



Raadsvoorstel

Registratienummer: 21int01603

Onderwerp: Uitkomsten onderzoek locatie Zeddamseweg 84, te 's-Heerenberg

Portefeuillehouder: Wethouder J.H.M. van Halteren

Te nemen besluit:

1. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek, instemmen met de locatie Zeddamseweg 84, als locatie voor het IKC in 's-Heerenberg.
2. Voor de verbouw van het pand tot een IKC een taakstellend budget beschikbaar stellen van € 16.540.000.
3. Voor de verwerving van het terrein met opstallen een budget beschikbaar stellen van € 4.450.000.
4. De extra jaarlasten van € 77.322 benodigd voor de verwerving betrekken bij het opstellen van de begroting 2022-2025.

Waarom dit voorstel?

Sinds lange tijd wordt er gesproken over het realiseren van een Integraal Kind Centrum (IKC) in 's-Heerenberg. Tot nu toe zijn 19 locaties de revue gepasseerd die allen de eindstreep niet hebben gehaald. In 2020 kwam de locatie Zeddamseweg 84, te 's-Heerenberg (pand Specialized) weer naar voren, omdat Specialized verhuist naar een andere locatie. Door uw raad is bij amendement van 9 juli 2020 ingestemd om deze locatie te onderzoeken en tevens opdracht gegeven te kijken of de raadszaal hierbij ingepast kan worden. Over de inpassing van de raadszaal bent u reeds geïnformeerd bij raadsbrief met nr. 21int01341 (22 april 2021). Dit voorstel gaat dan ook alleen over de inpassing van het IKC.

Wat is het effect?

Door te kiezen voor deze locatie kan het traject opgestart worden om daadwerkelijk te komen tot een IKC. Met de realisatie van het IKC:

- wordt het onderwijs weer gegeven in een gebouw dat voldoet aan de eisen van deze tijd;
- wordt de overcapaciteit van de gebouwen voor onderwijs opgeheven in 's-Heerenberg;
- kunnen partijen die zich bezighouden met het opgroeien van kinderen samengebracht worden in één gebouw.

Het laatste is misschien wel het belangrijkste argument, omdat hierdoor didactische en pedagogische leerlijnen gerealiseerd kunnen worden die helpen bij het signaleren of voorkomen van achterstanden of risico's voor de ontwikkeling van het kind. Hierdoor kan er vroegtijdig hulp geboden worden en wordt voorkomen, dat op een later moment zwaardere jeugdhulp nodig is.

Wat zijn de argumenten?

Dit traject loopt al vanaf 2013 en er zijn 19 locaties de revue gepasseerd die de eindstreep niet hebben gehaald. Langer uitstellen van een locatiekeuze kan niet meer, omdat de staat van het onderhoud van de scholen steeds verder achter uitgaat. Bij een enkele school wordt er zelfs geld dat bestemd is voor het onderwijs besteed aan het gebouw. Dit is ongewenst.

Alle 3 de basisscholen in 's-Heerenberg staan in de top 5 van de scan onderwijsachterstanden van de gemeente Montferland, hetgeen betekent dat er sprake is van achterstand bij de leerlingen. In

een IKC worden optimale ontwikkelkansen geboden, omdat er vanuit een pedagogische visie wordt gewerkt bij zowel de kinderopvang als het onderwijs. Dit waarborgt een doorgaande leerlijn, dat bijdraagt aan het terugdringen en beperken van onderwijsachterstanden.

In het IKC worden gehuisvest, de fusieschool van de Galama en de Mariabasisschool, de OBS 't Montferland, kinderopvang en de bibliotheek. De bibliotheek past uitstekend in het IKC vanwege de ondersteuning in het beperken van onderwijsachterstanden. Voor het onderwijs is 4.200m² benodigd en voor de kinderopvang en de bibliotheek elk 500m². In totaal derhalve 5.200m².

Het pand aan de Zeddamsesweg kan dit programma huisvesten, als we het bestaande pand verbouwen (5.000m²) en een stukje nieuwbouw (1.650m²) realiseren. In het gebouw, dat ooit een technische school was, is een gymzaal aanwezig. Deze gymzaal voldoet niet aan de huidige normen qua afmeting maar is na een kleine update zeer goed bruikbaar voor de groepen met jonge kinderen. Het terrein is ruim bemeten 15.541 m². Ook ligt het dicht bij het Bergherbos. Een groene omgeving werkt positief op de ontwikkeling van kinderen. Het gebouw bestaat uit een kolommenstructuur die mogelijkheden biedt om aangepast te worden. Het gebruik maken van een bestaand gebouw is een duurzame oplossing, onder ander omdat materialen worden hergebruikt.

De schoolbesturen zijn content met deze locatie, omdat alle betrokken scholen naar een nieuwe plek gaan en het IKC niet gerealiseerd wordt op de plek van een van de drie huidige scholen. Dit zorgt ervoor, dat alle kinderen een frisse start kunnen maken.

Het voordeel van deze locatie ten opzichte van de locatie het Kruispunt is, dat deze locatie geheel in het stedelijk gebied is gelegen waardoor de bestemming eenvoudiger aangepast kan worden. In dit pand is voorheen de lagere technische school gehuisvest geweest.

Als u instemt met de locatie en daarvoor budget beschikbaar stelt komt er een IKC, waar we de eerste 40 jaar mee vooruit kunnen. Het gebouw is Paris Proof¹ en voldoet aan de norm Frisse Scholen klasse B. Bovendien hebben we gekozen voor een duurzame oplossing: het gebruiken van een bestaand gebouw. In dit gebouw krijgen de 's-Heerenbergse kinderen van 0 tot 13 jaar optimale ontwikkelkansen. Ook komt er een einde aan de lange zoektocht naar een goede locatie voor het IKC. En dit is zeer wenselijk gelet op de staat van onderhoud van de 's-Heerenbergse basisscholen en in het bijzonder de Pastoor Galamaschool.

Wettelijke grondslag en/of kader

De gemeente heeft de wettelijke verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor goede onderwijshuisvesting. Aangezien dit traject al langer loopt zijn hier veel besluiten over genomen. Er is nimmer discussie geweest over het bouwen van een Integraal Kindcentrum, maar wel over de locatie van het Kindcentrum. Er zijn 19 locaties de revue gepasseerd, inclusief de Zeddamsesweg 84 te 's-Heerenberg.

Kanttekeningen/risicoparagraaf

- Het traject m.b.t. de locatiekeuze heeft veel tijd in beslag genomen, waardoor de nu nog in gebruik zijnde gebouwen in onderhoud achteruit gaan, zodat het niet veel langer verantwoord is om deze gebouwen in de huidige staat te gebruiken. Langer uitstellen van de locatie keuze is dan ook geen optie!
- De beslissing die genomen wordt is een beslissing voor 40 jaar. Dus deze moet weloverwogen en duurzaam zijn.
- Bij elke locatie, zullen er voor- en tegenstanders zijn.
- Het bestemmingsplan zal nog aangepast moeten worden van bedrijfsbestemming naar maatschappelijk vastgoed.

¹ **Paris Proof** is het gemeenschappelijk verduurzamingsdoel voor gebouwen om zo binnen de gebouwde omgeving de klimaatdoelstellingen van Parijs te behalen.

- De prijs ten aanzien van het gebouw en de grond zijn afgesproken met de eigenaar. Met betrekking tot de verbouw zijn de afspraken vergevorderd, maar mede gelet op het feit dat de keuze voor de locatie nog niet definitief is en er nog ruimte dient te zijn voor een nadere invulling met gebruikers en omwonenden nog niet in zijn totaliteit.
- Om tot besluitvorming te komen en de voortgang niet te laten stagneren hebben wij voor de bouwkosten het bedrag opgenomen zoals berekend voor onze externe adviseur ABT.
- Dit is een taakstellend bedrag, zodat van te voren duidelijk is wat het project maximaal gaat kosten. Uit dit bedrag worden alle kosten betaald, ook de bijkomende kosten van de gemeente.

Kosten, baten en dekking

Indien uw Raad kiest voor deze locatie, dan dient deze te worden verworven. Dit brengt kosten met zich mee, maar daar staat tegenover dat er andere locaties, welke in gemeentelijk eigendom zijn beschikbaar komen.

Bouw- en projectkosten

Met de bouw- en projectkosten is een taakstellend budget gemoeid van € 16.540.000. Hier staat een kapitaallast (rente en afschrijving) tegenover van € 572.351 structureel. Hierbij gaan we uit van een afschrijving over 40 jaar tegen een rentepercentage van 1%.

Dekking

Kapitaallast	€ 572.351
Opgenomen in de programmabegroting 2021- 2024	€ 480.000 -/-
Huuropbrengsten gedeelte kinderopvang / bibliotheek	€ 112.500 -/-
	€ 20.149 -/-

Verwerving van de grond en het gebouw

Met de verwerving van de grond en het gebouw is een bedrag gemoeid van € 4.450.000. Hier staat een kapitaallast tegenover van € 97.471. Hierbij gaan we uit van een afschrijving op het deel van de bouwwaarde van 40 jaar tegen een rentepercentage van 1%. Op de grondwaarde wordt niet afgeschreven.

Dekking

Kapitaallast	€ 97.471
Restantdekking bouw- en projectkosten	€ 20.149 -/-
	€ 77.322

Indien akkoord wordt gegaan met dit voorstel, zal de extra kapitaallast van € 77.322, benodigd voor de verwerving worden betrokken bij de begroting 2022 – 2025.

De verwerving is een substantieel bedrag. Maar de grond behoudt minimaal zijn waarde, en hierdoor kunnen de andere vrijkomende locaties ingevuld worden en afhankelijk van de bestemming voor een opbrengst zorgen. Het betreft de volgende locaties:

- Pastoor Galamaschool, Bongerd 22, oppervlakte kavel 10.000m²
- OBS 't Montferland, Plantsoensingel Noord 5A, oppervlakte kavel 2.800m²
- Maria basisschool, Schoolstraat 2, oppervlakte kavel 6.200m²
- Bibliotheek, Oudste Poortstraat 24, oppervlakte kavel 1.400m².

Er komt dus 20.400m² beschikbaar als het IKC in het pand aan de Zeddamseweg gerealiseerd wordt. Dit is meer dan we aankopen. Deze kavels kunnen een nieuwe bestemming krijgen, bijvoorbeeld woningbouw en zullen een opbrengst genereren. Bij een bedrag van € 250,-- per m² is een opbrengst van ca. € 5 miljoen in redelijkheid te verwachten.

Uit recente nieuwbouw projecten voor scholen blijkt, dat nieuwbouw realiseren tegenwoordig duur is. Onder andere de kosten voor bouwmaterialen stijgen al langere tijd en in een fors tempo. Een nieuwbouwproject welke onlangs door ABT is begeleid en vergelijkbaar is met ons project heeft € 16,5 miljoen aan bouwkosten (inclusief bijkomende kosten) gekost exclusief de kosten voor de grond. Nieuwbouwen is dus niet goedkoper en in ons geval handhaven we een bestaand gebouw, hetgeen een duurzame oplossing is. Dus een pré.

Als uw Raad kiest voor deze locatie en het taakstellende budget voteert, krijgen we straks een IKC, waar we de eerste 40 jaar mee vooruit kunnen. Het gebouw is Paris Proof en voldoet aan de norm Frisse Scholen klasse B. Bovendien heeft u de mogelijkheid te kiezen voor een duurzame oplossing: het gebruiken van een bestaand gebouw. In dit gebouw krijgen de 's-Heerenbergse kinderen van 0 tot 13 jaar optimale ontwikkelkansen. Ook komt er een einde aan de lange zoektocht naar een goede locatie voor het IKC. En dit is zeer wenselijk gelet op de staat van onderhoud van de 's-Heerenbergse basisscholen in het bijzonder de Pastoor Galamaschool.

Participatie en communicatie

Dit voorstel is een integraal voorstel vanuit de diverse taakvelden: onderwijs, verkeer, ruimtelijke ordening en middelen. Alle facetten zijn meegewogen. Overleg heeft plaatsgevonden met de schoolbesturen en de eigenaar van het gebouw.

Er is twee keer gesproken met een afvaardiging uit de buurt door de vorige portefeuillehouder, wethouder Mijnen. In deze overleggen is uitgelegd, dat de locatiekeuze een politieke afweging is. Een besluit dat gebaseerd wordt op objectieve en integrale afwegingen in het algemeen belang. Bij een dergelijke keuze moet voorkomen worden dat individuele belangen gaan prevaleren. Participatie door middel van meedenken en meebeslissen is daarom niet wenselijk voor de locatiekeuze. Zodra de locatie bekend is, wordt de omgeving geïnformeerd en meegenomen in het traject. Voor dit traject hebben wij overeenkomstig het door uw raad vastgestelde participatiekader een procesvoorstel vastgesteld, dit is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Uitvoering en evaluatie

Nadat uw raad in heeft ingestemd met de locatie Zeddamsesweg 84, starten wij de participatie met de buurt op. Ook wordt dan verder gewerkt aan het voorlopig en definitief ontwerp samen met de gebruikers. Planning is om schooljaar 2023/2024 te starten met het IKC in het aangepaste gebouw.

Didam, 18 mei 2021

Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris,
drs. M.J.J. Wagener

de burgemeester,
mr. P. de Baat MPM

Bijlagen:

Procesvoorstel participatie.