

ONDER EMBARGO tot 22 december 09:00 uur

Onderwerp Aankoop Hortus/Biologisch Centrum Haren
ter informatie

Steller Jan ten Hoor / Erik Hamhuis

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te GRONINGEN

Telefoon 4757

Bijlage(n) -

Ons kenmerk 634594-2022

Datum 21-12-2022

Uw brief van

Uw kenmerk -



Geachte heer, mevrouw,

We zijn verheugd u te informeren dat de gemeente en de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) overeenstemming hebben bereikt over de definitieve aankoop van het Hortus/Biologisch Centrum-terrein in Haren. Zoals wij in de brief aan uw raad over het hoofdlijnenakkoord van maart dit jaar (73740-2022) al hebben onderstreept, blijven wij de groene, sociale, culturele, en recreatieve waarde van de Hortus botanicus en de Biotoop zien. Wij erkennen de grote maatschappelijke waarde die het terrein heeft voor de gemeente en specifiek voor de inwoners van Haren. De Biotoop is een belangrijke broedplaats binnen de gemeente. De tuinen van de Hortus zijn een oase van rust en natuur. Deze kwaliteiten willen we de komende jaren graag in stand houden.

Wij hebben u afgelopen maart ook geïnformeerd over de vervolgstappen en onderzoeken die nodig zijn om tot een definitieve overeenkomst te komen tussen partijen. Middels deze brief informeren wij u over de uitkomsten hiervan, het huidige proces en het vervolgtraject.

Verrichte onderzoeken voor de definitieve aan-/verkoop tussen partijen

In het hoofdlijnenakkoord van maart is afgesproken om een grond- en asbestonderzoek uit te voeren op het terrein, het voormalig Zoölogisch laboratorium en het Biologisch Centrum, om tot een definitieve koopovereenkomst te kunnen komen. De resultaten van deze onderzoeken beschrijven we hieronder.

Asbestonderzoek

Er is deze zomer een geactualiseerd asbestonderzoek van het Biotoop-complex (voormalig Zoölogisch laboratorium en Biologisch Centrum) opgeleverd. Uit het geactualiseerde onderzoek blijkt dat, in vergelijking met eerder onderzoek, sommige onderdelen zijn gesaneerd en er ook extra bronnen zijn gevonden. Er is tevens een asbestbeheerplan opgesteld waaraan moet worden voldaan voor het kunnen blijven gebruiken van het vastgoed.

Bodem- en grondwateronderzoek

Naast het asbestonderzoek is er een waterbodem-, bodem- en verhardingsonderzoek opgeleverd. De analyseresultaten laten overwegend géén tot lichte verontreinigingen zien.

De uitkomsten van beide onderzoeken hebben geen aanleiding gegeven om hierover nieuwe afspraken te maken met de RUG en vallen daarmee binnen de afspraken in het akkoord op hoofdlijnen waarover wij u destijds hebben geïnformeerd.

Overige onderzoeken

In de informerende brief van afgelopen maart hebben wij u ook medegedeeld dat het huidige gebruik door CareX Haren BV (CareX) en Stichting Behoud Groene Hortus (SBGH) tot en met 2023 wordt voortgezet en dat er een aantal aanvullende onderzoeken en toetsingen plaats moesten vinden. Onderstaand informeren wij u over de diverse nadere onderzoeken en toetsingen die plaats hebben gevonden, maar ook nog plaats vinden.

Juridische toetsing huidige gebruik versus vigerende wet- en regelgeving

De gemeente sluit met CareX een gebruikersovereenkomst voor 2023. De termijn van één jaar heeft alles te maken met de toekomstvisie die we volgend jaar in beeld willen brengen en aan de hand daarvan kunnen we vervolgafspraken gaan maken. CareX heeft daarnaast besloten om alle lopende overeenkomsten met haar gebruikers (residenten) op te zeggen; per 1 december 2022 hebben de residenten een nieuwe overeenkomst kunnen aanvaarden. CareX had namelijk in de afgelopen 10 jaar meerdere verschillende contracten met de gebruikers en wilde daarom met de nieuwe overeenkomsten een éénduidig contract doorvoeren dat voor alle gebruikers hetzelfde is.

Verkeersonderzoek en Monumentwaarde

Ten tijde van de gemeente Haren is meermaals, bij ontwikkelingen in het centrum en de woningbouw in Haren-Noord, aangegeven dat er door het gebied mogelijk een oost-west verbinding zou moeten worden gerealiseerd. Recent heeft daarom een verkeersinventarisatie plaatsgevonden, om duidelijk in beeld te brengen of er inderdaad een gebruiksbehoefte bestaat voor een dergelijke verbinding, en of dit überhaupt fysiek wel mogelijk zou zijn. Zonder daarbij afbreuk te doen aan de afspraken uit de intentieovereenkomst RUG-gemeente over het Hortus/Biologisch Centrum-terrein, waarin behoud

van Laarmantuin en voormalig Zoölogisch Laboratorium als uitgangspunt gelden. Het rapport is nog niet geheel afgerond maar wij kunnen u al wel melden dat een verbinding voor auto's, zonder afbreuk te doen aan de benoemde elementen, fysiek niet mogelijk is.

Het voormalig Zoölogisch laboratorium heeft al een gemeentelijk monumentstatus. Voor het gehele complex (voormalig Zoölogisch laboratorium en Biologisch Centrum) is een onderzoek gaande naar de monumentale waarde. Een definitieve conclusie is nog niet voor handen. Hierbij willen we naast dit onderzoek ook in beeld krijgen wat voor toekomst we zien voor het gebouw en welke kosten en mogelijke investeringen gemoeid zijn bij het mogelijk behouden van het gehele complex.

Technisch onderzoek vastgoed

Het afgelopen jaar is verder onderzoek verricht ten aanzien van de status van onderhoud van de gebouwen en in het bijzonder voor het vastgoed dat in gebruik is gesteld aan CareX. De RUG heeft het volledige beheer afgelopen 10 jaar in handen gegeven van CareX. Hierbij is sloop op het einde van de gebruiksperiode (2020) het uitgangspunt geweest. Dit maakt dat veel noodzakelijk onderhoud tot een maximum is uitgesteld en nu het gebruik begint te belemmeren. Het gebouwencomplex heeft een aanzienlijk groot oppervlak en is meer dan 50 jaar oud. We willen echter het gebouw langer in stand houden om het huidige gebruik vooralsnog voort te kunnen zetten. Hiervoor is het nodig om kosten te maken. We houden voor de kosten nu rekening met het in stand houden van het gebouw voor de komende 5 jaar. Op dit moment weten we nog niet precies wat het toekomstbeeld voor het Biotooptgebied op de midden- en langere termijn is. Hiervoor zullen we in 2023 een aantal toekomstscenario's in beeld brengen. Dit kunnen scenario's zijn met behoud van het gehele complex, maar ook scenario's die een ander programma en andere inrichting van het Biotooptgebied laten zien.

Meerjaren-onderhoudsplannen

In januari 2023 start een extern bureau om meer jaren onderhoudsplannen (MJOP's) op te stellen. Voor het voormalig Zoölogisch laboratorium wordt een MJOP opgesteld, rekening houdend met het feit dat het gebouw een gemeentelijke monumentale status heeft. Voor het voormalig Biologisch Centrum worden MJOP's opgesteld waarbij onderhouds-scenario's in beeld worden gebracht, daarbij rekening houdend met het huidige gebruik van het gebouw. Het betreffen twee scenario's, waarvan de één na een gebruiksperiode van 5 jaar en de andere na 10 jaar afloopt en de gebouwen worden gesloopt. Daarnaast een scenario waarbij het gebouw permanent in stand gehouden wordt. Bij dit laatste genoemde scenario moet ook nagedacht worden over de functies die we zouden willen huisvesten in het gebouw. Een ander gebruik van het gebouw zouden uiteraard ook tot verbouwkosten leiden. Ook voor de vastgoedobjecten in de Hortus (De Plantage, Het entreegebouw, kassen en opslagruimten voor materieel en materiaal) wordt een MJOP opgesteld.

Financiële toetsing

Zoals vermeld is de omvang van het gebouwencomplex Biotoop enorm en is het een oud gebouw waarbij niet alle tekeningen die er zijn, een goed beeld geven van de werkelijk aanwezige installaties en soms situaties in het gebouw. Dit maakt het een enorm tijdrovende werkzaamheid om alles goed in beeld te krijgen. Momenteel kan daarom nog geen volledig definitieve uitspraak worden gedaan over de benodigde kosten voor de Biotoop, maar op basis van de huidige financiële toetsing geldt in ieder geval de verwachting dat de middelen die u onder andere hiervoor beschikbaar heeft gesteld niet voldoende zullen zijn. Zodra de MJOP's zijn afgerond en we hier een nauwkeuriger zicht op hebben, vragen wij u in de loop van het volgende jaar hiervoor een aanvullend budget beschikbaar te stellen.

De eigenaarslasten van de Biotoop zouden ten tijde van het voorgenomen besluit tot aankoop gedekt worden vanuit de verwachte inkomsten uit huur. Nu we gebruik maken van een gebruikersovereenkomst, is dit niet meer mogelijk en dekken we dit uit het budget Grondzaken. De eigenaarslasten zijn hoger dan eerder voorzien. Dit is met name het gevolg van verschillende onderhoudswerkzaamheden die moeten worden uitgevoerd omdat het gebouw anders niet meer is te gebruiken. Een groot deel van deze lasten worden door de eigenaar bekostigd gezien de gebruikersovereenkomst.

De eigenaarslasten van de Hortus en de eventuele exploitatiebijdrage aan SBGH zijn gedekt vanuit de structurele bijdrage die is opgenomen in de begroting 2023, welke u onlangs heeft vastgesteld. Voor de exploitatiebijdrage aan SBGH hebben we de komende vijf jaar rekening gehouden met een oplopend bedrag naar 2025 welke weer afloopt naar 2027. Dit omdat de exploitatiebijdragen ook moeten gaan bijdragen naar een oplopend rendement in de exploitatie.

Het verkrijgen van eigenaarschap, ondanks de (meer)kosten die we hierbij nu zien, stelt ons in staat om invulling te geven aan de verschillende maatschappelijke doelstellingen voor de Hortus en de Biotoop zoals deze in gemeentelijk beleid zijn vastgelegd. Door eigenaar te worden van het terrein houden we hier zelf maximaal regie op.

We zien dat de kosten voor voortgezet gebruik van de Biotoop aanzienlijk zijn door de omvang en staat van onderhoud van het gebouw. Hierbij merken we op dat we momenteel nog niet alles in beeld hebben en mogelijk ook nog niet alles kunnen voorzien. De omvang van het object, maar ook capaciteit, kennis en ervaring met het object spelen hierin parten. We zullen in 2023 met uw raad in gesprek gaan over de mogelijkheden tot voortgezet gebruik van het huidige Biologisch Centrum.

Organisatie Hortus

Stichting Behoud Groene Hortus (SBGH) blijft als exploitant van de Hortus fungeren. Vanuit deze rol beheert SBGH de tuinen en blijft ze de verantwoordelijkheid dragen voor het onderhoud hiervan, samen met haar vrijwilligers. Via de Stichtingsraad houden we toezicht op de mogelijke middelen die nodig zijn en beschikbaar gesteld kunnen worden in de toekomst. We weten dat SBGH met verschillende projecten druk doende is en ook dit zal besproken worden in de Stichtingsraad. Met (mede) financieringen in de projecten hebben we geen rekening gehouden.

Zoölogisch Laboratorium & Laarmantuin

Zoals bekend heeft de RUG met Stichting Het Groninger Landschap (HGL) gesprekken gevoerd over een mogelijke overdracht van het beheer van de Laarmantuin en het voormalig Zoölogisch Laboratorium, onder voorwaarde van instandhouding van beide elementen. Het Groninger Landschap blijft samen met meerdere Groningse natuurorganisaties geïnteresseerd in het voormalig Zoölogisch Laboratorium voor huisvesting van hun organisaties en bedrijven en we zijn met HGL hierover nog in gesprek.

Vervolg

Met de RUG is afgesproken dat de gemeente per 1 januari 2023 het eigenaarschap van het terrein overneemt. In 2023 werken we het toekomstperspectief voor het terrein in samenspraak met de betrokken partijen nader uit. Hierin betrekken we de huidige gebruikers, bewoners, vrijwilligers van het terrein en inwoners van Haren. Met de aankoop maken we duidelijk dat we de instandhouding van de bestaande ecologische, maatschappelijke en cultuurhistorische waarden van grote waarde vinden voor onze gemeente.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.