

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad
d.d. 15 februari 2023

Portefeuillehouder: Menninga, J.H.
Beleidsveld: Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en
Leefomgeving
Zaaknummer: Z/22/186844/DOC-23371534

Onderwerp: krediet aankoop en sloop vrijkomende schoollocaties Eemsdelta.

Korte samenvatting

De transitie onderwijshuisvesting nadert zijn voltooiing. Voor het voortgezet onderwijs is in 2022 de nieuwe Onderwijscampus Appingedam gerealiseerd. Op nog één in realisatie te brengen nieuwbouwlocatie na, zijn ook alle nieuwe kindcentra van het primair onderwijs gereed of in realisatie. Met de nieuwbouw zijn er een drietal bestaande voortgezet onderwijslocaties en een MBO-locatie vrijgekomen. Voor het primair onderwijs zullen met de afronding van kindcentrum Delfzijl West in het tweede kwartaal van dit jaar ook nog eens zes schoollocaties vrijkomen. De vrijkomende schoollocaties en enkele, als koppelkans in het programma opgenomen, belendende gebouwen worden in volledig eigendom van de gemeente genomen en gesloopt. Voor de aankoop en sloop dient krediet aangevraagd te worden.

Aan de raad

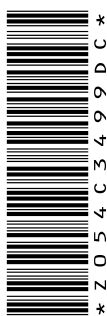
Voorstel

Wij stellen uw raad voor:

1. Een krediet ter grootte van € 7.645.700,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van de locatie Noorderpoort en de sloop van de vrijkomende schoollocaties binnen Eemsdelta en de kosten te dekken uit de bijdrage van de NAM (€ 6.488.500,-) en de reserve onderwijshuisvesting (€ 1.157.200,-)
2. De door het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 januari 2023 opgelegde geheimhouding conform art. 25, lid 3 Gemeentewet juncto artikel 5.1 tweede lid, sub b van de Wet open overheid ten aanzien van de stichtingskostenraming sloop schoollocaties PO en VO te bekrachtigen.

Aanleiding

In 2016 hebben de gemeenteraden van de voormalige gemeenten Appingedam, Delfzijl en Loppersum ingestemd met de lokale voorstellen betreffende de lokale opvolging van het regionale Programmaplan Scholen. Het programmaplan vormde de basis voor de besluitvorming rondom het toekomstbestendig en aardbevingsbestendig maken van de scholen binnen deze gemeenten. Aansluitend zijn met de betrokken onderwijsstichtingen, NAM, NCG en Kids2B verdere afspraken gemaakt over de uitwerking van de plannen. Dit heeft geresulteerd in een per gemeente opgemaakte "samenwerkingsovereenkomst onderwijshuisvesting (SOK)". De samenwerkingsovereenkomsten beschrijven het programma en de (financiële) afspraken over de afzonderlijke opgaven binnen het programma.



Vanaf de gemeentelijke herindeling zijn de afzonderlijke programma's ondergebracht onder een gemeenschappelijk programmasturing "transitie onderwijshuisvesting Eemsdelta". Het huidige programma is opgedeeld in twee onderdelen; het "primaire onderwijs (PO)" en het "voortgezet onderwijs (VO)".

Binnen het onderdeel VO is het gebouw van Noorderpoort E&M aan de Duurswoldlaan 2A, te Farmsum versterkt en is met onderwijsstichtingen Noorderpoort en Eemsdeltacollege, middels een doordecentralisatie-overeenkomst (DDO) gekomen tot de ontwikkeling van een nieuwe onderwijscomplex, aangeduid als "Onderwijs-campus Appingedam" aan de Solwerderweg 9, te Appingedam. De campus is reeds in gebruik genomen door de onderwijsstichtingen.

Bij deze ontwikkeling zijn de volgende vier bestaande schoolgebouwen en -terreinen vrijgekomen:

1. Eemsdeltacollege voor Havo en Vwo aan de Pastorielaan 11, te Appingedam;
2. Eemsdeltacollege voor Praktijkonderwijs en VMBO "Eelwerd" aan de Opwierdeweg 65C, te Appingedam;
3. Eemsdeltacollege voor VMBO en ISK "Sikkel" aan de Sikkel 3, te Delfzijl;
4. Noorderpoort voor beroepsonderwijs aan de Opwierdeweg 2, te Appingedam.

Voor de locaties 1, 2 en 3 komt de gemeente het economisch claimrecht, als bedoeld in artikel 76u Wvo, toe. Noorderpoort is volledig eigenaar van locatie 4. Als onderdeel van de DDO is overeengekomen dat alle vier de locaties in eigendom komen van de gemeente en deze de gebouwen zal gaan slopen. Locatie 4 zal daarbij eerst nog voor de vastgestelde prijs van € 4.146.357,- aan de gemeente worden verkocht. Voor de overige locaties vindt er een afwaardering van de boekwaarde plaats.

Begin 2023 zal gestart gaan worden met de sloop van de vrijgekomen schoollocaties. Binnen de versterkingsopgave voor de woningbouw in Appingedam dient al op zeer korte termijn het gebied aan de Opwierdeweg 2 vrijgemaakt te worden. Hier zal nog in 2023 gestart moeten worden met vervangende nieuwbouw voor een deel van de woningvoorraad in de wijk Opwierde van woongroep Marenland. Het slopen van het schoolgebouw op deze locatie zal daarvoor nog in het eerste kwartaal van 2023 moeten starten. Ook het gebied aan de Pastorielaan dient zo spoedig mogelijk in 2023 gesloopt te worden, zodat hier de verdere invulling van het gebied rond de Onderwijs-campus Appingedam plaats kan vinden. Deze locatie wordt vanaf maart 2023 overgedragen aan de gemeente. De sloop zal in het tweede kwartaal van 2023 starten. Er zijn nog geen concrete plannen voor de vrijgekomen schoollocatie aan Sikkel 3. Wel loopt hier nog een onderzoek naar mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting, waarbij bestuurlijk een termijn tot 1 april is overeengekomen om tot een concreet voorstel te komen. Deze zal dan ook naar alle waarschijnlijkheid later in het jaar geheel of gedeeltelijk gesloopt gaan worden. Opwierdeweg 65C zal nog het hele schooljaar 2022-2023 in gebruik blijven. Hier wordt onder andere tijdelijke huisvesting voor de te versterken kantoorruimtes van NCG aangeboden en wordt de sporthal van deze locatie nog het hele schooljaar ingezet als extra locatie voor het bewegingsonderwijs van de onderwijs-campus. Het streven is al de vrijgekomen schoollocaties VO nog voor het einde van het jaar gesloopt te hebben.

Voor het onderdeel PO heeft er binnen de transitie onderwijshuisvesting ook voornamelijk vervangende nieuwbouw plaats gevonden. Er ligt vanuit de voormalige gemeente Loppersum geen opgave meer voor sloop. De meeste vrijgekomen locaties waren al voor de herindeling gesloopt en in 2022 is nog de laatste vrijgekomen locatie "De Roemte", te Loppersum aan derden vervreemd voor een andere bestemming. Er ligt nog een opgave voor de vrijgekomen locatie "De Crangeborg", te Stedum. Dit karakteristieke gebouw zal nog moeten worden vervreemd.

In het gebied van voormalig gemeente Loppersum liggen wel nog verplichtingen voor ecologische mitigerende maatregelen voortvloeiende uit de sloop.

Het deelgebied voormalig gemeente Appingedam kent nog de sloop van de vrijgekomen schoollocatie van RENN4 aan de Pastorielaan 2, te Appingedam. Voor de sloop van deze locatie is reeds door de gemeenteraad van Eemsdelta krediet toegekend. Deze locatie wordt voorlopig nog ingezet als tijdelijke huisvesting voor het huidige benodigde extra aanbod in Integrale Schakel Klassen (ISK) voor het VO.

Het zwaartepunt voor de sloopopgave PO ligt binnen het gebied van voormalig gemeente Delfzijl. De al vrijgekomen en nog vrij te komen schoolgebouwen zijn opgedeeld in twee clusters. De sloopwerkzaamheden van het eerste cluster is in 2022 reeds afgerond. Binnen het laatste cluster betreft het nog de volgende schoolgebouwen en -terreinen met een sloopopgave:

1. Gymzaal te Termunterzijl aan de Antoni Verburghwijk 7 (koppelkans als belendend gebouw van De Munte, Termunterzijl)
2. Tasveld aan de Gevelsteen 2, te Delfzijl
3. Gymzaal 't Rek aan de gevelsteen 4, te Delfzijl (koppelkans Tasveld, Delfzijl)
4. 't Zicht aan de Gersteland 3, te Delfzijl
5. De Zaaier aan de Gersteland 1, te Delfzijl
6. Sterre der Zee aan de Ringenum 3, te Delfzijl
7. Farsumerborg (oude) aan de Borgshof 20, te Farmsum
8. Jan Ligthart aan de Botterlaan 1, te Delfzijl
9. (voormalig) Dansschool Delfzijl aan de botterlaan 1a, te Delfzijl (koppelkans als belendend gebouw van Jan Ligthart, Delfzijl)

De sloop van de gymzaal in Termunterzijl loopt parallel aan de opgave voor een nieuw dorpshuis in Termunten. Zodra de activiteiten die nu gevestigd zijn in de gymzaal ondergebracht kunnen worden in het dorpshuis, kan de gymzaal worden gesloopt. De sloop van de gymzaal 't Rek zal pas plaats vinden nadat de huidige gebruikers in de nabijgelegen binnensportaccommodaties zijn ondergebracht. Mogelijkheden worden in breder perspectief voor het toekomstig gebruik binnensportaccommodaties gemeente Eemsdelta nader onderzocht en met de gebruikers besproken. De verwachting is dat in de tweede helft van 2023 een definitief tijdpad bekend is.

De voormalige dansschool en de vrijgekomen locatie Jan Ligthart aan de Botterlaan, te Delfzijl staan beide leeg. Het gebouw van de voormalige dansschool is al aan vandalisme onderhevig geweest. Het is dan ook wenselijk deze locaties zo spoedig mogelijk te slopen.

De overige 6 locaties zijn verbonden aan de ontwikkeling van KC Delfzijl West. Deze locaties worden zo spoedig mogelijk na het in gebruik nemen van dit kindcentrum gesloopt. Het is zeer aannemelijk dat wel nog één van deze locaties langer als tijdelijke huisvesting voor schakelklassen in gebruik zal moeten blijven. De komende periode wordt verder uitgewerkt welke van deze locaties dat voor welke periode zal moeten zijn. Net als in het VO is ook voor het PO aanzienlijk meer aanbod nodig in het aantal schakelklassen. De schakelklassen maken in de onderwijshuisvesting onderdeel uit van KC de Rietpluim in Tuikwerd. Ook het hier in realisatie genomen nieuwe kindcentrum zal niet voldoende kunnen voorzien in de huidige vraag. Als onderdeel van het nog volgende raadsvoorstel voor het aanvullende krediet op het scholenprogramma, zal ook het huisvestingsvoorstel voor deze extra schakelklassen worden meegenomen.

Op alle sloopopgaven rusten daarnaast nog mitigerende ecologische maatregelen. Voor de opvolging van deze taakstelling wordt de Generieke Regeling van de NCG doorlopen. Onder ecologische begeleiding wordt zorggedragen voor de preventieve maatregelen, zoals natuurvrij maken van te slopen gebouwen als ook voor de compenserende maatregelen, zoals het terugbrengen van nieuwe leefomgevingen voor de aangetroffen flora en fauna.

Met het beschikbaar stellen van het krediet kan overgegaan worden tot aankoop en de sloop van de hierboven beschreven vrijkomende (school)locaties.

Beoogd effect

- Het in eigendom overnemen en slopen van de schoollocatie MBO van Noorderpoort aan de Opwierdeweg 2, te Appingedam.
- Het (Gedeeltelijk) slopen van de vrijgekomen drie schoollocaties VO, te Appingedam en Delfzijl.

- Sloop van de 6 vrijkomende schoolgebouwen PO Eemsdelta en de voor sloop als koppelkans toegekende vrijgekomen belendende gebouwen gymzaal 't Rek, gymzaal Termunterzijl en de voormalige Dansschool aan de Botterlaan, te Delfzijl.

Argumenten

- Met het in volledig eigendom overnemen en slopen van de vrijgekomen schoollocatie MBO aan de Opwierdeweg 2, te Appingedam en de 3 vrijkomende schoollocaties VO aan de Opwierdeweg 65c en Pastorielaan 11, te Appingedam en aan de Sikkel 3, te Delfzijl, wordt vervolg gegeven aan de DDO afspraken voor de ontwikkeling van de Onderwijs-campus, te Appingedam.
- Met het slopen van de schoolgebouwen PO wordt een vervolg gegeven aan het programmaplan voor de transitie onderwijshuisvesting PO en sluit aan bij de afspraken in de SOK.
- Met de huidige opgaven binnen de gemeente met betrekking tot (vervangende) nieuwbouw woningen en de opgave vanuit de zorgtransitie is er een behoefte aan ruimte. Het merendeel van de vrijkomende locaties kan binnen deze opgaven op korte termijn zinvol worden bestemd.

Kanttekeningen

- De aanbestedingen van de sloopwerkzaamheden voor zowel de schoollocaties MBO, VO en PO zijn reeds doorlopen. Reguliere aanbestedingsrisico's zijn daardoor uitgesloten. Toch blijven, voor met name de locaties die later dit jaar of begin 2024 gesloopt zullen gaan worden, extreme loon- en prijsstijgingen een reëel financieel risico.
- De te slopen schoollocaties bevinden zich voornamelijk in binnenstedelijk gebied en in een kwetsbare omgeving waar al veel hinder wordt ervaren door de gevolgen van de gaswinning. Er dient in de verdere voorbereiding en uitvoering voldoende aandacht te zijn voor het beperken van hinder en een goede afstemming tussen de verschillende opgaven die in dezelfde periode in het zelfde gebied plaats vinden.
- Na sloop vallen de locaties, al dan niet tijdelijk, terug naar het gemeentelijk areaal. Veel van de locaties worden opgenomen in de voorstaande (gebieds)ontwikkelingen en zullen daarbij een andere bestemming krijgen. Wijzigingen in areaal en beheer en onderhoud zal separaat beschouwd moeten worden. Wel is het aannemelijk dat deze areaaluitbreiding leidt tot meerkosten in het reguliere beheer en onderhoud. Deze kosten zijn vooralsnog niet voorzien en zullen vanuit de vervolgopgaven in samenspraak met team BOR betrokken worden bij de programmabegroting van 2024 e.v..

Aanpak/uitvoering

Na akkoord van de gemeenteraad zal opdracht gegeven worden voor de sloop van de verschillende schoollocaties. Volgens het eerder beschreven tijdsplan zal al op korte termijn overdracht plaats vinden van de schoollocatie van Noorderpoort aan de Opwierdeweg 2, te Appingedam en kan vervolgens gestart worden met de fysieke sloopwerkzaamheden van deze locatie. Ook de leegstaande locaties Jan Ligthart en het belendende gebouw van de voormalige dansschool aan de Botterlaan 1 en 1a, te Delfzijl zullen vanuit veiligheidsoogpunt spoedig gesloopt worden. De overige locaties zullen daaropvolgend na beëindiging van het gebruik worden gesloopt. Het streven is alle geplande sloopactiviteiten medio 2024 gereed te hebben.

Oplegging geheimhouding stichtingskostenraming

Bij besluit van 17 januari heeft ons college onder overlegging van de stichtingskostenraming sloop PO (bijlage I) en stichtingskostenraming sloop VO (bijlage II) geheimhouding opgelegd ten aanzien van deze stukken. Deze documenten liggen voor de raadsleden ter inzage bij de griffie. De opgelegde geheimhouding is gebaseerd op het belang genoemd in artikel 5.1, tweede lid, sub b van de Wet open overheid (Woo). De tekst van dit artikel luidt als volgt: "Het openbaar maken van informatie blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen: b. de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelen met een vertrouwelijk karakter. Het genoemde

economische of financiële belang van de gemeente geldt nog steeds. Indien de raad niet over gaat tot bekrachtiging, zoals hiervoor reeds aangegeven, vervalt de opgelegde geheimhouding. Indien de raad de oplegging bekrachtigt, wordt deze in acht genomen totdat het orgaan dat de verplichting heeft opgelegd (i.c. ons college) dan wel de raad deze opheft."

Financiën

De raad wordt gevraagd een krediet van € 7.645.700,- beschikbaar te stellen.

Voor het afboeken van de boekwaarden van de schoollocaties Rudolph Pabus Cleveringa (Appingedam), George Martens (Appingedam) en Theda Mansholt college (Sikkel, Delfzijl) is in totaal een bedrag nodig van € 7.683.500,-. Omdat in één van deze locaties in 2023 nog leerlingen zijn gehuisvest, zal afboeking van deze locatie pas plaatsvinden in 2023. Ten aanzien van de locatie Sikkel zal, zoals benoemd in dit voorstel, later duidelijkheid komen ten aanzien van mogelijke tijdelijke huisvesting. Vooralsnog is in de berekening rekening gehouden met afboeken van de boekwaarde per eind 2022. Voor de overname van de schoollocatie MBO van Noorderpoort (Opwierderweg 2 te Appingedam) is een krediet benodigd van € 4.146.000,-. Voor de sloopkosten van de vrijgekomen schoollocatie MBO en de drie vrijkomende schoollocaties VO is een krediet benodigd van € 2.504.700,- (E.e.a. conform stichtingskostenraming sloop VO). Door de NAM is een bijdrage verstrekt van € 14.172.000,- ten behoeve van het afboeken van de boekwaarden van de drie VO-scholen, de aankoop van de locatie Noorderpoort en de sloop van al deze VO-scholen. Er is, na verrekening van bovenstaande bedragen dan nog een tekort van € 162.200,- op de kredieten rondom de VO-scholen, dat gedekt zal worden uit de reserve onderwijshuisvesting.

Voor de sloop en herinrichting van de genoemde schoollocaties PO (Delfzijl) is een krediet benodigd van € 995.000,-. Dit krediet bestaat uit de voor stichtingskostenraming sloop PO, welke sluit op € 1.180.355,- verminderd met de reeds uitgevoerde sloopopgaven vanuit cluster a voor € 185.355,-. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de reserve onderwijshuisvesting.

Participatie

Het slopen van de vrijkomende locaties vloeit voort uit de lopende programma's "Onderwijs-campus Appingedam" en "transitie onderwijshuisvesting Eemsdelta". Voor aanvang van de fysieke sloopwerkzaamheden worden de direct omwonenden middels een informatiebrief op de hoogte gesteld van de geplande sloopactiviteiten en het aan te houden tijdsplan. De (bouwkundige) staat van belendende gebouwen en openbaar gebied worden voorafgaand in overleg met de belanghebbenden opgenomen.

Op meerdere locaties vindt als vervolg gebiedsontwikkeling plaats. Deze opgaven kennen een eigen participatief traject, waarbij o.a. gebruik gemaakt wordt van inloopbijeenkomsten en informatieavonden. Belanghebbenden en geïnteresseerden hebben in meerdere van deze ontwikkelingen reeds al inspraak gehad. Vanuit de aansturing op deze opgaven wordt dit proces daarbij verder doorgezet.

Communicatie

Het slopen van de vrijkomende locaties vloeit voort uit de lopende programma's "Onderwijs-campus Appingedam" en "transitie onderwijshuisvesting Eemsdelta". Voor aanvang van de fysieke sloopwerkzaamheden worden de direct omwonenden middels een informatiebrief op de hoogte gesteld van de geplande sloopactiviteiten en het aan te houden tijdsplan. De (bouwkundige) staat van belendende gebouwen en openbaar gebied worden voorafgaand in overleg met de belanghebbenden opgenomen.

Op meerdere locaties vindt als vervolg gebiedsontwikkeling plaats. Deze opgaven kennen een eigen participatief traject, waarbij o.a. gebruik gemaakt wordt van inloopbijeenkomsten en informatieavonden. Belanghebbenden en geïnteresseerden hebben in meerdere van deze ontwikkelingen reeds al inspraak gehad. Vanuit de aansturing op deze opgaven wordt dit proces daarbij verder doorgezet.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Ben Visser
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlage(n)

- Bijlage I stichtingskostenraming sloop schoollocaties PO (geheim, ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie)
- Bijlage II stichtingskostenraming sloop schoollocaties VO (geheim, ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie)

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 januari 2023,

BESLUIT

1. Een krediet ter grootte van € 7.645.700,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van de locatie Noorderpoort en de sloop van de vrijkomende schoollocaties binnen Eemsdelta en de kosten te dekken uit de bijdrage van de NAM (€ 6.488.500,-) en de reserve onderwijshuisvesting (€ 1.157.200,-)
2. De door het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 januari 2023 opgelegde geheimhouding conform art. 25, lid 3 Gemeentewet juncto artikel 5.1 tweede lid, sub b van de Wet open overheid ten aanzien van de stichtingskostenraming sloop schoollocaties PO en VO te bekrachtigen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 februari 2023.

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier