

- Voorstel aan** : Gemeenteraad van 24 september 2012
- Door tussenkomst van** : Raadscommissie van 13 september 2012
- Nummer** :
- Onderwerp** : Stedenbouwkundig plan Zernike College Kerklaan en project herhuisvesting Zernike College
- Bijlage(n)** :
 1. Stedenbouwkundig plan ontwerp juli 2012 (ligt ter inzage en is te zien op de website www.haren.nl (Politiek & Bestuur - Gemeenteraad))
 2. Overzicht gebruikte documenten stedenbouwkundig plan
 3. Verslagen klankbordgroep 11 en 25 juni 2012
 4. Vertrouwelijke financiële bijlage
 5. Concept raadsbesluit
- Samenvatting** : In het stedenbouwkundig plan Zernike College Kerklaan zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het bestemmingsplan en het ontwerp vastgelegd. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld samen met omwonenden, gebruikers en een aantal natuur- en belangenorganisaties en vormt zo een gedragen onderlegger voor de verdere uitwerking van het project herhuisvesting Zernike College. Voor de verdere uitvoering wordt een investeringskrediet gevraagd.
- Voorgestelde beslissing** :
 1. Vaststellen stedenbouwkundig plan Zernike College Kerklaan als basis voor de verdere ontwikkeling het project herhuisvesting Zernike College Kerklaan.
 2. Nader onderzoek doen naar de te nemen noodzakelijke verkeersmaatregelen.
 3. Beschikbaar stellen van een investeringskrediet voor het project herhuisvesting Zernike College Kerklaan van € 14.701.000,-.
 4. De voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht van de financiële bijlage locatieonderzoek herhuisvesting bovenbouwlocatie Zernike College te bekrachtigen, conform artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Aanleiding

In het Integraal HuisvestingsPlan 2009-2012 zijn de knelpunten in de onderwijshuisvesting van het Zernike College aan de Westerse Drift benoemd. De gemeente heeft de wettelijke zorgplicht om te voorzien in voldoende onderwijshuisvesting voor de scholen binnen haar gemeentegrenzen. Dit was de aanleiding om een zoektocht te starten naar een geschikte nieuwe locatie voor de herhuisvesting van de bovenbouw van het Zernike College. Dit heeft op 23 april 2012 geleid tot uw besluit om de locatie parkeerplaatsen Kerklaan¹ voorlopig aan te wijzen als voorkeurslocatie voor de herhuisvesting van het Zernike College. U heeft het college de opdracht gegeven om op korte termijn alle benodigde stappen te nemen om deze locatie ook daadwerkelijk te kunnen ontwikkelen. De afgelopen maanden hebben wij hard aan deze opdracht gewerkt.

Om te kunnen bepalen of een school op deze locatie mogelijk en passend is, is samen met de direct omwonenden, belanghebbenden en gebruikers een stedenbouwkundig plan gemaakt. Het stedenbouwkundig plan vormt het uitgangspunt voor de noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan. Daarom vinden we het wenselijk dat u ook het stedenbouwkundig plan vaststelt. Daarnaast hebben we intensief overleg gevoerd met de RUG over de aankoop van de grond. Tenslotte hebben we de kosten en de dekking voor de realisatie van het project herhuisvesting Zernike College op deze locatie in kaart gebracht.

Opdracht

Het Zernike College kan de huidige en toekomstige ruimtevrage niet meer op de huidige locatie aan de Westerse Drift opvangen. Het gaat om de leerlingen van de bovenbouw en de leerlingen van de afdeling Atheneum +. Daarnaast heeft de school de afgelopen jaren leerlingen moeten weigeren voor de onderbouwlocatie aan de Rummerinkhof in verband met ruimtegebrek. Om meer ruimte in deze onderbouwlocatie te creëren, worden de derde jaars leerlingen overgeheveld naar de bovenbouw. Dit is een door het Zernike College zeer gewenste ontwikkeling, omdat de bovenbouw formeel geldt vanaf het derde leerjaar. De huidige splitsing is niet logisch en heeft ook al tot kritiek geleid van de onderwijsinspectie.

Hieronder staat het verloop van het aantal leerlingen voor de komende vijftien jaar weergegeven. Hierin is rekening gehouden met de instroom van de derde jaars en de verwachte leerlingen door de nieuwbouw in DHE. Hierin is deelgebied 2 (het Biologisch Instituut) nog niet meegenomen, waardoor het werkelijke aantal leerlingen hoger uit kan vallen. Voor de nieuwbouwplannen gaan we uit van 1.440 leerlingen.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2021	2026
Regulier	1092	1184	1227	1222	1383	1382	1381	1311
DHE			5	5	7	10	24	32
Instroom derde jaars					80	80	80	80
Totaal	1092	1184	1232	1227	1470	1472	1485	1423

Naast het bieden van voldoende onderwijsruimte, valt het voorzien in voldoende ruimte voor bewegingsonderwijs ook onder de gemeentelijke zorgplicht. Op basis van bovenstaande leerlingaantallen, heeft de school nog behoefte aan minimaal 2,4 tot maximaal drie gymzalen. Het is mogelijk om de sporthal van Scharlakenhof zo aan te passen dat er door twee groepen tegelijk gesport kan worden. Hiervoor moet er een geluidsisolerende flexibele wand in de sportzaal worden aangebracht en zal er een transparante afscheiding gemaakt moeten worden op de tribune. Daarnaast is het dan nog nodig om één gymzaal mee te nemen in de nieuwbouw van de school.

¹ Het gaat om de parkeerplaatsen van de Hortus en de noordelijke kavels tot aan de Bolhuissteeg.

Er is ook onderzocht of het mogelijk is om de sporthal op te delen in drie delen, maar dit is in verhouding erg kostbaar en het tast de functionaliteit van de sporthal teveel aan. De kosten van beide varianten liggen erg dicht bij elkaar (zie de vertrouwelijke financiële bijlage), waardoor de voorkeur uit is gegaan naar het opdelen van de sporthal in twee delen en een gymzaal geïntegreerd mee te nemen in de nieuwbouw van het Zernike College.

Stedenbouwkundig plan, het proces

Om een antwoord te kunnen geven of een school van deze omvang op de voorkeurslocatie past en of dit ook op draagvlak van de omwonenden kan rekenen, heeft

MDLandschapsarchitecten de opdracht gekregen om een stedenbouwkundig plan op te stellen. De betrokkenheid van omwonenden en belanghebbenden is daarbij van belang om bewonersideeën en wensen mee te kunnen nemen en om tijdig 'ontwerpfouten' te signaleren. We zijn gestart met een informatieavond voor direct omwonenden op 6 juni 2012. Vanuit deze groep heeft een aantal omwonenden zich aangemeld om zitting te nemen in de klankbordgroep. Daarnaast hebben namens de natuur- en belangenorganisaties ook een afvaardiging van het comité Regio Groningen-Haren, het buurtcomité DHE, de IVN afdeling Haren en de

Milieuadviesraad Haren zitting genomen in de klankbordgroep. In drie bijeenkomsten is er gewerkt aan het voorliggende stedenbouwkundig plan. De verslagen van de bijeenkomsten zijn ter informatie als bijlage bij dit advies gevoegd. Het laatste verslag is nog een concept en ligt daarom vertrouwelijk ter inzage bij de griffier. Naast dat er altijd een vertegenwoordiging van het Zernike College tijdens de bijeenkomsten aanwezig was, is het plan ook in een aparte sessie met diverse gebruikersgroepen binnen het Zernike College besproken.

Na een kort maar intensief proces van ontwerpen, discussiëren, opnieuw ontwerpen, terugkoppelen en toelichten is een door zowel omwonenden, gebruikers, belangengroeperingen als gemeente gedragen stedenbouwkundig plan ontstaan. Naast het algemeen informeren van belanghebbenden, zullen we met name de eigenaren van de dienstwoning aan de Kerklaan en het woonhuis aan de Bolhuissteeg intensief blijven informeren en betrekken bij het vervolg van het traject.

Stedenbouwkundig plan, het resultaat

Er is een groot aantal documenten gebruikt als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan. Een korte toelichting op deze documenten en de relevantie ten opzichte van dit plan is in bijlage 2 bij dit voorstel opgenomen. Samen met de uitkomsten uit de Klankbordgroep is het stedenbouwkundig plan uiteindelijk tot stand gekomen. De belangrijkste aspecten in het stedenbouwkundig plan worden hieronder kort toegelicht.

1. Aanleg van een nieuwe boomwal, behouden bosje Kerklaan/Bolhuissteeg en aanleg nieuw wandelpad

Er moet een redelijke afstand tot de aanwezige groenstructuren (het lood) worden aangehouden. Het benodigde bouwvlak voor het schoolgebouw in een compacte vorm zal klem komen te zitten tussen deze groenstructuren. Daarnaast moeten de pleinfuncties en het fietsparkeren in een andere kamer worden gerealiseerd. Voor het parkeren van auto's wordt gebruik gemaakt van het naastgelegen parkeerterrein. De omwonenden wensen een heldere scheiding tussen de school en de omliggende (woon)functies. Daarom is voorgesteld om de bestaande boomwal voor een deel te vervangen door een nieuwe boomwal in noordelijke richting. Dit heeft de instemming van de klankbordgroep, met de aantekening dat de nieuwe boomwal zo spoedig mogelijk en in overleg met de bewoners van het huis aan de Bolhuissteeg en de natuurorganisaties wordt aangelegd. De omwonenden maken veel

gebruik van een wandelpad door het gebied. Deze zal moeten verlegd door de aanleg van de nieuwe boomwal. Het bosje op het gronddepot in de hoek van de Kerklaan en de Bolhuissteeg wordt zeer gewaardeerd.

In het plan kan deze grotendeels behouden blijven. Alleen in de zuidelijke hoek van het schoolterrein zal de onderbebossing worden opgeschoond, zodat hier natuurlijke schaduwplekken op het schoolterrein ontstaan. De huidige toegang naar het parkeerterrein wordt met groen dichtgezet.

2. Bouwvlak, bouwhoogte en buitenruimte

Het bouwvlak heeft een afmeting van circa 47,5 bij 80 meter. De footprint van het gebouw zal circa 3.000 m² zijn. Aan de westkant is er ruimte om een luifel aan te brengen. Het gebouw mag maximaal drie bouwlagen hoog zijn (12,5 meter), waarbij elke laag enigszins terug kan liggen. Dit ligt aan de zuidzijde en kan worden gebruikt als dakterras. Het fietsparkeren wordt (indien mogelijk) verdiept aangelegd, waardoor de fietsen vanaf de Kerklaan zoveel mogelijk buiten het zicht zijn. Tussen het schoolgebouw en het fietsparkeren is de buitenruimte gesitueerd. Het gebouw oriënteert zich naar de zuid- en westzijde en hier is ook de hoofdentree. Een eventuele gymzaal zal aan de noordwestzijde gepositioneerd moeten worden met een eigen entree voor gebruik buiten de schooltijden.

3. Reservering ruimte voor een weg en losliggend fietspad

De woningbouw in Haren-Noord, de komst van een school en de ontwikkelingen in het centrum van Haren leiden tot de vraag of de huidige infrastructuur de extra verkeersbewegingen die hierdoor ontstaan op kan vangen. In het concept Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP) wordt geconcludeerd dat het realiseren van een verbinding van de

Oosterweg naar de Kerklaan en verder naar de Rijksstraatweg op dit moment nog niet noodzakelijk is. Bij de verdere ontwikkeling van Haren-Noord en bij de ontwikkeling van het Raadhuisplein – Haderaplein wordt wel aanbevolen deze verbinding te realiseren. In het plan van het Zernike College wordt daarom nu al rekening gehouden met een reservering voor een weg en een fietspad. De klankbordgroep heeft aangegeven dat zij geen probleem heeft met de aanleg van een fietspad, maar de aanleg van een weg leidt tot meer weerstand. Gezien het feit dat de weg nog niet noodzakelijk is en het aanleggen van een fietspad zeer wenselijk is voor een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid van de locatie, zullen we voorlopig alleen een fietspad meenemen in de uitwerking van het plan.

Bereikbaarheid van de locatie

De meeste leerlingen komen op de fiets en daarvoor is de locatie goed bereikbaar. Een knelpunt in de huidige situatie is dat de fietsers komend vanuit het centrum twee keer over moeten steken. De verleiding is waarschijnlijk groot om rechtdoor over de weg te fietsen en dit conflicteert met het tankstation. In het GVVP is van de Kerklaan gezegd dat deze de status Fietsroute plus zou kunnen krijgen. Met de uitwerking zullen de gevolgen van de komst van de school meegenomen moeten worden. Ook de ontsluiting (oversteekplaats) naar de locatie zelf moet nog nader worden uitgewerkt. De leerkrachten en een klein aantal leerlingen die met de auto komen, kunnen gebruik maken van het bestaande parkeerterrein van de Hortus. De eigenaar, de RUG, heeft aangegeven hiervoor een overeenkomst op te zullen stellen. De ontsluiting van dit parkeerterrein naar de school is het meest wenselijk over de bronnenstrook. Wanneer dit niet mogelijk is, dan zal er een loopverbinding via de Kerklaan moeten worden ingericht, waarbij rekening wordt gehouden met het benzinstation en de dienstwoning. De huidige OV-lijnen lopen over de Rijksstraatweg. Er is een korte bestaande looproute over het terrein van het Biologisch Centrum, maar deze moet worden opengesteld. Dit hangt af van de toekomstige ontwikkelingen op dit terrein, maar we zullen met de RUG in gesprek gaan over mogelijkheden. Daarnaast zullen we ook in overleg gaan met de het OV-bureau om bijvoorbeeld in de spits de bussen via de Kerklaan te laten rijden.

Aankoop van de grond en de sanering van de LPG tank

We hebben overleg gevoerd met de RUG over de aankoop van de grond en we zijn onlangs tot overeenstemming gekomen over de aankoop van een deel van het terrein van de RUG. Het gaat om het gebied dat nodig is voor de realisatie van de school, namelijk 17.500 m² vanaf de bronnenstrook tot en met de nieuwe boomwal noordelijk hiervan. Daarnaast staat de RUG toe dat het Zernike College gebruik maakt van de bestaande parkeerplaatsen. Hiervoor zal een medegebruikovereenkomst worden opgesteld. Op dit moment wordt er een grondonderzoek uitgevoerd, welke nog bepalend is voor de uiteindelijke aankoopprijs. De RUG heeft aangegeven dat zij met de eigenaar van het tankstation overeenstemming heeft over sanering van de huidige LPG-tank. Deze staat namelijk op grond van de RUG.

Kosten totale project

In de vertrouwelijke financiële bijlage zijn de totale kosten van het project herhuisvesting Zernike College weergegeven. Er is onderscheid te maken tussen de kosten die vallen onder de normvergoeding en overige locatiegebonden kosten. Onder de normvergoeding vallen de kosten voor de realisatie van de school, de eerste inrichting, de nieuwe gymzaal en het terrein. Met aanvullende kosten voor de gemeente bedoelen we kosten als gevolg van aanvullende welstandseisen ten aanzien van het terrein en het gebouw, de aanleg van infrastructurele werken en de aankoop van grond.

Samengevat bestaan de investeringen die nodig zijn voor de realisatie van het project herhuisvesting Zernike College uit de volgende onderdelen.

Normvergoeding

- nieuwbouw van de school, inclusief één gymzaal
- eerste inrichting 1.800 m² school, één zaaldeel gymzaal en één zaaldeel Scharlakenhof

Feitelijke kosten

- aanpassing sporthal Scharlakenhof voor tegelijk sporten twee groepen
- verwerving van de grond en het bouwrijp maken

Vanuit het stedenbouwkundig plan worden de volgende investeringen voorgesteld:

Feitelijke kosten

- aanleg tweezijdig fietspad langs de bronnenstrook inclusief verlichting en wandelpad
- aanleg verdiepte fietsenstalling
- realiseren nieuwe boomwal en rel, aangevuld met diverse bomen
- aanpassen infrastructuur aansluiting fietspad op Kerklaan en Oosterweg en aanpassingen Kerklaan voor het benzinstation

Dekking

Zoals uit de vertrouwelijke financiële bijlage blijkt, kunnen de kosten voor dit project volledig worden gedekt uit de aanvullende inkomsten in het gemeentefonds. Als u het investeringskrediet beschikbaar stelt, zullen wij zowel de kosten als de dekking verwerken in de Begroting 2013.

Financiering en risico's

Tegenvallende aanbestedingen en reguliere uitvoeringsrisico's

Tijdens de aanbesteding kunnen prijzen hoger uitvallen dan geraamd. De meeste kosten zitten in de bouw van de school. Dit risico wordt zoveel mogelijk beperkt doordat het programma van eisen wordt doorgerekend waaruit de financiële haalbaarheid moet blijken. In deze doorrekening wordt rekening gehouden met onvoorziene kosten en prijsstijgingen, waarmee eventuele tegenvallers kunnen worden opgevangen. Wanneer aangetoond kan worden dat het om een financieel haalbaar plan gaat, wordt het werk aanbesteed. Binnen Design, Build & Maintain (de gekozen bouwvorm) wordt aanbesteed op basis van prestatieafspraken. Dit beperkt de kans op meerwerk.

Voor de bouw van de school geldt een maximale normvergoeding. In het eventuele geval van een tegenvallende aanbesteding zijn er een aantal oplossingen. De aanbesteding kan worden stopgezet en opnieuw (eventueel aangepast) worden opgestart, het ruimteprogramma kan worden aangepast, het ambitieniveau kan worden bijgesteld of de school gaat op zoek naar aanvullende financieringsbronnen.

Financierings- en renterisico's

De keuze voor de bouworganisatievorm moet aan het begin van een project worden genomen, omdat dit bepalend is voor de verdere inrichting van het project zoals het opstellen van de programma's van eisen, de aanbesteding van de architect en de aannemers/ consortium. Als bouwvorm voor de school is in overleg met het Service Centrum Scholenbouw gekozen voor Design, Build & Maintain (DBM). Dit is een vorm van PPS 'light'. We hebben onderzocht of het voor dit project mogelijk en gewenst is om te kiezen voor een zwaardere variant waarbij ook de financiering (Finance) bij een externe investeerder wordt neergelegd (DBMF). Het schoolgebouw moet dan bijvoorbeeld worden gehuurd door de gemeente. De BNG en het PPS netwerk Nederland gaven aan dat de bouwkosten van dit project waarschijnlijk te beperkt zijn om deze vorm interessant te maken voor Finance. De voorbereidings- en transactiekosten zijn hoog en het is hierdoor eigenlijk pas interessant vanaf 15 miljoen aan bouwkosten gebouwen. Deze minimale bouwkosten worden wel steeds lager door standaardisatie.

Aangezien er geen sprake zal zijn van alternatieve financiering en er dus geld zal moeten worden geleend, is de investering in het Zernike College van invloed op de hoogte van de schuldkengetallen. In ons huidige basisscenario, waarbij rekening is gehouden met de meerjarige investeringsplanning zoals opgenomen in de Begroting 2012, voorzien wij per 31 december 2015 (de datum waarop de investering naar verwachting geheel geactiveerd zal zijn) de in onderstaande tabel aangegeven standen van de schuldkengetallen. Door de voorgestelde investeringen in het Zernike College (inclusief aanpassing sporthal Scharlakenhof ten behoeve van Zernike College) zullen de schuldkengetallen verslechteren. Het effect is aangegeven in onderstaande tabel.

Kengetal:	Stand 31-12-2015 excl. investeringen Zernike College	Invloed investering Zernike College (€ 14.701.000)	Stand 31-12-2015 incl. investeringen Zernike College
Netto-schuld / exploitatie (doel 2022: <= 110 %)	150%	34%	184%
Debt ratio (doel 2022: < 80 %)	82%	3%	85%

Door de extra investeringen wordt het moeilijker om de door de raad vastgestelde doelen met betrekking tot de schuldkengetallen in 2022 te bereiken. In de Begroting 2013 zullen wij hier uitvoeriger op terug komen.

Eén van de redenen om doelen te stellen met betrekking tot de schuldkengetallen is het beperken van de renterisico's (stijging van de rentepercentages op de kapitaalmarkt). Aangezien er in verband met het Zernike College sprake zal zijn van een aanzienlijke toename van de schuld en daarmee van de renterisico's stellen wij voor het extra renterisico af te dekken.

In afwijking van onze reguliere treasury-systematiek, waarbij we de financieringsbehoefte, binnen de grenzen van de wettelijke renterisiconorm, qua looptijd zo kort mogelijk invullen (het gewogen gemiddelde 'rentevastpercentage' van de aangetrokken vaste schulden (alle schulden \geq 1 jaar) ligt daarbij in de huidige praktijk tussen de 15 en 20 jaar), overwegen wij om de financieringsbehoefte voor de herhuisvesting van het Zernike College in te vullen met een lening waarbij de rente 50 jaar vaststaat. Wij onderzoeken hiertoe de mogelijkheden. In ieder geval zullen we geen gebruik maken van derivaten (dit verbiedt ons financieringsstatuut ook uitdrukkelijk) en zullen we een afweging maken tussen extra kosten als gevolg van de hogere rente die betaald moet worden voor het langer vastzetten van de rente en de extra zekerheid. Hier komen we in de paragraaf Financiering in de Begroting 2013 op terug.

Vervolgtraject en planning

De volgende fasen in het project worden opgestart na uw besluit.

- opstarten procedure wijziging bestemmingsplan;
- selectie architect op basis van een schetsontwerp met ruimte voor de inbreng van de gebruikers;
- ontwerpfase architectonisch voorlopig ontwerp;
- Europese aanbesteding consortium (Design, Build, Maintain);
- realisatiefase;
- oplevering en inhuizing met ingang van schooljaar 2015/2016.

Dit project in verhouding tot het IHP 2013-2016

Het vaststellen van het IHP 2013-2016 is voorlopig uitgesteld naar het voorjaar van 2013. Om de nieuwbouw van het Zernike College met ingang van het schooljaar 2015/2016 te kunnen realiseren, is het noodzakelijk dat u op korte termijn een besluit neemt over het stedenbouwkundig plan en daarmee ook over de verdere realisatie van de school. Voor het project herhuisvesting Zernike College is geen dekking nodig uit het plafondkrediet 2013-2016. Daarom vinden we het verantwoord om nu al uw goedkeuring te vragen voor dit project.

Communicatie

De natuurorganisatie en de bewoners van de woning aan de Bolhuissteeg zullen worden betrokken bij de invulling van de nieuwe boomwal. De eventuele aanvullende infrastructurele aanpassingen zullen worden besproken met omwonenden. Het proces is voor een ieder te volgen op de website van de gemeente Haren onder projecten. Hierop worden de vergaderingplanning, documenten, vergaderverslagen en andere relevante informatie gepubliceerd.

Voorgestelde beslissing

1. Vaststellen stedenbouwkundig plan Zernike College Kerklaan als basis voor de verdere ontwikkeling het project herhuisvesting Zernike College Kerklaan.
2. Nader onderzoek doen naar de te nemen noodzakelijke verkeersmaatregelen.
3. Beschikbaar stellen van een investeringskrediet voor het project herhuisvesting Zernike College Kerklaan van € 14.701.000,-.
4. De voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht van de financiële bijlage locatieonderzoek herhuisvesting bovenbouwlocatie Zernike College te bekrachtigen, conform artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Haren, 24 augustus 2012

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,

J.H. Bats,

secretaris

burgemeester