sowieso afhankelijk van de verhuizing van de Togtemaarschool naar de tijdelijke school en dus van beschikbaarheid van de tijdelijke school. Hiermee is een afhankelijkheid van de voortgang van de Regenboog geïntroduceerd; omdat de versteviging van deze school –Rijksmonument- een uniek project is en kans op uitloop aanwezig is, wordt daarmee een extra risico geïntroduceerd. Het versnellen van de voorbereiding is daarom niet opportuun. Door de Togtemaarschool qua uitvoering achter de oplevering van de Regenboog te plaatsen wordt ook het uitgangspunt in het programmaplan huisvesting onderwijs van parallel verstevigen/bouwen niet meer nagekomen. In het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek is geconstateerd dat in en rond de school beschermde diersoorten aanwezig zijn; aanvang van de werkzaamheden is alleen mogelijk als hiervoor tijdig compenserende maatregelen zijn genomen en het gebleken is dat de dieren ook daadwerkelijk vertrokken zijn.

Conclusies planning

Uit de planning valt af te leiden dat bij keuze voor de huidige locatie de nieuwe school op zijn vroegst in gebruik genomen kan worden medio zomerschoolvakantie 2021. In vergelijking met bouwen op de skatebaanlocatie is dat met aannames over de lengte van de procedures bij de rechtbank en de Raad van State ongeveer hetzelfde moment; op die procedures heeft de gemeente geen invloed. Als bij het bouwen op de huidige locatie toch bezwaren worden ingediend, schiet de datum van ingebruikname ver weg. Geconcludeerd kan worden dat op grond van de planning geen groot onderscheidend verschil tussen de twee locaties is aan te geven. Wel wordt bij bouwen op de huidige locatie een afhankelijkheid in relatie tot de voortgang van de Regenboog geïntroduceerd, wordt het uitgangspunt in het scholenprogramma om parallel te verstevigen/bouwen losgelaten en wordt een risico ten aanzien van de start in relatie tot flora- en faunawetgeving geïntroduceerd.

Financiën

Het financieel verschil tussen de twee locaties valt uiteen in bijkomende kosten voor tijdelijke huisvesting en in extra kosten omdat het ontwerpproces (gedeeltelijk) opnieuw wordt gestart. Tevens zijn er dan nog extra kosten vanwege stijging van bouwkosten gedurende de periode dat nog niet met de bouw wordt gestart.

Zoals hiervoor geschreven zijn de kosten voor rekening van de gemeente voor de tijdelijke huisvesting minimaal € 0,5 miljoen inclusief 21% btw, oplopend tot maximaal nu ingeschat 2 miljoen euro inclusief btw.

Door het bureau Project- en Bouwmanagement Giezen is een globale kostenraming gemaakt van een tweelaagse school op de huidige locatie. De extra kosten ten opzichte van de skatebaanlocatie zijn circa € 500.000 inclusief 21% btw en worden veroorzaakt door het opnieuw starten van het ontwerpproces (al gemaakte kosten moeten worden 'afgeschreven' en honoraria architect en adviseurs en voor bouwmanagement starten opnieuw).

Overigens moet vanwege de druk op de bouw rekening gehouden worden met sterk oplopende bouwkosten. Sinds de budgetraming in december 2016 is de inschatting van de prijsstijging tot maart 2018 een bedrag van € 500.000. Daarnaast moet nog rekening gehouden worden met een prijsstijging van circa € 100.000 (voorzichtig geraamd) tussen nu en start bouw (omdat dit bij beide locaties van toepassing is, blijft dit voor het vergelijk buiten beschouwing).

Voor de herinrichting van de bestaande locatie (bij bouw op de skatebaanlocatie) is een bijdrage vanuit het leefbaarheidsfonds van € 218.000 beschikbaar gesteld. Als op de huidige locatie wordt gebouwd vervalt de basis voor de aanvraag omdat het project dan niet op tijd gereed zal zijn. De gevolgen hiervan moeten nog nader onderzocht worden.

Als op de huidige locatie wordt gebouwd, wijzigt er niets aan de huidige skate- en basketbalveld en blijft dit zoals het nu is. Bij verplaatsing zouden deze voorzieningen nieuw worden aangelegd.

Conclusie financiën

Vergelijking tussen de twee locaties geeft voor het bouwen op de bestaande locatie meerkosten van circa € 0,5 tot € 2 miljoen inclusief 21% btw in verband met huurkosten van de tijdelijke school en het opnieuw starten met de voorbereiding. Deze meerkosten zijn tot op heden niet gedekt en zullen een overleg in het kader van de Arhi-procedure vergen met onze buurgemeenten Winsum, De Marne en Eemsmond.

Bijlagen

Bij de stukken liggen op de voor u gebruikelijke wijze ter inzage:

1. lijst met handtekeningen omwonden d.d. 7 maart 2018;
2. brief Stichting openbaar onderwijs Marenland d.d. 15 maart 2018;
3. email NAM d.d. 14 maart 2018;
4. planning d.d. 18 maart 2018.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Bedum,
De secretaris,

R. Wiltjer

De burgemeester,

drs. E. Van Lente