



---

**Projectplan - Walstraschool**

---

**Gemeente Midden-Groningen 30 november 2021  
t.b.v. Besluitvorming raad**

30 NOVEMBER 2021

## INHOUDSOPGAVE

1	Samenvatting .....	3
2	Inleiding .....	4
3	Beleidsafspraken tot nu toe .....	6
3.1	Visie op hoofdlijnen.....	6
3.2	Programmaplan scholen Hoogezand-Sappemeer.....	6
3.3	Samenwerkingsovereenkomst .....	6
3.4	Onderzoeken bouwkundige versterking huidige Walstraschool .....	7
3.5	Verdeling toekomstbudget .....	7
4	Nieuwe opgave .....	8
4.1	Uitgangssituatie .....	8
4.2	Programma van Eisen .....	8
4.3	Locatiestudie .....	9
4.4	Inzet.....	10
5	Haalbaarheid met business case .....	12
5.1	Maatschappelijke haalbaarheid .....	12
5.2	Financiële haalbaarheid: business case .....	12
6	Planning .....	13

### Bijlage:

Bijlage A: KC Kropswolde/ Meerwijck Ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen

Bijlage B: Leerlingentelling peildatum 1-10-2020 en prognose

Bijlage C: Locatieonderzoek Kindcentrum Kropswolde Meerwijck

Bijlage D: Correspondentie raad en bewoners

## 1 SAMENVATTING

In het scholenprogramma wordt gewerkt aan aardbevingsbestendige en toekomstbestendige scholen in gemeente Midden-Groningen. Hierbij wordt de noodzaak van het bevingsbestendig maken, gecombineerd met het krimp-proof, flexibel, duurzaam en daarmee toekomstbestendig maken van deze scholen.

Het project KC Kropswolde/Meerwijck is actueel geworden nu voor een langjarige periode het bestaansrecht van dit kindcentrum is aangetoond op basis van de leerlingenprognoses.

De reden om voor deze school op dit moment een projectplan uit te werken ligt in het feit, dat het huidige gebouw gedateerd is. Het gebouw stamt uit 1953 en is tussentijds niet grootschalig gerenoveerd. Als onderdeel van gemaakte afspraken wil de gemeente ook voor de Walstraschool meewerken aan de “sprong voorwaarts” als het gaat aan de verbetering van de kwaliteit in onderwijsvoorzieningen. Er is daarmee nu een “natuurlijk moment” ontstaan om voor deze school een passend projectplan uit te werken. Het onderhavige projectplan geeft onderbouwing aan de casus om tot nieuwbouw te komen.

Bij het zoeken naar een nieuwe locatie voor KC Kropswolde/Meerwijck is gekeken naar een locatie die het op termijn mogelijk maakt om het KC uit te breiden naar een MFA. Zowel de verkeersontsluiting als het kaveloppervlak is hierop afgestemd. Het is dan ook voorgesteld om in het ontwerp nu al rekening te houden met mogelijke uitbreiding in de toekomst. Om die reden is ervoor gekozen om een vergroot oppervlak mee te nemen voor het speellokaal. Hierdoor wordt het mogelijk om met een beperkte investering later een MFA te laten ontstaan met een volwaardige gymzaal en/of “grote zaal”.

Voordeel van dit voorstel is, dat de onderbouwleerlingen van de school in het KC bewegingsonderwijs kunnen krijgen en daarvoor niet zijn aangewezen op de (gedateerde) gymzaal in het dorpshuis of de gymzalen van KC Zuiderkroon. Zo snijdt het mes op dit vlak aan twee kanten.

Gezien de onderliggende kostenopzet op hoofdposten en het zicht op dekking vanuit het Scholenprogramma is het advies om het projectplan voor KC Kropswolde/Meerwijck uit te voeren.

## 2 INLEIDING

De afgelopen jaren is het aardbevingsbestendig maken van gebouwen een belangrijk thema in Groningen. Hoofddoel: de veiligheid van de inwoners garanderen. Voor het aardbevingsbestendig maken van de scholen in de regio en per gemeente is een programmaplan opgesteld, zo ook in de gemeenten die met ingang van 01-01-2018 de gemeente Midden-Groningen vormen (de voormalige gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Menterwolde en Slochteren). Tussen betrokken partijen zijn als nadere uitwerking van de eerdere programmaplannen samenwerkingsovereenkomsten vastgesteld.

In 2018 is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst aangegaan tussen de gemeente Midden-Groningen, de betrokken schoolbesturen en de NAM. Deze vervangt de samenwerkingsovereenkomsten van de vroegere gemeenten die door de herindeling zijn komen te vervallen.

Onderdeel van de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst van 2018 vormt onder meer de huisvesting van Walstraschool te Kropswolde.

In december 2019 is de versterkingsverantwoordelijkheid door de gemeente overgenomen van de NAM/CVW. Geconstateerd is dat de seismische dreiging in het gebied is afgenomen, waardoor er ruimte is ontstaan in het tijdspad waarbinnen een nieuw plan kan worden ontwikkeld.

Binnen het scholenprogramma is naast veiligheid het maken van een “sprong voorwaarts” als het gaat om de onderwijsomgeving een nevendoel. Hiervoor zijn door het Ministerie van OCW-middelen beschikbaar gesteld in het kader van het Toekomstpakket. Voor de Walstraschool is hierbij de analyse gemaakt dat het investeren van deze middelen in de huidige, gedateerde school niet doelmatig is. Om voor deze school te komen tot een toekomstbestendige huisvesting is dit projectplan samengesteld.

In dit projectplan is een plan uitgewerkt wat uitgaat van nieuwbouw van de Walstraschool. Hiervoor is door Bugel Hajema Adviseurs een locatiestudie uitgevoerd.



Figuur 1: de Huidige Walstraschool

Dit **Projectplan Kropswolde- Walstraschool** wil voorzien in de benodigde onderbouwing om te komen tot besluitvorming.

In dit projectplan komen na deze inleiding aan de orde:

- De beleidsafspraken uit het *Programmaplan scholen gemeente Hoogezand-Sappemeer* (2016) en uit de huidige samenwerkingsovereenkomst (2018 (hoofdstuk 3);
- De actuele opgave met programma van eisen en locatie-aspecten (hoofdstuk 4);
- Haalbaarheid, zowel maatschappelijk als financieel (hoofdstuk 5);
- Planningsstappen (hoofdstuk 6).

### 3 BELEIDSAFSPRAKEN TOT NU TOE

#### 3.1 Visie op hoofdlijnen

Begin 2015 is het scholenprogramma van start gegaan. Eerst heeft de visievorming plaatsgevonden: waar willen we in de toekomst met onze scholen naar toe? Om adequaat op die vraag te kunnen reageren, is niet alleen naar de bouwtechnische staat van gebouwen gekeken, maar ook naar de verwachte ontwikkelingen van leerlingenaantallen. De visievorming op hoofdlijnen heeft geresulteerd in een regionaal scholenprogramma: *Programmaplan Huisvesting Scholen 2015*<sup>1</sup>. Het doel hiervan is te komen tot een duurzame huisvestingssituatie voor het onderwijs.

#### 3.2 Programmaplan scholen Hoogezand-Sappemeer

Volgend op deze regionale planvorming is per gemeente een huisvestingsplan voor het onderwijs opgesteld. Ten tijde van het opstellen hiervan betrof dit de scholenprogramma's van de (voormalige) gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Menterwolde en Slochteren. Met het samengaan van deze drie gemeenten in de nieuwe gemeente Midden-Groningen (1-1-2018) zijn de scholenprogramma's uitgangspunt geworden van het beleid voor de nieuwe gemeente.

Relevant voor dit projectplan is het door de raad van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer vastgestelde Programmaplan onderwijshuisvesting gemeente Hoogezand-Sappemeer 2016-2020 (samenstelling Weusthuis Associatie).

In het door de raad van Hoogezand-Sappemeer vastgestelde programmaplan<sup>2</sup> is het volgende opgenomen ten aanzien van de visie van het schoolbestuur op Walstraschool:

##### **6.1.5 Bouwkundige versterking W.A. Scholtenschool, Jan Ligthartschool en de Walstraschool**

De scholen in de omringende dorpen worden bouwkundig versterkt. Hiervoor worden te zijner tijd projectgroepen onder regie van NAM/VIIA opgetuigd. De W.A. Scholtenschool, de Jan Ligthart en de Walstraschool vallen allen onder het OBO HS schoolbestuur. Dit schoolbestuur voert het gesprek over opheffing van de scholen in de dorpen. Vanwege deze oriëntatie worden deze projecten wat verder in de tijd gepland (zie globale planning, bijlage 2).

Voor de Walstraschool is onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van het leerlingenaantal. Dit laat een stabiele omvang zien van ca. 100 leerlingen voor een periode van minimaal 15 jaar (zie bijlage B). Op basis daarvan heeft het schoolbestuur de conclusie getrokken, dat er geen aanleiding is om aan te nemen dat deze school zal gaan sluiten. Gezien de huidige staat van het gebouw (bouwjaar 1953, geen grootschalige renovaties uitgevoerd) is nieuwbouw daarmee opportuun.

#### 3.3 Samenwerkingsovereenkomst

Als uitwerking van het *Programmaplan* zijn voor de drie gemeenten die nu Midden-Groningen vormen samenwerkingsovereenkomsten opgesteld tussen enerzijds de betrokken gemeenten en de betrokken schoolbesturen en anderzijds de (NAM).

Na de vorming van de nieuwe gemeente is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen de betrokken partijen. Deze samenwerkingsovereenkomst (afgekort: SOK) is op 23-08-2018 ondertekend. Taakverdeling, financiële afspraken en rechtsverhoudingen zijn hierin vastgelegd. Het gaat in de overeenkomst deels om inhoudelijke afspraken en deels om procesafspraken.

In de SOK wordt als vervolg op het eerdere programmaplan aangegeven welke schoolgebouwen bouwkundig moeten worden versterkt en in welke gevallen nieuwbouw de beste keuze is.

In de samenwerkingsovereenkomst van 2018 is voor De Walstraschool als uitgangspunt opgenomen dat deze school wordt versterkt met gebruik van tijdelijke huisvesting gedurende de periode van de uitvoering van de werkzaamheden.

<sup>1</sup> Programmaplan Huisvesting Scholen, Plan van aanpak in het kader van het bouwkundig versterken van schoolgebouwen in het Groningse gaswinningsgebied, i.o.v. 11 Groningse gemeenten met aardbevingsrisico, eindversie september 2016, projectnr.: 200 01.

<sup>2</sup> Programmaplan onderwijshuisvesting gemeente Hoogezand-Sappemeer 2016-2020, i.o.v. 11 aardbevingsgemeenten, oktober 2016.

Nu in dit projectplan een plan voor vervangende nieuwbouw wordt uitgewerkt, worden ook de benodigde middelen voor tijdelijke huisvesting betrokken in deze casus.

### **3.4 Onderzoeken bouwkundige versterking huidige Walstraschool**

Het bestaande gebouw is onderzocht in het kader van het bouwkundig versterken. Gezien de afnemende seismische dreiging zijn de daaraan verbonden rapportages niet relevant.

Omdat de huidige seismische dreiging lager ( $A_g S = 0,04$ ) is dan de interventiewaarde ( $A_g S = 0,05$ ), is er geen hernieuwd onderzoek uitgevoerd naar de benodigde versterkingsmaatregelen. De huidige school kan tot het moment van oplevering van de nieuwbouw worden gebruikt.

De bijdrage van de NAM conform SOK is destijds op basis van het inspectierapport zodanig vastgesteld, dat er voor wat betreft het leerlingenaantal van de locatie Kropswolde een acceptabele casus voor nieuwbouw buiten de gemeente zou kunnen ontstaan.

### **3.5 Verdeling toekomstbudget**

De gemeente Midden-Groningen heeft de middelen vanuit het Convenant Scholenfonds voor wat betreft het deel "toekomstbudget" verdeeld. Deze verdeling is vastgesteld door de raad op 17 mei 2018.

Voor de Walstraschool is een beperkt toekomstbudget vastgesteld door de raad. Dit omdat op dat moment al helder was, dat de gebruikshorizon van het huidige casco beperkt is. Deze middelen zijn nog niet besteed. Deze middelen kunnen dan ook worden ingerekend in de nu uit te werken oplossing.

## 4 NIEUWE OPGAVE

### 4.1 Uitgangssituatie

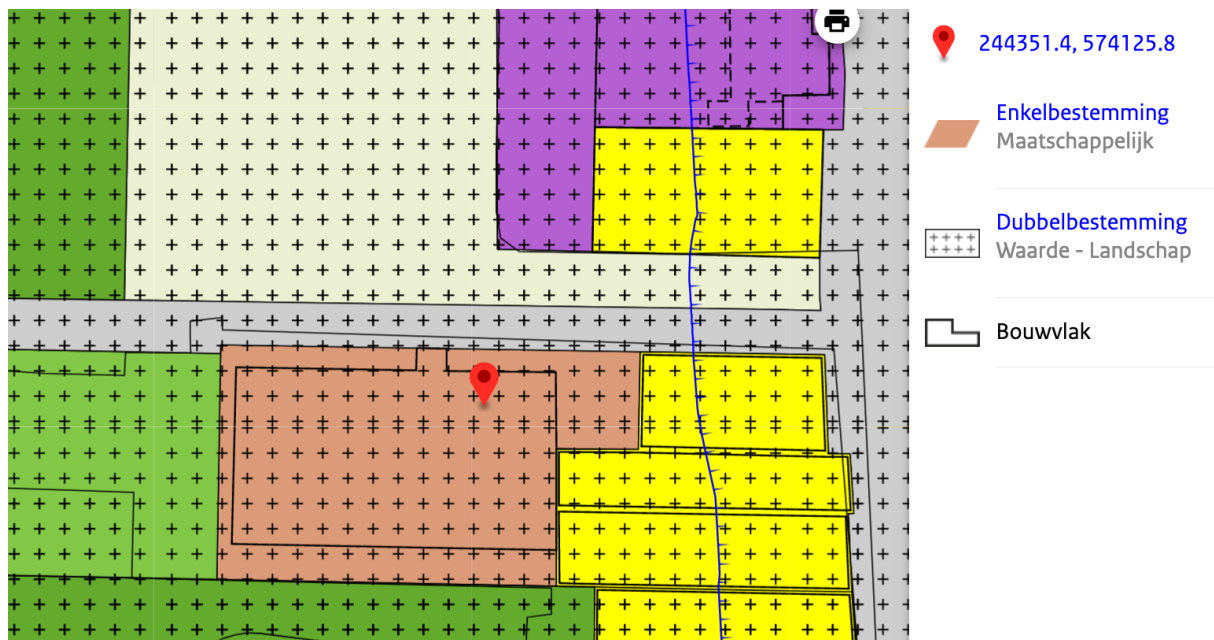
De huidige situatie van de Walstraschool in Kropswolde is als volgt samen te vatten:

Naam: Walstraschool  
 Ligging: Woldweg 124, 9606 PH Kropswolde  
 Bestuur: Stichting Ultiem  
 Functie: Dorpsschool voor Kropswolde en Meerwijck;  
 Gymzaal niet in school.  
 Bouwjaar: De Walstraschool is oorspronkelijk in 1953 gebouwd. In 2005 is het gebouw uitgebreid.  
 Leerlingental: 99 leerlingen (1 oktober 2020);  
 Oppervlakte: circa 1.066 m<sup>2</sup>; enkel laags met kap

Overige maatschappelijke functies in/bij school: Kinderopvang

Situering: De school ligt achter de lintbebouwing van Kropswolde met een matige ontsluiting voor autoverkeer.

Planologie: Bestemming: maatschappelijk met landschappelijke waarde



Figuur2: Voorgenomen planologische regeling Walstraschool (voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Midden-Groningen).

### 4.2 Programma van Eisen

Op basis van de leerlingenprognose (bijlage B) is door Onderwijsstichting Stichting Ultiem een ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen samengesteld voor de nieuwbouw van een kindcentrum (KC) voor Kropswolde/Meerwijck. Als onderdeel daarvan is ook een variant onderzocht waarin het kindcentrum wordt uitgebreid tot een Multifunctionele accommodatie (MFA) voor Kropswolde/Meerwijck. Hierover is ook overleg geweest met het bestuur van het Kropshuus in Kropswolde. Het bestuur van het Kropshuus heeft medio 2020 aangegeven geen meerwaarde te zien in de realisatie van een MFA voor haar activiteiten, maar het bestuur heeft in Q3 2021 aangegeven de mogelijkheden nader te willen onderzoeken.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is de variant waarbij het KC wordt uitgebreid tot een MFA. Beoogd is om bij de locatiekeuze voor het kindcentrum rekening te houden met deze uitbreidbaarheid.

Ten aanzien van de sport/gymvoorziening maakt de Walstraschool op dit moment gebruik van de sportzaal in het Kropshuus. Deze keuze is uit praktische overwegingen door de school gemaakt. De



gymzaal bij 't voormalig Ruimteschip was de aangewezen sportvoorziening voor de Walstraschool, maar dit kostte echter meer reis- en lestijd. In de nieuwe situatie zijn de gym-/sportzalen in het kindcentrum aan de Zuiderkroon de aangewezen voorzieningen voor de Walstraschool.

Om de Walstraschool aantrekkelijk te maken als school, is een goede gymvoorziening belangrijk. Omdat op deze locatie het voorstel is om te kiezen voor een groeimodel, is in het huidige voorstel aanvullend budget opgenomen om in de toekomst een volwaardig MFA met sport/gymvoorziening te realiseren. Om dit mogelijk te maken is als uitgangspunt genomen om het speellokaal in een vergrote vorm uit te voeren. Door deze oplossing kunnen in ieder geval de onderbouwgroepen volwaardig bewegingsonderwijs krijgen in het KC en wordt (fiets-) verkeer met deze groepen voorkomen.

Het Programma van Eisen is als bijlage A bij dit projectplan gevoegd.

### **4.3 Locatiestudie**

Om te komen tot een onderbouwde locatiekeuze is op basis van het ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen en op basis van informatie over de herkomst van de leerlingen van de Walstraschool een locatiestudie uitgevoerd. Deze locatiestudie met oplegnotie is als bijlage C bij dit projectplan gevoegd.

Op basis van de herkomst van de leerlingen van de school is een zoekgebied bepaald voor het nieuwe Kindcentrum. Hierbij zijn alle locaties met voldoende omvang beoordeeld. Hierbij is geen onderscheid gemaakt tussen gemeentelijk en niet-gemeentelijk eigendom.

De inwoners van Kropswolde en Meerwijck zijn betrokken middels een schriftelijke uitnodiging om mee te denken en om mee te denken tijdens een inloopavond gehouden in september 2021. Als aanvulling op de locatiestudie is een oplegnotitie opgesteld, waarin de input geleverd door belanghebbenden is verwerkt.

De uitkomst van deze locatiestudie is dat de locatie aan de Woldweg (locatie 5 in de locatiestudie) de voorkeurslocatie is voor de nieuwbouw van het te realiseren kindcentrum. Deze locatie kent een goede ontsluiting, ligt centraal in het zoekgebied, is planologisch inpasbaar en is economisch haalbaar.



Figuur 3: voorkeurslocatie 5.

#### 4.4 Inzet

Nu het schoolbestuur het leerlingenaantal voor een periode van 15 jaren heeft aangetoond en er overeenstemming is over de slechte toestand van het huidige schoolgebouw, is het aan de gemeente om te komen tot een veilige en toekomstgerichte onderwijsvoorziening.

Feitelijke situatie:

1. De huidige school kent een overmaat in m<sup>2</sup>. De impact daarvan wordt beperkt doordat deze op dit moment in medegebruik is gegeven aan de kinderopvang. Conform het programmaplan is in de huidige school een overmaat van 328 m<sup>2</sup> aanwezig.
2. Het bestaande casco laat zich niet/slecht verduurzamen.
3. Wordt gekozen voor levensduur verlengende renovatie van het huidige gebouw, dan zal er tijdelijke huisvesting noodzakelijk zijn voor de periode van uitvoering van de werkzaamheden.
4. Er is een realistisch alternatief beschikbaar.

De inzet van dit projectplan is nieuwbouw van KC/MFA Kropswolde/ Meerwijck aan de Woldweg tussen Kropswolde en Meerwijck waardoor een logische verbinding tussen de beide woongemeenschappen ontstaat.

Weliswaar zou versterking van het huidige gebouw ook kunnen worden overwogen, echter dit levert daarmee nog geen toekomstbestendige onderwijshuisvesting.

Levensduur verlengende renovatie c.q. verduurzaming (tot bouwbesluitniveau) van de bestaande locatie van de Walstraschool zou met zekerheid meer dan 50% van de kosten van nieuwbouw bedragen. Dit staat op gespannen voet met het uitgangspunt zoals benoemd in bijlage 1, deel A.2.a van de Verordening Onderwijshuisvesting. Het relevante tekstdeel is hieronder opgenomen.

**A.2 Vervangende nieuwbouw**

- a. De noodzaak van vervangende bouw is aanwezig als: op grond van een overeenkomstig NEN 2767 opgestelde bouwkundige rapportage blijkt dat de kosten voor renovatie om het schoolgebouw te laten voldoen aan het geldende bouwbesluit hoger zijn dan 50% van de toepasselijke normvergoeding voor nieuwbouw. Het schoolbestuur dient hierbij aan te tonen dat er gedurende de levensduur van het gebouw voldoende onderhoud danwel herstelwerkzaamheden zijn verricht;

De optie voor levensduur verlengende renovatie is niet verder uitgewerkt omdat bij een eerste inventarisatie is gebleken dat de kosten voor verduurzaming en toekomstbestendig maken van dien aard zijn dat het niet rendabel is om voor deze optie te kiezen. Gezien de bouwkundige kwaliteit van het bestaande casco is het niet mogelijk de gewenste kwaliteit te behalen tegen de gewenste investering. Een bijkomend nadeel van deze oplossing is, dat de uitbreiding tot een MFA voor Kropswolde/ Meerwijk op deze locatie niet realistisch is gezien de huidige verkeersontsluiting.

## 5 HAALBAARHEID MET BUSINESS CASE

### 5.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt op de volgende zaken gewezen:

1. Het *Programmaplan Huisvesting scholen* is door de gemeenteraad van de voormalig gemeente Hoogezand-Sappemeer in 2015 vastgesteld;
2. De samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Midden-Groningen, betrokken schoolbesturen én de NAM is op 23 augustus 2018 vastgesteld;
3. De gemeente heeft de versterkingsverantwoordelijkheid op 19 december 2019 van de NAM overgenomen;
4. Het Scholenprogramma heeft in samenspraak met Stichting Ultiem opdracht gegeven tot samenstelling van een Programma van Eisen;
5. Met de ontwikkeling van het KC op een nieuwe, logische locatie wordt tijdelijke huisvesting tijdens een levensduur verlengende renovatie van het huidige gebouw van de school voorkomen;
6. Sinds de overname van de versterkingsverantwoordelijkheid door de gemeente, kan de gemeente zonder afstemming met NAM/CVW/NCG een besluit nemen ten aanzien van nieuwbouw;
7. Met de schoolbesturen binnen de gemeente is afstemming geweest over deze casus;
8. De voorkeurslocatie is in een informatiebrief en tijdens een inloopavond gedeeld met de omgeving.

### 5.2 Financiële haalbaarheid: business case

#### Uitgangspunten projectplan Kropswolde - Walstraschool

1. De kosten voor nieuwbouw zijn bepaald op basis van de kengetallen die binnen het scholenprogramma zijn ontwikkeld;
2. De kosten voor het ontwikkelen van de locatie zijn begroot op basis van de daarvoor beschikbare kengetallen. Grondkosten zijn hierin betrokken;
3. Het bestaande schoolgebouw aan de Woldweg zal terugvallen aan de gemeente. Gezien de ligging van dit gebouw is voor deze locatie een beperkte waarde opgenomen. Gezien de staat van het huidige gebouw zijn de sloopkosten opgenomen in de casus;
4. Ten aanzien van de dekking is het uitgangspunt dat de middelen die ter beschikking staan van het traject voor versterking én tijdelijke huisvesting kunnen worden ingezet in een nieuwbouw-variant. De overeenkomsten die hierover gesloten zijn met de NAM laten dit toe;
5. De gemeente zal op termijn voor schoolgebouwen een verduurzamingsverplichting krijgen. Het lijkt logisch dat dit t.z.t. wordt opgenomen in een op te stellen *Integraal Huisvestingsplan* (IHP) dan wel het “duurzaam MJOP”. Deze middelen zijn nu niet ingerekend in het projectplan;
6. Met de school zijn overleggen gevoerd over gebruik van de voorkeurslocatie. Bij de school bestaat draagvlak voor deze huisvestingsoplossing. Conform de WPO is Stichting Ultiem bouwheer. Dit is als uitgangspunt meegenomen in de kostenopzet. Hierover is overeenstemming met Stichting Ultiem.

Een overzicht van de kosten en dekking is opgenomen in de financiële bijlage 1 welke als geheim is aangemerkt voor besluitvorming door de gemeenteraad.

#### Kanttekeningen projectplan

7. De out-of-pocket-kosten voor dit project zijn in alle scenario's fors. Dit vraagt dekking uit eigen middelen van de gemeente. Het effect van deze hogere investering kan bij nieuwbouw worden gedempt door de langere afschrijvingstermijn. Daarbij wordt ook gelijk de kanttekening bij deze variant duidelijk: de ontwikkelingen ten aanzien van de krimp, maar ook ten aanzien van het onderwijs laten zich lastig voorspellen. Er is een kans dat binnen de termijn van 40 jaar dit gebouw geen onderwijsfunctie meer zal hebben. Door te kiezen voor een energieneutraal/duurzaam en flexibel in te delen casco wordt een voorziening getroffen die, ook als het de onderwijsfunctie zou verliezen, nog steeds van waarde kan zijn voor Kropswolde/Meerwijck.

