Aanvulling locatieonderzoek herhuisvesting bovenbouwlocatie Zernike College

Gemeente Haren

1. INLEIDING 3

2. BIOLOGISCH INSTITUUT KERKLAAN 4

2.1 ONDERWIJSKUNDIG 4
2.2 BESCHIKBAARHEID 4
2.3 FINANCIEEL 5
2.4 RISICO'S 5
2.5 SCORINGSMATRIX 5

3. LOCATIE NESCIOPARK 6

3.1 ONDERWIJSKUNDIG 6
3.2 NADER ONDERZOEK NAAR GELUID EN FIJNSTOF 6
3.3 BESCHIKBAARHEID 7
3.4 MATE VAN TE VERWACHTEN WEERSTAND 7
3.5 FINANCIEEL 7
3.6 SCORINGSMATRIX 7

4. LOCATIE SCHARLAKENHOF 8

4.1 ONDERWIJSKUNDIG 8
4.2 RUIMTELIJKE ASPECTEN 8
4.3 BEREIKBAARHEID 9
4.4 BESCHIKBAARHEID 9
4.5 MILIEU 9
4.6 MATE VAN TE VERWACHTEN WEERSTAND 9
4.7 STRATEGISCH 10
4.8 FINANCIEEL 10
4.9 SCORINGSMATRIX 10

5. TOTAALOVERZICHT: RISICO'S EN KANSEN 11

5.1 RISICO'S EN KANSEN 11
5.2 BIOLOGISCH INSTITUUT 11
5.3 NESCIOPARK 11
5.4 SCHARLAKENHOF 11
5.5 SCORINGSMATRIX 11

6. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN 12

1. Inleiding

Al een aantal jaren leidt het succesvolle onderwijsprofiel van het Zernike College tot een groei van het aantal leerlingen. Deze groei begint op de onderbouwlocaties die zijn verspreid over de gemeenten Groningen, Tynaarlo en Haren. Met name de locatie in Groningen is de afgelopen jaren sterk gegroeid. Na de onderbouw gaan de leerlingen met het advies VMBO naar Groningen. De leerlingen met het advies HAVO/VWO gaan naar de Westerse Drift in Haren. Deze locatie puilt inmiddels uit. Naast de grotendeels verouderde permanente huisvesting staan er inmiddels 19 noodlokalen op het terrein. In totaal worden binnen afzienbare tijd ongeveer 1250 leerlingen voor de bovenbouw in Haren verwacht. De huidige huisvesting en de locatie zijn niet geschikt voor een dergelijk aantal leerlingen. Deze situatie heeft geleid tot het opstellen van een ruimtelijke verkenning naar de herhuisvesting van de bovenbouwlocatie van het Zernike College. Deze is op 14 december 2009 door de gemeenteraad van Haren vastgesteld en als bijlage bijgevoegd. Voorliggende nota bevat alleen aanvullende informatie. Voor een overzicht van de niet gewijzigde gegevens en verdere achtergrondinformatie verwijzen we naar de ruimtelijke verkenning van 14 december zoals opgenomen in de bijlage.

Hieronder staan een aantal belangrijke uitgangspunten uit de ruimtelijke verkenning. Voor een volledig overzicht verwijzen we naar de ruimtelijke verkenning.

- We willen het Zernike College voor de gemeente Haren behouden;
- De kwaliteit van de onderwijshuisvesting bepaalt mede de kwaliteit van het onderwijs;
- Het huidige en verwachte aantal leerlingen legt te veel druk op de buurt in de omgeving van de Westerse Drift. Dit maakt een verhuizing van de bovenbouwlocatie noodzakelijk;
- In de keuze voor de locatie moet rekening worden gehouden met de inpasbaarheid in de buurt voor wat betreft het aantal leerlingen, het gebouw, eventuele gymzaal en parkeervoorzieningen (auto's, fietsen).
- De locatie moet goed en veilig bereikbaar zijn met eigen en openbaar vervoer;
- Om een breed aanbod in de bovenbouw aan te kunnen blijven bieden, moet de gehele bovenbouw op 1 locatie of in directe nabijheid van elkaar worden gerealiseerd.

Naar aanleiding van de verkenning zijn er door de raad 3 locaties aangewezen voor een nadere uitwerking, te weten het Biologisch Instituut aan de Kerklaan, de Blauwe Ruiters en Nesciopark. Hieronder staat de scoringsmatrix waarop deze keuze destijds is gemaakt.

	Ruimte.	Bereik.	Beschik.	Finan.	Onderwijs	Milieu	Totaal	Weerst
Biologisch Inst.	++	++	+	0	++	+	++++++++	++
Blauwe Ruiters	+	-	++	0	+	+	++++	0
Nescio	-	+	-	-	++	-	-	0

Tabel 1: oorspronkelijke scoringsmatrix december 2009

Ondertussen hebben voortschrijdend inzicht, nader onderzoek en nieuwe ontwikkelingen geleid tot andere conclusies over de geschiktheid en de haalbaarheid van de aangewezen locaties. Op basis hiervan is ervoor gekozen om de locatie Blauwe Ruiters vooralsnog niet nader te onderzoeken, omdat de beschikbaarheid veel minder rooskleurig was dan waar vooraf van uitgegaan was. Het deelplan DHE deelgebied 5 en 6, waar deze locatie onderdeel van uitmaakt, is al in ontwikkeling. Het zou tot een grote vertraging leiden wanneer een de bouw van een school van deze omvang hier nog een plek in zou moeten krijgen. Dit heeft zeer grote negatieve financiële gevolgen. Daarom hebben we besloten om deze locatie op dit moment niet verder te onderzoeken. Daarnaast komt er mogelijk een alternatieve locatie beschikbaar, namelijk het terrein naast het Scharlakenhof. Deze locatie is ook nader onderzocht.

Verder zijn er aanvullende onderzoeken uitgevoerd om een aantal beoordelingen nader te onderbouwen. Op basis hiervan zijn de locaties onderling opnieuw tegen elkaar afgewogen en dit heeft geleid tot aanpassing van de scoringsmatrix. In deze notitie geven we de huidige stand van zaken en een voorstel voor het vervolgtraject.

2. Biologisch Instituut Kerklaan

Figuur 1: locatie Biologisch instituut

Uit de ruimtelijke verkenning kwam de locatie Biologisch Instituut aan de Kerklaan als beste uit de bus. Gezien de huidige functie met veel onderwijs en kantoren zou een school met 1.200 leerlingen hier goed passen. De locatie is voor zowel fietsers als automobilisten goed bereikbaar. Verder zijn er zeer waarschijnlijk mogelijkheden voor een busverbinding. Het vestigen van het Zernike College op deze locatie heeft wel gevolgen voor de algehele herontwikkeling van het gebied in verband met het eventueel realiseren van woningbouw. Uit de eerste verkenning is geconcludeerd dat met name de hoogte van een eventueel aankoopsom een breekpunt zou zijn.

2.1 Onderwijskundig

Om de bouw van een school mogelijk te maken is gekozen voor de financieel meest aantrekkelijke variant, namelijk de variant waarin bestaande gebouwen worden gerenoveerd. Dit is niet de meest optimale variant voor het onderwijs. De vaststaande kolommenstructuur van de bestaande gebouwen beperken de mogelijkheden om een gebouw te realiseren dat past bij de onderwijsvisie van het Zernike College. Het Zernike College maakt voor het gymonderwijs gebruik van het Scharlakenhof. De afstand van het Scharlakenhof tot de huidige locatie aan de Westerse Drift is hemelsbreed 1.350 meter. Over de weg is dit een stuk verder, namelijk 2.400 meter. Dit maakt het realiseren van voldoende gymnastiekvoorzieningen op deze locatie noodzakelijk. Er zijn 3 zalen nodig. Het gevolg is dat het Scharlakenhof overdag een lagere bezetting krijgt met negatieve gevolgen voor de exploitatie.

2.2 Beschikbaarheid

Uit gesprekken tussen het gemeentebestuur en het bestuur van de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) blijk dat deze laatste partij de locatie niet tegen een voor de gemeente reële prijs wil verkopen. De vraagprijs ligt een stuk hoger dan de gemeente budgetneutraal (inkomsten door woningbouw in de toekomst) zou kunnen bieden. De RUG baseert de vraagprijs op de bouw van woningen in het topsegment waar een grote winstmarge op zit. Daarnaast is er voor de RUG geen noodzaak om de locatie op korte termijn te verkopen. De locatie zal om deze reden waarschijnlijk niet op korte termijn beschikbaar komen.

2.3 Financieel

Voor de realisatie van de school zijn er drie varianten opgesteld, namelijk gehele nieuwbouw, deels gebruik maken van bestaande gebouwen gecombineerd met nieuwbouw en geheel gebruik maken van bestaande gebouwen door te renoveren. In de laatste variant zijn de investeringslasten het laagste, maar is er een verdubbeling van het aantal m2 grond nodig om de school goed in te kunnen passen in de omgeving. De renovatiekosten zijn een ruwe schatting. Dit zal bij een eventuele keuze voor deze variant verder moeten worden uitgewerkt. Daarnaast zal er een sporthal moeten worden gebouwd met voldoende capaciteit om 3 groepen gelijktijdig te laten sporten.

Investering Zernike	**Gehele nieuwbouw**	**Bestaand en nieuw**	**Renovatie bestaand**
Gehele nieuwbouw school	€ 10.000.000		
Deel nieuwbouw		€ 8.000.000	
Renovatie Auditorium		€ 1.000.000	€ 1.000.000
Renovatie middelste gebouw			€ 4.800.000
Gymzaal 3-zalen	€ 2.300.000	€ 2.300.000	€ 2.300.000
totaal investering	**€ 12.300.000**	**€ 11.300.000**	**€ 8.100.000**

Tabel 2: Overzicht investeringskosten school nieuwbouw en renovatie

2.4 Risico's

Voor deze locatie zijn een aantal grote risico's te benoemen. Het zal een groot aantal jaren duren voordat het volledige terrein kan worden ontwikkeld met woningbouw. De woningmarkt kan een geheel andere zijn dan op dit moment en de grondprijzen kunnen in de toekomst dalen in verband met krimp in de regio. Verder zijn we afhankelijk van onder andere toestemming van de provincie voor de toekomstige ontwikkeling van dit gebied met woningbouw. Deze locatie kent naar onze mening een te hoog risicoprofiel welke we als overheidsinstelling niet wenselijk en verantwoord vinden.

2.5 Scoringsmatrix

Op basis van bovenstaande aanvullende informatie is de oorspronkelijke scoringsmatrix uit de eerste verkenning voor deze locatie aangepast.

	Ruimte.	Bereik.	Beschik.	Finan.	Onderwijs	Milieu	Totaal	Weerst
Biologisch Inst.	+	++	-	-	0	+	++	++

3. Locatie Nesciopark

Figuur 2: locatie Nescio

Deze locatie was in eerste instantie niet al te positief gescoord. Dit was met name het gevolg van een slechte score op het onderdeel beschikbaarheid en de verhoogde risico´s op het gebied van milieuaspecten zoals geluid en fijnstof. Gesteund door het verzoek van de directie van de school heeft de gemeenteraad besloten om deze locatie toch nader te onderzoeken. Hiervoor zijn een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Inmiddels zijn er ook belangrijke ontwikkelingen geweest betreffende dit gebied.

3.1 Onderwijskundig

Het Zernike College heeft door nieuwbouw de gelegenheid om een school te bouwen, welke passend bij huidige onderwijseisen en de onderwijsvisie van het Zernike College kan worden ontwikkeld. Dit betekent een impuls voor het onderwijs. Voor het gymonderwijs maakt het Zernike College gebruik van het Scharlakenhof. De afstand tot Scharlakenhof is te groot om hier gebruik van te kunnen blijven maken. Dit betekent dat er minimaal € 2,3 miljoen nodig is om een gymzaal te realiseren. Dit betekent, net als bij verplaatsing naar het Biologisch Instituut, dat het Scharlakenhof een grote gebruiker kwijt raakt met de nodige negatieve gevolgen voor de exploitatie.

3.2 Nader onderzoek naar geluid en fijnstof

Vanwege de ligging naast de A28 is er onderzoek gedaan naar de effecten van geluid en fijnstof. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting van de A28 op Nescio dusdanig is dat er geluidsreducerende maatregelen genomen moeten worden om er een school te kunnen realiseren. Deze maatregelen kunnen bestaan uit afschermende bedrijfsbebouwing langs de A28 en/of maatregelen op bouwkundig niveau zoals een dove gevel. Als dit soort maatregelen worden toegepast, is een school op Nescio vanwege het geluid van de A28 realiseerbaar. Verder is er onderzoek uitgevoerd naar de blootstelling aan luchtverontreinigde stoffen in het plangebied als gevolg van de A28 en de andere omliggende wegen. Hieruit is gebleken dat de concentraties aan fijnstof en stikstofdioxide onder de normen van de Wet luchtkwaliteit blijven, mits er een afstand van minimaal 100 meter van de A 28 wordt aangehouden. In de huidige situatie is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Ook als rekening gehouden wordt met een verkeersgroei op de A28 zal er geen overschrijding van de grenswaarde optreden. De verwachting is dat de luchtkwaliteit in de toekomt zal verbeteren in verband met strengere milieueisen. De concentraties verkeersgerelateerde componenten in de lucht nemen snel af met

toenemende afstand tot de weg. De eerste 100 meter is de afname het sterkst. Door middel van de toepassing van zuiveringstechnische voorzieningen in het gebouw kan de buitenlucht eventueel verder gezuiverd/gefilterd worden om een betere kwaliteit te krijgen. Wettelijk gezien is er dus ook op dit gebied geen belemmering om een school op het Nesciopark toe te staan.

3.3 Beschikbaarheid

De gemeente is al geruime tijd bezig met de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijventerrein op Nescio. Voor deze ontwikkeling is een partner gezocht, maar de samenwerking met deze partner is inmiddels opgezegd. Hierdoor heeft de gemeente, als eigenaar van de gronden, weer meer vrijheid en een grotere invloed op de invulling. Maar we moeten ons wel houden aan het vigerende bestemmingsplan waarbinnen geen ruimte is voor een school. Ook is er geen wijzigingsbevoegdheid door het college opgenomen. Dit betekent dat er een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. De Regio Groningen-Assen/provincie Groningen is gevraagd naar hun houding ten opzichte van mogelijkheden voor een andere invulling van het terrein zoals onder andere met een school voor Voortgezet Onderwijs. Men wil graag vast blijven houden aan een bedrijventerrein gericht op een hoogwaardig segment, mede gelet op de ambities om te komen tot verdere ontwikkeling van de regionale kenniseconomie.

3.4 Mate van te verwachten weerstand

Formeel biedt het terrein Nescio genoeg ruimte om voldoende afstand aan te houden tot de dichtstbijzijnde woningen. Uitgaande van een minimale afstand van 100 meter van de snelweg kan er een afstand van 50 meter aangehouden worden ten opzichte van de dichtstbijzijnde woningen. Deze afstand is voldoende om onoverkomelijke hinder te voorkomen. Dit betekent niet dat we vanuit de buurt geen weerstand verwachten.

3.5 Financieel

De investeringskosten voor de nieuwbouw in deze variant zijn in onderstaande tabel opgenomen. Vanwege de beeldkwaliteitseisen die gelden voor Nesciopark en de noodzaak om hoger te bouwen in verband met de beperkte ruimte is er extra budget geraamd van € 500.000,-.

Investering Zernike	**Gehele nieuwbouw**
Gehele nieuwbouw school	€ 10.000.000
Gymzaal 3-zalen	€ 2.300.000
Extra post hoger bouwen en beeldkwaliteitseisen	€ 500.000
totaal investering	**€ 12.800.000**

Tabel 3: Overzicht investeringskosten school nieuwbouw en renovatie

3.6 Scoringsmatrix

Op basis van bovenstaande is de oorspronkelijke scoringsmatrix voor deze locatie aangepast.

	Ruimte.	Bereik.	Beschik.	Finan.	Onderwijs	Milieu	Totaal	Weerst
Nescio	0	++	0	-	+	0	++	0

4. Locatie Scharlakenhof

Figuur 3: locatie Scharlakenhof

De laatste jaren bleek dat de uitvoering van het plan om 81 zorgappartementen te realiseren naast het Scharlakenhof steeds onzekerder werd. Dit heeft grote gevolgen voor de exploitatie van het sportcentrum Scharlakenhof. Medio 2010 hebben we in dit kader serieus moeten kijken naar een mogelijke andere invulling van het gebied. Er zijn intern en met het Zernike College verkennende gesprekken gevoerd over de geschiktheid van de locatie voor de herhuisvesting van de bovenbouw voor deze school. Op basis hiervan hebben we geconcludeerd dat er in plaats van de oorspronkelijke beoogde woning nieuwbouw goede mogelijkheden zijn om op deze locatie de school te vestigen, maar er zijn ook een aantal belangrijke aandachtspunten en randvoorwaarden.

4.1 Onderwijskundig

Het Zernike College maakt op dit moment al vrij veel gebruik van sportcentrum Scharlakenhof. De school heeft een LOOT status (Landelijk Overleg Onderwijs Topsport). Het realiseren van een school naast het Scharlakenhof en de sportvelden zal deze status positief versterken. Door de nabijheid van deze sportvoorzieningen gaat er weinig lestijd verloren voor de verplaatsing van leerlingen voor sportlessen. De natuurlijke en groene omgeving werkt positief op de ontwikkeling van respect voor de omgeving. Met nieuwbouw is een in de omgeving passende en duurzame school te realiseren welke voldoet aan alle eisen die aan modern onderwijs gesteld worden. Daartegenover staat dat de school op deze iets afgelegen locatie minder zichtbaar is. De leerlingen zitten in een sociaal kwetsbare leeftijd. Daardoor is de sociale onveiligheid door de weg, het bos en mogelijk ook het spoor een belangrijk aandachtspunt waar goede oplossingen voor bedacht moeten worden.

4.2 Ruimtelijke aspecten

De locatie is wat achteraf gelegen, maar over het algemeen vindt de werkgroep een school op deze locatie een passendere invulling dan de geplande appartementen. Het terrein is met ongeveer 27.000 m2 ruim groot genoeg voor de school. De zowel inhoudelijke als ruimtelijke koppeling van het onderwijs en het sportcentrum biedt kansen voor een onderwijs-sport clustering in een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is wel een upgrading van het sportcentrum gewenst.
Er moet veel aandacht zijn voor de relatie van de school tot het Scharlakenbos, de sociale veiligheid van de schoolomgeving en een veilige toegangsweg. Ook moet er een goede ontsluiting van de locatie voor de hulpverleningsdiensten komen. Hier lijken voldoende mogelijkheden voor te zijn. Duidelijk is dat de invulling van dit gebied zorgvuldig moet worden voorbereid. Het

projectgebied is in de Provinciale Omgevingsverordening aangemerkt als bebouwd gebied. Dit betekent dat de regels uit de Verordening voor het buitengebied niet van toepassing zijn voor zover er geen sprake is van een provinciaal belang. Formeel is er dus, op grond van de verordening, geen goedkeuring/ontheffing nodig van de provincie bij een wijziging van het bestemmingsplan. De Geertsemaweg valt wel voor een groot deel in het buitengebied. Voor zover hier een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, zal wel een ontheffing nodig zijn met toestemming van de provincie.

4.3 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid met de fiets, scooter en de auto is goed. Vrij veel leerlingen komen echter met de bus. Op dit moment is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer onvoldoende. Dit is wel belangrijk voor het goed functioneren van een school. Er moet daarom met het OV-bureau worden gesproken over een mogelijke OV-lijn, waarbij het voldoende is om de leerlingen af te zetten in de buurt van de school. Een verbetering van de bereikbaarheid van de buitendorpen en Oosterhaar is al langer een wens. Het opzetten van een nieuwe buslijn zou gekoppeld kunnen worden aan de wens om een buslijn te realiseren op de Oost –West as (Eelde, Onnen en Hoogezand). Alle huidige ov-lijnen lopen nu over de Noord-Zuid as. Mogelijk kan de komst van een school de aanleiding zijn om een dergelijke lijn ook daadwerkelijk te realiseren.

4.4 Beschikbaarheid

De grond is in eigendom van de gemeente. Er is wel een contract met Optisport gesloten voor het realiseren van 81 appartementen. Daaraan is de toekomstige instandhouding van het Scharlakenhof gekoppeld. Alleen wanneer het contract met Optisport en de ontwikkelaar voor de appartementen wordt ontbonden, heeft de gemeente mogelijkheden om op deze locatie een school te bouwen. In het huidige bestemmingsplan is de grond bestemd voor een sportaccommodatie met bijhorende functies als horeca en een sauna. Een school is hier op dit moment niet toegestaan. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

4.5 Milieu

Omdat de school naast het spoor ligt, is er onderzoek gedaan naar de externe veiligheid. Als uitgangspunt is de volledige ontwikkeling van het ChemiePark Delfzijl en de Eemshaven genomen. De benodigde chemische stoffen worden vooral over het spoor aangevoerd, zowel overdag als 's nachts. Het rangeerterrein leidt tot een verhoogd risico. Uit onderzoek blijkt dat het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt en dus een verhoogd risico aangeeft. Goed beargumenteerd kan hiervan door het gemeentebestuur worden afgeweken. Een belangrijk argument is dat het gaat om een school met voornamelijk zelfredzame personen. Daarnaast kan het risico op ernstige gevolgen in verband met een ongeval op het spoor door bouwkundige toepassingen worden verkleind (dove gevels en 60 minuten brandwerend glas). Dit is ook nodig om het binnenkomend geluid van het spoor te beperken. Er zal in het bouwkundig ontwerp rekening gehouden moeten worden met de wettelijke normen voor binnenwaarden. Hiervoor is nader akoestisch onderzoek nodig. Daarnaast is het Scharlakenbos van grote ecologische waarde en is daarom onderdeel van de Ecologische Hoofd Structuur. Onlangs is er voor het betreffende gebied een toets aan de Flora- en faunawet uitgevoerd. Hieruit lijkt blijkt dat er op dit gebied geen belemmeringen zijn om een school naast het Scharlakenbos te realiseren. Er zijn geen zwaar beschermde dieren in het gebied. Wel moet er rekening worden gehouden met broedvogels. Vanuit de algemene zorgplicht zullen de buitenbaden zorgvuldig worden leeggemaakt en de dieren elders worden uitgezet. Ook moet de directe toegang vanaf het schoolterrein richting het Scharlakenbos onmogelijk worden gemaakt.

4.6 Mate van te verwachten weerstand

We verwachten geen of minimale weerstand van omwonenden. Er wonen geen mensen erg dicht bij de locatie. Vanwege de ligging naast het Scharlakenbos kunnen we mogelijk weerstand verwachten van lokale, regionale en landelijke milieuorganisaties. Tenslotte zal het vestigen van een school ook raken aan de activiteiten en de vergunning van Prorail. Wanneer de komst van een school Prorail in de bedrijfsvoering gaat beperken, dan zal ook Prorail bezwaar kunnen maken.

4.7 Strategisch

Dit is de enige variant waarin de school voor het gymonderwijs gebruik blijft maken van het Scharlakenhof. Het Zernike College is een zeer belangrijke partner voor de instandhouding van het Scharlakenhof. Op dit moment maakt de school gebruik van de sporthal voor 40 uur in de week. Hiervoor betaalt het schoolbestuur een vergoeding voor de exploitatiekosten. De school kan het gebruik van de sporthal verdubbelen tot verdrievoudigen, mits de zaal wordt aangepast en er goede geluid isolerende flexibele tussenwanden kunnen worden geplaatst. Hiermee wordt de exploitatievergoeding minimaal verdubbeld. Voor de aanpassingskosten ramen we € 0,8 miljoen. Er hoeft dan geen sporthal te worden gebouwd voor € 2,3 miljoen.

4.8 Financieel

De investeringskosten voor de nieuwbouw in deze variant zijn in onderstaande tabel opgenomen. Er is geen sporthal nodig, maar de huidige sporthal moet wel worden aangepast, zodat het mogelijk is om 3 groepen tegelijk te laten sporten. Hiervoor ramen we € 800.000,-. Vanwege de staat van het huidige terrein is er extra budget nodig voor aanpassingen. Hiervoor is er een extra budget geraamd van € 510.000,-.

Investering Zernike	**Gehele nieuwbouw**
Gehele nieuwbouw school	€ 10.000.000
Renovatie Scharlakenhof	€ 800.000
Extra post woon- en bouwrijp maken	€ 510.000
totaal investering	**€ 11.310.000**

Tabel 4: Overzicht investeringskosten school nieuwbouw en renovatie

4.9 Scoringsmatrix

Op basis van bovenstaande is de volgende scoringsmatrix voor deze locatie opgesteld.

	Ruimte.	Bereik.	Beschik.	Finan.	Onderwijs	Milieu	Totaal	Weerst
Scharlakenhof	++	0	0	+	+	-	+++	+

5. Totaaloverzicht: risico's en kansen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kansen en risico's per locatie verwoord en doen we een voorstel voor de verder uit te werken locatie. De locatie Blauwe Ruiters is vanwege de onhaalbaarheid niet meegenomen in dit overzicht.

5.1 Risico's en kansen

Alle locaties kennen behoorlijke risico's, zowel op het gebied van financiën als op realiseerbaarheid. Daarnaast hebben de locaties ook kansen. Onderwijsinhoudelijk hebben alle locaties positieve en minder positieve aspecten. Naar onze mening bieden alle onderzochte locaties wel voldoende mogelijkheden om hier een goed onderwijsconcept te ontwikkelen. Hieronder noemen we nogmaals de belangrijkste risico's en kansen per locatie.

5.2 Biologisch Instituut

Deze locatie kent de grootste risico's, omdat we voor de aankoop afhankelijk zijn van de RUG. Het moet aan te kopen zijn voor een redelijk bedrag dat door middel van woningbouw moet worden terugverdiend. De RUG gaat tot op dit moment bij lange na niet akkoord met het bedrag dat volgens de gemeente redelijk is. Daarnaast hangt het terugverdienen van dit bedrag geheel af van mogelijkheden voor woningbouw na 2020. Hiervoor is toestemming van de provincie nodig. Gezien de geplande grootschalige projecten en tegelijkertijd de krimp in de regio is het sterk de vraag of deze prijs terugverdiend kan worden. Een ander nadeel is dat de school het moet doen met bestaande gebouwen. Deze bieden minder mogelijkheden tot modern onderwijs dan nieuwbouw.
Het voordeel van deze locatie is dat het nu al een soortgelijke functie heeft, waardoor deze optie na aankoop waarschijnlijk het snelst te realiseren is. Ook de bereikbaarheid is goed.

5.3 Nesciopark

Deze locatie levert met name een risico op ten aanzien van de benodigde wijziging in het bestemmingsplan en de benodigde medewerking hierbij van de Regio Groningen-Assen/provincie. Zonder deze toestemming is deze optie onuitvoerbaar. Verder brengt deze locatie voor de bouw van de school en een gymzaal de hoogste lasten met zich mee. Dit komt onder andere door de noodzaak van de bouw van een sporthal bij de school en bouwkundige aanpassingen in verband met het beeldkwaliteitsplan.
Het voordeel van deze locatie is de goede bereikbaarheid en zichtbaarheid van de locatie.

5.4 Scharlakenhof

Een groot voordeel van deze locatie is de te leggen combinatie sport-onderwijs. Dit kan een goede impuls zijn voor het gebied en het Zernike College als LOOT-school. Bijkomend voordeel is dat de school gebruik kan maken van de bestaande voorzieningen van het Scharlakenhof waarmee de exploitatie positief zal worden verbeterd. In alle andere varianten zal nieuwbouw juist ten koste gaan van de exploitatie door het wegvallen van gymlessen op deze locatie.
Een goede bereikbaarheid van deze locatie is erg belangrijk. Op dit moment zijn de mogelijkheden van openbaar vervoer onvoldoende. Een gesprek met het OV-bureau moet zo spoedig mogelijk duidelijkheid geven op de mogelijkheden hier een lijn langs te laten lopen. Er moet worden geïnvesteerd in de externe en groeps- en sociale veiligheid. Verder moet er voldoende aandacht uitgaan voor de relatie van de school tot het naastgelegen Scharlakenbos en spoor (Prorail).

5.5 Scoringsmatrix

Hieronder zijn de verschillende locaties in één scoringsmatrix geplaatst. Op basis van dit hoofdstuk is er een extra kolom toegevoegd met daarin een score voor de risico's per locatie.

	Ruimte.	Bereik.	Beschik.	Finan.	Onderwijs	Milieu	Risico's	Totaal	Weerst
Scharlakenhof	++	0	0	+	+	-	0	+++	+
Nescio	0	++	0	-	+	0	0	++	0
Biologisch Inst.	+	++	-	-	0	+	-	+	++

6. Conclusie en aanbevelingen

Concluderend heeft de locatie Scharlakenhof op basis van de nu bekende gegevens licht de voorkeur ten opzichte van Nesciopark. Dit komt met name doordat de school gekoppeld kan worden aan de bestaande sportvoorzieningen. Dit betekent ook dat er meer gebruik zal worden gemaakt van het Scharlakenhof. Het geeft goede mogelijkheden om met nieuwbouw de onderwijsvisie en de LOOT-status van de school te versterken. Er moet wel gezorgd worden voor voldoende bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Verder moet er voldoende aandacht uitgaan naar de sociale en externe veiligheid en de omliggende natuurwaarde, maar dit lijkt oplosbaar. Een belangrijke voorwaarde voor de uitvoerbaarheid is bestaande contracten voor het realiseren van 81 appartementen zijn ontbonden.

Nescio is een goed alternatief mits we toestemming krijgen van de Regio Groningen-Assen/provincie om hier een school te realiseren in plaats van kantoren. Gezien de huidige kantorenmarkt zien we hier mogelijkheden. Omdat de locatie Scharlakenhof een aantal risico's kent, is het verstandig om een andere locatie op de achterhand te hebben. De locatie Nescio is hiervoor het meest geschikt.

De locatie Biologisch Instituut brengt te grote risico's met zich mee. De financiële risico's zijn groot en de mogelijkheden om deze te dekken zijn te onzeker. Uitgaande van een risicomijdend overheidsfunctioneren vinden we het verstandig om niet voor deze locatie te kiezen. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van bestaande gebouwen waar voor het onderwijs meer beperkingen aan kleven dan aan nieuwbouw.

Op basis van bovenstaande conclusies stellen we voor om:

1. De locatie Scharlakenhof als voorkeurslocatie aan te wijzen.
2. Nadat het gemeenteraadsbesluit is genomen omtrent de ontbinding van de ter zake deze locatie eerder aangegane koopovereenkomst, gaan we:
    1. overleg voeren met het OV-bureau over buslijn naar of nabij deze locatie;
    2. overleg voeren met diverse externe partijen en belangenorganisaties over de mogelijkheden voor het realiseren van een school bij het Scharlakenhof (Prorail, Brandweer,Provincie Groningen, MAR, IVN, VROM en de Scharlakenkring),
    3. overleg voeren met infosport als exploitant van het Scharlakenhof;
3. Nescio als alternatieve locatie aan te merken. Wanneer de ontbinding van de contracten Scharlakenhof niet aan de orde is, dan zo spoedig mogelijk overleg voeren met de Regio Groningen-Assen.
4. Start maken met het opstellen van de diverse niet locatiegebonden inhoudelijke en technische programma’s van eisen voor de nieuwbouw.