

Vorstel aan : Gemeenteraad van 28 maart 2011
Door tussenkomst van : Raadscommissie van Gemeenteraad van 28 maart 2011
Nummer :
Onderwerp : Aanwijzen voorkeurslocatie herhuisvesting Zernike College
Bijlage(n) : 1. Locatieonderzoek herhuisvesting bovenbouwlocatie Zernike College
2. Aanvulling locatieonderzoek herhuisvesting bovenbouwlocatie Zernike College
3. Concept raadsbesluit

Samenvatting : Er is onderzoek uitgevoerd naar een geschikte locatie voor de herhuisvesting van de bovenbouw van het Zernike College. Uit dit onderzoek is de locatie Schalakenhof als voorkeurslocatie naar voren gekomen.

Voorgestelde beslissing : 1. De locatie Scharlakenhof als voorkeurslocatie aan te wijzen.
2. Het college opdracht te geven: nadat het gemeenteraadsbesluit is genomen omtrent ontbinding van de ter zake deze locatie eerder aangegane koopovereenkomst, zal er overleg gevoerd worden met diverse belanghebbenden en organisaties over de realisatie van de school op de locatie Scharlakenhof en benodigde voorzieningen (zoals het OV-bureau, Prorail, brandweer, diverse belangenorganisaties op het gebied van milieu etc.).
3. Nescio als alternatieve locatie aan te wijzen. Wanneer de ontbinding van de contracten voor Scharlakenhof niet aan de orde is, Het college opdracht te geven: dan zo spoedig mogelijk overleg voeren met de Regio Groningen-Assen/provincie Groningen over mogelijkheden op Nesciopark.
4. Het college opdracht te geven: een start te maken met het opstellen van de diverse niet locatiegebonden inhoudelijke en technische programma's van eisen voor de nieuwbouw. Hiervoor € 150.000,- beschikbaar te stellen.
5. Het college opdracht te geven: de kosten en baten locatiespecifiek in kaart brengen en zo spoedig mogelijk ter definitieve vaststelling voorleggen aan de raad.

Aanleiding

Doordat het aantal leerlingen op het Zernike College aan de Westerse Drift de afgelopen 10 jaar fors is gestegen, is er een onhoudbare situatie ontstaan op zowel het gebied van de onderwijshuisvesting (te krappe huisvesting met inmiddels 14 noodlokalen) als op de druk op de buurt en de infrastructuur rondom de school. In het Integraal Huisvestings-Plan (IHP) 2009-2012 was de herhuisvesting van de bovenbouwlocatie van het Zernike College aan de Westerse Drift opgenomen als een opgave voor het IHP 2013-2016. De eventuele nieuwbouw werd daarmee gekoppeld aan de omzetting van de dislocaties in Haren tot nevenvestigingen, waardoor de zorgplicht inclusief de daarbij horende middelen voor de onderwijshuisvesting formeel bij de gemeente Haren zou liggen.

Tijdens de raadsvergadering van 26 januari waarin het IHP 2009-2012 is vastgesteld heeft u het college de opdracht gegeven om op korte termijn te zoeken naar mogelijke alternatieve locaties voor het Zernike College. Hierbij is de verplaatsing van de gehele bovenbouwlocatie binnen de gemeentegrenzen als uitgangspunt genomen. Vanuit een brede ambtelijke afvaardiging is er locatieonderzoek uitgevoerd naar alle mogelijke locaties (zie bijlage 1). Van 13 mogelijke locaties is verder onderzoek gedaan naar 5 locaties. Dit heeft in december 2009 geresulteerd in een voorstel aan de gemeenteraad om de Blauwe Ruiters en het Biologisch Instituut aan te wijzen als voorkeurslocaties. Tijdens de raadsvergadering is besloten om Nesciopark toe te voegen als mogelijke locatie. Deze drie locaties zijn inmiddels nader onderzocht. In de tussentijd is er ook een vierde locatie in beeld gekomen en meegenomen in het aanvullend locatieonderzoek.

Nader onderzoek drie aangewezen locaties

De locaties Blauwe Ruiters, Biologisch Instituut en Nesciopark zijn nader onderzocht. Het resultaat hiervan is opgenomen in een aanvulling op het locatieonderzoek herhuisvesting bovenbouwlocatie Zernike College (zie bijlage 2). Hieronder worden de belangrijkste conclusies besproken. Voor meer informatie verwijzen we naar bijgevoegde aanvullende nota. De aanvullende nota is besproken met een kleine delegatie van het Zernike College. Zij geven aan achter de inhoud te staan. Aanvullende financiële informatie is opgenomen in een vertrouwelijke bijlage bij de ter inzage gelegde stukken.

Conclusies locatie Blauwe Ruiters

De invulling van het deelgebied DHE waar de Blauwe Ruiters onderdeel van uitmaakt is al zo ver gevorderd, dat het realiseren van een school van deze omvang zal leiden tot grote vertraging en daarmee tot grote negatieve financiële gevolgen. Deze locatie is daarom vooralsnog niet nader onderzocht.

Conclusies Biologisch Instituut

Deze locatie kent grote risico's, omdat we voor de aankoop volledig afhankelijk zijn van de RUG. Voor de bepaling wat een redelijk bod is voor de locatie zijn we uitgegaan van de mogelijke opbrengst van de locatie bij een herontwikkeling met woningbouw. Er zijn planeconomische berekeningen gedaan waarop een realistisch bod is gebaseerd. De RUG heeft aangegeven een stuk meer voor de locatie te willen ontvangen. Daarnaast hangt het terugverdienen van dit bedrag geheel af van mogelijkheden voor woningbouw na 2020. Hiervoor is toestemming van de provincie nodig. Gezien de grote geplande projecten in de omgeving en de verwachte krimp in de regio is het sterk de vraag of hier toestemming voor wordt gegeven en of de aankoopprijs terugverdiend kan worden. Verder gaan we uit van de renovatie van bestaande gebouwen. De school zal hierdoor minder mogelijkheden hebben om een gebouw te realiseren dat versterkend werkt op de onderwijsvisie dan bij nieuwbouw. Het Maartenscollege heeft overigens aangegeven niet blij te zijn met een verplaatsing van het Zernike College naar deze locatie, omdat de locaties voor voortgezet onderwijs in Haren dan erg dicht bij elkaar in de buurt liggen. Het grote voordeel van deze locatie is dat het nu al een soortgelijke functie heeft, waardoor deze optie na aankoop vrij snel te realiseren is. Ook de bereikbaarheid is goed.

Conclusies Nesciopark

Het grootste probleem voor deze locatie leek de fijnstof en geluid afkomstig van de A28. Uit onderzoek blijkt dat de huidige en verwachte hoeveelheid fijnstof niet tot problemen leidt, mits de school minimaal 100 meter van de snelweg verwijderd is. Het schoolgebouw is bouwkundig zo te realiseren dat er ook aan de geluidseisen wordt voldaan. Het is wel de vraag of met de standaard normvergoedingen die aan scholen beschikbaar worden gesteld voldaan kan worden aan de strenge beeldkwaliteitseisen. Voor deze locatie moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Hiervoor is de medewerking van de regio Assen-Groningen/provincie Groningen nodig. Uit al gevoerde gesprekken blijkt dat zij niet erg enthousiast zijn over een school op deze locatie ten koste van ruimte voor kantoren waarover met de regio afspraken zijn gemaakt. De kosten voor de bouw van een school zijn het hoogste op deze locatie. Dit komt doordat nieuwbouw moet worden aangevuld met de bouw van een sporthal met 3 oefenvloeren en doordat er extra investeringen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de beeldkwaliteitseisen. Het grootste voordeel van deze locatie is de goede bereikbaarheid.

Aanvullende locatie Scharlakenhof

Ondertussen kwam ook de Scharlakenhof locatie in beeld als mogelijke locatie voor de herhuisvesting van het Zernike college. Reden hiervoor was de mededeling van de ontwikkelaar dat zij niet meer in staat was de op de Scharlakenhof locatie geprojecteerde woningbouw (81 appartementen) te realiseren vanwege het afhaken van de beoogde koper. Hierdoor kon noodgedwongen de bestemmingsplanprocedure niet worden voortgezet en moest de gemeente serieus rekening houden met een andere bestemming. In verband met het eventueel stranden van dit project en ter beperking van de schade bij de gemeente, is er medio 2010 intern gesproken over een mogelijke andere bestemming voor deze gronden. Met name de aanwezigheid van het sportcentrum (deze wordt ook nu al gebruikt door het Zernike College), maakt het een mogelijke interessante locatie voor de vestiging van de school. Daarom is deze locatie ook meegenomen in het onderzoek. Zowel de werkgroep als de school is overwegend positief over het realiseren van nieuwbouw voor de school op deze locatie. Het combineren van sport en onderwijs biedt kansen voor een upgrading van het gebied en geeft een positieve impuls aan het Zernike College als LOOT-school (Landelijk Overleg Onderwijs Topsport). Een positieve bijkomstigheid is dat door de komst van de school het gebruik en daarmee de exploitatie van het Scharlakenhof kan worden verbeterd. Wanneer gekozen wordt voor een andere locatie, zal de exploitatie juist verslechteren door het wegvallen van gymlessen op deze locatie. Een ander voordeel is dat er geen nieuwe gymzaal gebouwd hoeft te worden. De sporthal moet wel worden aangepast, zodat drie groepen tegelijk lessen kunnen volgen. Er zijn ook negatieve aspecten of risico's voor deze locatie. Ten eerste kan het zo zijn dat de wederpartij van de gemeente zich niet zonder meer zal neerleggen bij ontbinding van de koopovereenkomst, mede aangezien er door koper casu quo de ontwikkelaar kosten zijn gemaakt in verband met de beoogde ontwikkeling, ook al is de gemeente van mening dat zij op de juiste wijze handelt. Ten tweede is een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer van zeer groot belang voor de school. Veel leerlingen komen met het openbaar vervoer. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is op dit moment onvoldoende. Wanneer deze locatie de voorkeur krijgt, is het van groot belang om sterk in te zetten op het realiseren van een buslijn langs of in de buurt van deze locatie. Dit is een belangrijke voorwaarde om op deze locatie succesvol een school te kunnen realiseren. Hiervoor zullen we zo spoedig mogelijk in overleg gaan met het OV-bureau. Ten derde is er aandacht nodig voor de externe en sociale veiligheid en het verhoogde groepsrisico in verband met het spoor. Dit laatste is met name ook voor Prorail van belang. Tenslotte is er een check uitgevoerd op basis van de flora- en faunawet waaruit is gebleken dat de natuur geen onaanvaardbare schade wordt toegegaan door de komst van de school.

Financieel

In de aanvullende nota zijn op basis van globale berekeningen de investeringslasten weergegeven. Aanvullende financiële gegevens zoals grondexploitatieberekeningen zijn opgenomen in een vertrouwelijke bijlage bij de ter inzage gelegde stukken. De daadwer-

kelijke kosten hangen sterk samen met de gekozen locatie. Wanneer u een voorkeurslocatie heeft aangewezen, dan zullen alle kosten en opbrengsten locatiespecifiek in beeld worden gebracht. Dit zal opnieuw ter besluitvorming aan u worden voorgelegd. Om geen tijd te verliezen maken we een start met het opstellen van de niet locatiegebonden inhoudelijke, ruimtelijke en technische programma's van eisen. Voor het proces- en projectmanagement gedurende het project ramen we een voorbereidingskrediet van € 150.000,-. Dit wordt in eerste instantie betaald uit het restantkrediet van het IHP 2009-2012. Het voorbereidingskrediet maakt onderdeel uit van de normvergoeding en wordt in het vervolgtraject weer in mindering gebracht op de uit te keren normvergoeding aan de school.

Onderwijscarousel

Het verplaatsen van het Zernike College is de eerste stap in de onderwijscarousel. We willen ook graag nieuwbouw voor de Sint Nicolaasschool en uitbreiding voor Westerholm mogelijk maken. Tijd is daarin een belangrijke factor. Zowel de Sint Nicolaasschool als Westerholm wachten al geruime tijd op verbetering van de huisvesting. Om de vaart erin te krijgen, zijn we al begonnen met het opstellen van een programma van eisen voor het Zernike College. Dit wordt gespecificeerd naar de locatie wanneer deze duidelijk is. Dit hopen we rond de zomervakantie te hebben afgerond. Na de zomervakantie willen we ook de eventuele verplaatsing van de Sint Nicolaasschool naar de Westerse Drift gaan uitwerken.

Samenvattend

Samenvattend zijn we van mening dat de locatie Scharlakenhof op basis van de nu bekende gegevens de voorkeur heeft. Er zijn nog wel een aantal hobbels te nemen voordat de locatie definitief beschikbaar en geschikt bevonden is (onder meer afronding ontbinding koopovereenkomst en afspraken al dan niet tijdelijke voortzetting exploitatie sportcentrum). Het lijkt ons daarom verstandig om ook een alternatieve locatie aan te wijzen. Nescio is daarvoor het beste alternatief, mits de provincie Groningen medewerking wil verlenen aan een wijziging van de bestemming. Het Biologisch Instituut is financieel niet haalbaar en brengt te grote financiële risico's met zich mee. De locatie Blauwe Ruiters is niet meer beschikbaar. Deze vallen daardoor af.

Voorstel

Op basis van bovenstaande en de bijgevoegde nota stellen we u voor om:

1. De locatie Scharlakenhof als voorkeurslocatie aan te wijzen.
2. Nadat het gemeenteraadsbesluit is genomen omtrent ontbinding van de ter zake deze locatie eerder aangegane koopovereenkomst, zal er overleg gevoerd worden met diverse belanghebbenden en organisaties over de realisatie van de school op de locatie Scharlakenhof en benodigde voorzieningen (zoals het OV-bureau, Prorail, brandweer, diverse belangenorganisaties op het gebied van milieu etc.).
3. Nescio als alternatieve locatie aan te wijzen. Wanneer de ontbinding van de contracten voor Scharlakenhof niet aan de orde is, dan zo spoedig mogelijk overleg voeren met de Regio Groningen-Assen/provincie Groningen over mogelijkheden op Nesciopark.
4. Start maken met het opstellen van de diverse niet locatiegebonden inhoudelijke en technische programma's van eisen voor de nieuwbouw en hiervoor € 150.000,- beschikbaar stellen.
5. De kosten en baten locatiespecifiek in kaart brengen en zo spoedig mogelijk ter definitieve vaststelling voorleggen aan de raad.

Haren, 15 februari 2011

burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester

