

- Nieuw voorstel aan** : Gemeenteraad van 23 april 2012
- Door tussenkomst van** : Raadscommissie van 3 april 2012
- Nummer** : 14 (nieuw)
- Onderwerp** : Aanwijzen locatie herhuisvesting Zernike College
- Bijlage(n)** :
1. Locatieonderzoek herhuisvesting bovenbouwlocatie Zernike College (11-04-2012)
2. **Vertrouwelijke** financiële bijlage locatieonderzoek herhuisvesting bovenbouwlocatie Zernike College (ter inzage)
3. Planning nieuwbouw Zernike College (al in uw bezit)
4. Concept raadsbesluit
- Samenvatting** : Voor de nieuwbouw van het Zernike College moet er een geschikte locatie beschikbaar worden gesteld. Naar aanleiding van het raadsbesluit op 28 maart 2011 is er nader onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid en kosten van het Scharlakenhof als voorkeurslocatie en Nesciopark als alternatieve locatie. Verder is er een locatie toegevoegd, namelijk de parkeerplaatsen van de Hortus aan de Kerklaan. Deze laatste locatie komt als beste naar voren. Er wordt voorgesteld om deze locatie aan te wijzen voor de herhuisvesting van het Zernike College en het Scharlakenhof als alternatieve locatie aan te wijzen.
- Voorgestelde beslissing** : We stellen u voor om:
1. de locatie Kerklaan (de parkeerplaatsen van de Hortus en de noordelijke kavels tot aan de Bolhuissteeg) als voorkeurslocatie voor de herhuisvesting van het Zernike College aan te wijzen en op korte termijn alle benodigde stappen te nemen om deze locatie ook daadwerkelijk te kunnen ontwikkelen;
 2. de locatie Scharlakenhof als alternatieve locatie aan te wijzen;
 3. de voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht van de financiële bijlage locatieonderzoek herhuisvesting bovenbouwlocatie Zernike College te bekrachtigen, conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
 4. overleg te voeren met de RUG over de aankoop van de grond, het in overleg met belanghebbenden en gebruikers opstellen van een gedragen stedenbouwkundig plan, in beeld brengen van de totale kosten voor dit project en hiervoor te maken afspraken of contracten en dit ter vaststelling aan u voor te leggen;
 5. overleg te voeren over de realisatie van de school met het OV-bureau, brandweer, eigenaar en beheerder tankstation, direct omwonenden, Regiocomité Groningen-Haren etc.;
 6. voor bovenstaande werkzaamheden het inmiddels beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 150.000,- op te hogen naar € 325.000,-.

Aanleiding en besluitvorming tot nu toe

De huidige onderwijshuisvesting van het Zernike College aan de Westerse Drift laat te wensen over. Naast een groot deel sterk verouderde bouw, wordt er inmiddels gebruik gemaakt van 19 noodlokalen. Dit is het gevolg van een sterke en onvoorziene groei van het aantal leerlingen de afgelopen jaren. Hierdoor is er een onwenselijk huisvestingssituatie ontstaan en legt de school een te grote druk op de buurt en de infrastructuur in de omgeving. De verwachting is dat de school in de toekomst nog meer zal groeien. Inmiddels heeft de school een leerlingestop ingevoerd.

Tijdens de behandeling van het Integraal HuisvestingsPlan (IHP) 2009-2012 in december 2008 heeft u ons de opdracht gegeven om voorbereidende werkzaamheden uit te voeren die moeten leiden tot een duurzame en toekomstbestendige school. Hierbij is de verplaatsing van de gehele bovenbouwlocatie binnen de gemeentegrenzen als uitgangspunt genomen. We zijn begonnen met het zoeken naar een geschikte locatie. In eerste instantie zijn er 13 locaties beoordeeld op verschillende aspecten. Dit heeft op 14 december 2009 geleid tot uw besluit om de locatie Biologisch Instituut als voorkeurslocatie en de locaties Nesciopark en Blauwe Ruiters als alternatieve locaties aan te wijzen en deze nader te onderzoeken. Gedurende dit vervolgonderzoek bleek dat de woningbouw naast het Scharlakenhof mogelijk niet ontwikkeld zou worden. Deze locatie is toegevoegd, omdat de school gebruik zou kunnen maken van het sportcentrum Scharlakenhof met positieve gevolgen voor de exploitatie van dit sportcentrum en een besparing op de kosten voor het bouwen van een sporthal.

In de raadsvergadering van 28 maart 2011 heeft u besloten tot het aanwijzen van de locatie Scharlakenhof als voorkeurslocatie en Nesciopark als alternatieve locatie. Ook heeft u ons de opdracht gegeven om voor beide locaties de baten en lasten in kaart te brengen. Dit hebben we gedaan. Daarnaast hebben we onlangs een principebesluit binnen de GEM genomen dat deelgebied 4 niet wordt ontwikkeld. Hierover heeft u in maart een besluit genomen. Omdat deze locatie dicht bij de voorkeurslocatie uit het eerste locatieonderzoek ligt (het Biologisch Instituut), hebben we deze locatie nader onderzocht op (on)mogelijkheden en als alternatief meegenomen in de totaalafweging. In dit advies geven we u een overzicht van de overwegingen en kosten en baten van de mogelijke locaties. Op basis hiervan doen we u een voorstel voor de te kiezen locatie.

Daarnaast heeft u ons de opdracht gegeven om een start te maken met de niet locatiegebonden programma's van eisen. In dit advies brengen we u ook op de hoogte van de stand van zaken op dit gebied.

Definitief locatieonderzoek herhuisvesting Zernike College

Conform uw besluit, hebben we de huidige mogelijkheden en onmogelijkheden van de locaties Scharlakenhof en Nesciopark met als aanvulling de locatie parkeerplaatsen RUG nader onderzocht en op basis hiervan een kosten-batenanalyse gemaakt. Hieronder bespreken we de belangrijkste kansen en risico's per locatie. Voor de uitgebreide informatie verwijzen we u naar bijgevoegd locatieonderzoek.

Scharlakenhof

De school kan door middel van nieuwbouw de eigen onderwijsvisie vertalen in passende huisvesting in een mooie en groene omgeving nabij de sporthal en de sportvelden. De school kan gebruik maken van de sportvoorziening (met name de sporthal) en dit heeft een positief effect op de exploitatie van de sporthal van het Scharlakenhof. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat de sporthal wordt aangepast om het gebruik door drie groepen tegelijk mogelijk te maken. De kosten hiervan worden in dit project meegenomen. Noodzakelijke investeringen voor onderhoud en vervanging maken geen onderdeel uit van dit project.

Een voordeel is dat de locatie eigendom is van de gemeente, hoewel hier nog wel een juridische procedure over wordt gevoerd. Er is voor deze locatie een wijziging van het bestem-

mingsplan nodig, waarbij het risico van vertraging door bezwaren aanwezig is. Dit geldt overigens voor alle locaties. Samen met de diverse belangenorganisaties en de gebruikers is er op hoofdlijnen gewerkt aan een gedragen stedenbouwkundig plan. Hieruit bleek dat er voor een goede inrichting van het terrein op verschillende aspecten aanpassingen noodzakelijk zijn. Hiervoor zijn aanvullende middelen nodig. De sociale veiligheid is en blijft een aandachtspunt, omdat de locatie op enige afstand van de bebouwde omgeving af ligt. Dit wordt versterkt wanneer het zwembad hier mogelijk zou verdwijnen. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is voor de grootste groep leerlingen in de spijstijden redelijk goed te organiseren, maar niet voor alle leerlingen. Het grootste niet oplosbare risico is de externe veiligheid (groepsrisico) door de ligging meteen naast het spoor en het rangeerterrein waarover ook gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De risico's kunnen wel worden beperkt door middel van aanvullende bouwkundige maatregelen en afspraken over hoe te handelen in het geval van een calamiteit.

Nesciopark

Ook hier kan de school een geheel nieuw en passend gebouw realiseren. Een voordeel is de bereikbaarheid, met name voor fietsers en auto's. Voor het openbaar vervoer moeten aanvullende afspraken met het OV bureau worden gemaakt, vooral voor de leerlingen afkomstig ten zuiden van Haren. Een groot aantal leerlingen zal waarschijnlijk moeten lopen vanaf de Rijksweg naar het Nesciopark.

Het huidige bestemmingsplan voorziet op dit moment niet in de bouw van een school. Hoewel de grond in eigendom is van de gemeente, zijn er inmiddels met diverse partners afspraken gemaakt over de concrete invulling op basis van een hoogwaardig bedrijventerrein. Nu behoefte bestaat aan het uitbreiden van het transferium op de plek van het Nesciopark, geeft de provincie aan eerst te willen focussen op de combinatie bedrijventerrein en transferium en acht ze op dit moment het niet opportuun in te zetten op een school.

Er moet worden voldaan aan de hoge beeldkwaliteitseisen voor dit gebied, hierin voorziet de normvergoeding niet. Verder moet, om de grondexploitatie voor Nesciopark sluitend te houden, de te onttrekken grond voor de school worden gecompenseerd op basis van de grondprijs voor bedrijven. Deze gronden kunnen immers niet meer worden uitgegeven als bedrijventerrein. Hierop moet ook een sporthal worden gebouwd in verband met de te grote afstand tot het Scharlakenhof (3.200 meter). Daardoor is deze optie financieel onaantrekkelijk. Het bouwen van een nieuwe sporthal heeft negatieve gevolgen voor de exploitatie van Scharlakenhof. De problemen met het geluid en de fijnstof zijn met aanvullende maatregelen in het gebouw goed op te lossen, maar ook dit vraagt extra investeringen.

Vanuit de buurt heeft men enigszins zorg over de vele fietsbewegingen, echter men vindt vooral de plek van belang. De mate van weerstand is moeilijk in te schatten, omdat we het in dit stadium nog niet opportuun vonden om met de hele buurt het gesprek aan te gaan over het vestigen van Zernike College op het Nesciopark.

Parkeerplaatsen Kerklaan

De locatie Kerklaan is in beeld gekomen vanaf het moment dat er discussie ontstond over het wel of niet realiseren van woningbouw in deelgebied 4. De interesse voor deze locatie is vooral ingegeven door het eerste locatieonderzoek waaruit het Biologisch Centrum als beste locatie naar voren kwam. Het schoolbestuur en de directie van het Zernike College heeft sterk de voorkeur voor de locatie aan de Kerklaan. Het is een zeer zichtbare locatie, de school wil ook graag midden in de samenleving staan. Verder zoekt de school mogelijkheden in de combinatie met de naastgelegen hockey- en tennisvelden. Hoewel de afstand tot het Scharlakenhof formeel te groot is, is de school bereid om vanaf deze locatie gebruik te blijven maken van het sportcentrum. Hiermee blijft een positief effect op de exploitatie van het Scharlakenhof ook vanuit deze locatie mogelijk. De voorkeur gaat er wel naar uit om op deze locatie een gymzaal in de nieuwbouw mee te nemen. Deze staat dan open voor medegebruik door de buurt. Inmiddels is er met de GEM de principeafpraak gemaakt om deelgebied 4 niet voor woningbouw te ontwikkelen. Dit ligt in een afzonderlijk voorstel aan u voor.

Indien u hiermee instemt, dan staat het de gemeente vrij om hier een school te realiseren. Hiervoor moet de grond van de RUG worden aangekocht. Hierover zijn we met de RUG in onderhandeling. In de vertrouwelijke financiële bijlage zijn deze kosten meegenomen. Ook voor deze locatie is er een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Ten opzichte van het Scharlakenhof is deze locatie voor wat betreft de natuurwaarden minder kwetsbaar. De al aanwezige parkeerplaatsen kunnen door de diverse instellingen en verenigingen in de buurt worden gebruikt (sportverenigingen, Hortus en school). Er zijn goede mogelijkheden voor een passende stedenbouwkundige inpassing van de school binnen bestaande structuren (groenstructuurplan).

De bouwbeperking op het gebied van milieu door de bovengrondse lpg tank kan worden opgelost door deze te verplaatsen, onder de grond te brengen of te saneren, waarbij dit laatste duidelijk de voorkeur heeft. De bereikbaarheid is voor auto's, fietsers en scooters in principe goed. Eventuele aanpassingen aan de infrastructuur zullen, wanneer u kiest voor deze locatie, mee worden genomen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) dat op dit moment wordt geactualiseerd. Wanneer de gewenste verbinding tussen de Kerklaan en de Rijksstraatweg over het terrein van het Biologisch Instituut kan worden gerealiseerd, hoeven de OV lijnen niet gewijzigd te worden. Tot die tijd moeten er afspraken met het OV-bureau worden gemaakt over het (tijdens de spits) wijzigen van lijnen.

Op basis van bovenstaande vinden we de locatie parkeerplaatsen Kerklaan het meest geschikt voor de herhuisvesting van het Zernike College.

Stand van zaken niet locatie gebonden aspecten

(Onderwijs)carrousel

De verplaatsing van het Zernike College is de eerste stap in de onderwijscarrousel. Daarna kan de onderwijshuisvesting van de Sint Nicolaasschool worden verbeterd, waarbij we inzetten op de verplaatsing naar de Westerse Drift. Het schoolbestuur van deze school gaat zich binnenkort oriënteren op het vertalen van de onderwijsvisie naar een programma van eisen. Er zal ook onderzocht moeten worden of een deel van het Zernike College aan de Westerse Drift gebruikt kan worden voor de Sint Nicolaasschool. Door het verplaatsen van de Sint Nicolaasschool ontstaat er ruimte aan de Beatrixlaan om de gewenste uitbreiding van Westerkholm te kunnen realiseren. We sturen erop dat de nieuwbouw voor het Zernike College in schooljaar 2014/2015 (december 2014) in gebruik genomen kan worden. In de bijlage vindt u de planning voor dit project.

Omzetten dislocatie in nevenvestiging

We hebben, in eerste instantie met het college van de gemeente Groningen en daarna met het schoolbestuur O2G2, afspraken gemaakt over het omzetten van dislocaties in nevenvestigingen. De minister heeft in mei 2011 ingestemd met deze omzetting met ingang van het schooljaar 2011/2012. Dit betekent dat de gemeente met ingang van 1 januari 2012 ook de volledige zorgplicht heeft met de bijbehorende middelen in het gemeentefonds. In de vertrouwelijke financiële bijlage zijn de extra inkomsten ten opzichte van de begroting inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de kosten voor nieuwbouw te dekken zijn uit de aanvullende inkomsten.

Opstellen inhoudelijke programma's van eisen en ambities voor en door de school

In het voorjaar van 2011 is de aftrap gegeven voor het opstellen van de diverse programma's van eisen voor het Zernike College. Er is een wachtlijst voor de onderbouwlocatie in Haren. Het schoolbestuur ziet als oplossing dat de derdejaars leerlingen die nu op de Rummerinkhof zitten mee gaan naar de nieuwbouw. Dit zorgt voor ruimte aan de Rummerinkhof. Op basis van deze keuze en het aantal verwachte leerlingen volgens de prognose moet er nieuwbouw worden gerealiseerd voor 1.440 leerlingen.

Als inhoudelijk deskundig adviseur is Draaijer en Partners betrokken bij het opstellen van de diverse programma's van eisen. Er wordt gewerkt volgens de principes van Breeam. Dit is een beoordelingsmethode om de duurzaamheidsprestatie van gebouwen te bepalen en past goed in het eerder door u genomen besluit om extra middelen als voorfinanciering beschikbaar te willen stellen voor rendabele aanvullende duurzaamheidsmaatregelen. De gebruikers zijn veelvuldig betrokken bij het opstellen van de programma's van eisen. De ambities van het Zernike College zijn hoog, maar haalbaar gemaakt door minder meters te bouwen met een hogere kwaliteit. Hierdoor wordt niet ingeboet op het ambitieniveau. Er is discussie geweest over het al dan niet toekennen van een in de verordening vastgelegde vaste voet van 550 m² voor de algemene ruimtes voor de onderwijsondersteunende functies (administratie, archief, directieruimte etc). De status van deze wettelijke vaste voet is onduidelijk, omdat er geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen een nevenvestiging met en zonder spreidingsnoodzaak. We hebben afgesproken om daarom uit te gaan van een halve vaste voet, oftewel 275 m². Hiermee is het aantal m² voor de school verhoogd en dit is meegenomen in de uit te keren normvergoeding.

Stedenbouwkundige plan op hoofdlijnen Scharlakenhof

Om een goede inschatting te kunnen maken van de nodige investeringen en mogelijkheden en onmogelijkheden van de locatie Scharlakenhof, bleek het noodzakelijk om samen met de gebruikers en belangenorganisaties (IVN, Scharlakenring, MAR) een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen te maken. Hier zijn een aantal sessies aan besteed. Er zijn diverse varianten gemaakt die financieel zijn doorgerekend. Deze gegevens zijn gebruikt om de kosten en baten van alle locaties in beeld te krijgen. De belangenorganisaties zijn ook betrokken bij het opstellen van een groslijst van mogelijke architecten.

Gekozen bouwvorm en eerste ronde selectie architect

Er is gekozen om aan te besteden volgens de bouwvorm Design, Build en Maintain (op een aantal onderdelen) op basis van een architectonisch voorlopig ontwerp. De eerste selectiefase van de architect is inmiddels afgerond. We hebben zestien bureaus gevraagd om op basis van de aspecten duurzaamheid, landschappelijke inpassing, multifunctioneel gebruik en ambitie referenties aan te leveren. Hier hebben elf bureaus op gereageerd, waaruit vijf bureaus zijn geselecteerd om een presentatie te geven. Op basis hiervan zijn er drie bureaus geselecteerd voor de gunningsfase, welke meteen na uw keuze van de definitieve locatie wordt opgestart.

Financieel

In de bijgevoegde vertrouwelijke financiële bijlage zijn de verwachte investeringslasten per locatie weergegeven. De kosten voor het realiseren van een school, mogelijke grondaankopen en eventueel noodzakelijke extra investeringen aan het terrein en de infrastructuur voor de locatie Scharlakenhof zijn op basis van de ontwikkelende modellen in detail doorgerekend. Op basis van al deze gegevens zijn ook de beide andere locaties doorgerekend. De investeringen zijn daarna vertaald in kapitaallasten voor de komende twintig jaar. Voor de bouw van de school en de eerste inrichting wordt uitgegaan van normvergoedingen. Tegenover de noodzakelijke investeringen ontvangen we ook extra middelen in het gemeentefonds. De extra inkomsten zijn ten opzichte van de huidige begroting inzichtelijk gemaakt. Wanneer we de inkomsten en de uitgaven tegenover elkaar zetten, dan is het realiseren van de nieuwbouw van de school op de locatie parkeerplaatsen Kerklaan kostenneutraal realiseerbaar.

Om een integraal totaaloverzicht van de financiële positie van de gemeente te kunnen presenteren, zullen wij de extra kosten en inkomsten die gemoed gaan met de herhuisvesting van het Zernike College verwerken in de Burap 2012.

Daarbij gaat het om de extra inkomsten, de reservering daarvan en de kapitaallasten die voortvloeien uit de investering (voorbereidingskrediet en uitvoeringskrediet).

De exacte hoogte van het benodigde totale investeringskrediet (normvergoeding en aanvullende kosten) voor de realisatie van de school zullen we nader aan u voorleggen. De kosten worden daarna opgenomen in het Integraal HuisvestingsPlan 2013-2016. Eventuele afwijkingen ten opzichte van de aannames uit de Burap 2012, zullen daarna worden verwerkt in de Voorjaarsnota 2013.

Om de voorbereidingen in 2012 voort te kunnen zetten en de planning te kunnen halen, moeten er kosten worden gemaakt. In de Verordening 'voorzieningen huisvesting onderwijs' is er de mogelijkheid opgenomen om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen als voorschot op de uiteindelijke uitkering van de normvergoeding. Wij vragen u het reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 150.000,- op te hogen naar € 325.000,-. We zullen de totale kosten voor dit project zoveel mogelijk beperken, waarbij het bouwbesluit en de verordening als uitgangspunt dienen.

Vertrouwelijkheid bijlage

Wij hebben getracht op een zorgvuldige wijze de balans te zoeken tussen openbaarheid en vertrouwelijkheid van gegevens. Openbaarheid vormt hierbij uiteraard het uitgangspunt, voor zover dit de economische of financiële belangen van de gemeente niet schaadt. Deze afweging brengt met zich mee dat we u een bijlage, conform artikel 25, lid 2 Gemeentewet, onder oplegging van de geheimhoudingsplicht overleggen. We stellen daarom voor, gelet op artikel 25, lid 3 Gemeentewet, de door ons voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht te bekrachtigen, overwegende dat de economische en financiële belangen van de gemeente bij geheimhouding groter zijn dan het belang bij openbaarmaking van deze bijlagen. Het betreft de financiële bijlage locatieonderzoek herhuisvesting bovenbouwlocatie Zernike College.

Vervolgtraject

Op basis van het bovenstaande stellen we het volgende traject voor om te komen tot nieuwbouw voor het Zernike College aan de Kerklaan:

1. De locatie parkeerplaatsen Kerklaan en de kavels noordelijk hiervan (tot aan de Bolhuissteeg) als definitieve locatie voor de herhuisvesting van het Zernike College aanwijzen.
2. De benodigde gronden hiervoor van de RUG aankopen.
3. Samen met afvaardiging van belanghebbenden een stedenbouwkundig plan voor deze locatie opstellen.
4. Opstarten procedure wijziging bestemmingsplan.
5. Selectie architect op basis van een schetsontwerp met ruimte voor de inbreng van de gebruikers.
6. Ontwerpfase architectonisch voorlopig ontwerp.
7. Aanbesteding consortium (Design, Build, Maintain).
8. Realisatiefase.
9. Oplevering en inhuizing.

Voorstel

Samenvattend stellen we u voor:

1. de locatie Kerklaan (de parkeerplaatsen van de Hortus en de noordelijke kavels tot aan de Bolhuissteeg) als voorkeurslocatie voor de herhuisvesting van het Zernike College aan te wijzen en op korte termijn alle benodigde stappen te nemen om deze locatie ook daadwerkelijk te kunnen ontwikkelen;
2. de locatie Scharlakenhof als alternatieve locatie aan te wijzen;
3. de voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht van de financiële bijlage locatieonderzoek herhuisvesting bovenbouwlocatie Zernike College te bekrachtigen, conform artikel 25, lid 3 Gemeentewet;

4. overleg te voeren met de RUG over de aankoop van de grond, het in overleg met belanghebbenden en gebruikers opstellen van een gedragen stedenbouwkundig plan, in beeld brengen van de totale kosten voor dit project en hiervoor te maken afspraken of contracten en dit ter vaststelling aan u voor te leggen;
5. overleg te voeren over de realisatie van de school met het OV-bureau, brandweer, eigenaar en beheerder tankstation, direct omwonenden, Regiocomité Groningen-Haren etc.;
6. voor bovenstaande werkzaamheden het inmiddels beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 150.000,- op te hogen naar € 325.000,-.

Haren, 10 april 2012

de raad voornoemd,

O.E. de Vries,
griffier

E. Fennema,
voorzitter