Voorstel aan	:	Gemeenteraad van 18 april 2017
Door tussenkomst van	:	Raadscommissie van 10 april 2017
Nummer	:	15
Onderwerp	:	Herontwikkeling Westerse Drift 98 (vm Zernike college) en inrichting terrein rondom de nieuwbouw Sint Nicolaas school
Bijlage(n)	:	1. Kostenopstelling bouw Sint Nicolaasschool **(GEHEIM)** 2. Kostenopstelling inrichting openbare ruimte **(GEHEIM)** 3. Kostenopstelling verkeersmaatregelen **(GEHEIM)** 4. Kosten vs opbrengsten herontwikkeling resterende perceel **(GEHEIM)** 5. Verkeersplan met maatregelen Sweco 6. Prognose grondexploitatie PAS BV **(GEHEIM)** 7. Taxatie bestaande bebouwing Boomgaardt **(GEHEIM)** 8. Concept raadsbesluit
Steller advies	:	J (an) Hoekstra
Samenvatting	:	In januari 2014 heeft de gemeenteraad budget beschikbaar gesteld voor de nieuwbouw van de Sint Nicolaasschool op de voormalige locatie van het Zernike College. Met een besluit in de gemeenteraad van 29 maart 2016 is het budget voor de bouw van de school met de aanleg voor openbare voorzieningen op het terrein verhoogd en vastgesteld. Er dienen een aantal besluiten te worden genomen ten behoeve van de voortgang van het project. Dit betreft de het verkeersplan met verkeersmaatregelen en inrichting openbare ruimte met ontwikkeling van het resterende deel van het perceel.

Voorgestelde beslissing :

De raad besluit:

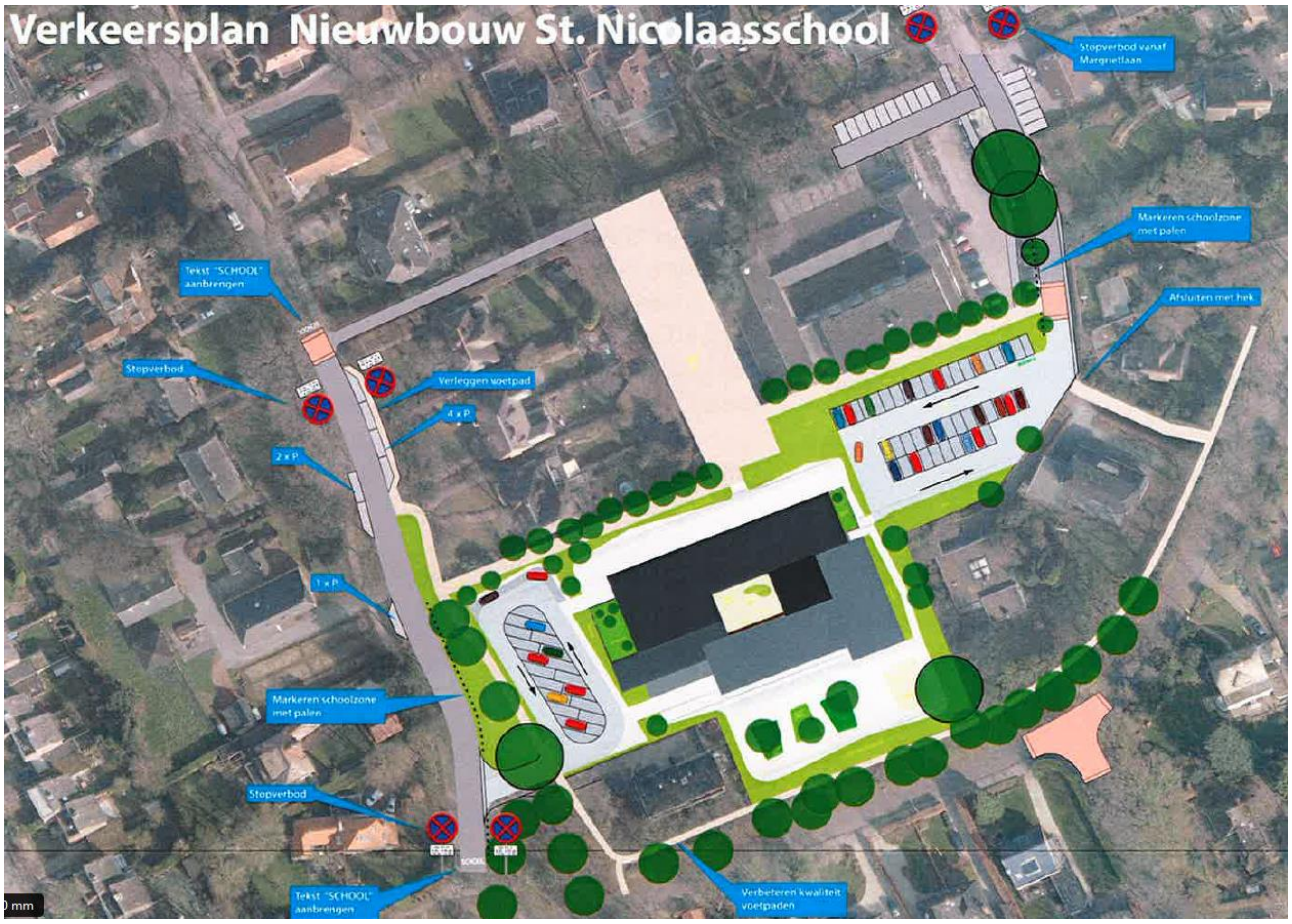
a. het investeringskrediet voor de Sint Nicolaasschool met € 128.000 te verhogen in verband met de hogere kosten van sloop en inrichting van het openbaar gebied;
b. het resterende investeringskrediet van € 90.000,- van de nieuwbouw van het Zernike College in te zetten als gedeeltelijke dekking voor het onder a. vermelde aanvullende investeringskrediet;
c. het verkeersplan van Sweco d.d. 26-01-2017 vast te stellen en voor de uitvoering daarvan een investeringskrediet van € 279.000 voor verkeersmaatregelen beschikbaar te stellen;
d. het college te verzoeken om tot verkoop van het gebouw met perceel van de voormalige Theda Mansholtschool met behoud van de huidige bestemming over te gaan;
e. de door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding ten aanzien van alle bijlagen met financieel en economisch belang of persoonsgegevens bij het raadsvoorstel op grond van artikel 25, derde lid Gemeentewet te bekrachtigen.

☒ Dit besluit behoeft goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op grond van artikel 21, eerste en tweede lid, van de Wet algemene regels herindeling. Het besluit treedt pas in werking als het is goedgekeurd.

Aanleiding

In januari 2014 heeft uw raad budget beschikbaar gesteld voor de nieuwbouw van de Sint Nicolaasschool op de voormalige locatie van het Zernike College. Daarnaast is op 29 maart 2016 extra budget voor de bouw plus invulling van het terrein rondom de school toegekend. Het grootste gedeelte van het voormalige Zernike College, het gedeelte waar de nieuwe Sint Nicolaasschool wordt gesitueerd, is inmiddels gesloopt. De sloopkosten zijn hierbij echter zwaar tegengevallen. Dit kwam doordat nader onderzoek bij de benodigde Flora & Fauna inspectie ons verplichtte tot een ontheffing voor het opheffen van een paarverblijf van een dwergvleermuis en doordat er tijdens de werkzaamheden veel meer asbest werd aangetroffen dan het vooronderzoek vooraf aangaf. Onder andere in de spouwmuren bleek onverwacht asbest te zitten met fikse meerkosten tot gevolg. Zoals met uw raad afgesproken is afgelopen periode het verkeersplan rondom de nieuwe school uitgewerkt. We hebben deze werkzaamheden uitbesteed aan Sweco. Gedurende de planvorming is meerdere keren met de buurt gecommuniceerd en de maatregelen zijn grotendeels gezamenlijk vormgegeven. De belangrijkste voorstellen zijn hierbij voor de inrichting van de openbare ruimte rondom de school, om op de Westerse Drift en de Beatrixlaan verkeersmaatregelen te nemen voor de verkeersveiligheid en om aandacht te hebben voor het parkeren op de weg. Na het ramen van de kosten, nodig voor de aanvullende (verkeer)maatregelen en het verwerken van de tegenvallende sloopkosten, is duidelijk geworden dat er een te kort is om alle werkzaamheden uit te kunnen voeren. Verder dient er aan het resterende gedeelte van het perceel van het voormalige Zernike College een nieuwe invulling te worden gegeven. Dit betreft de zogenaamde Theda Mansholt locatie. Hier ligt een opbrengstpotentie die we kunnen benutten waarbij de afweging was om op korte termijn een redelijk bedrag te incasseren door het pand te verkopen of op een lange termijn iets meer opbrengsten genereren door het terrein te ontwikkelen voor woningbouw. Om de verschillende onderwerpen inzichtelijk te maken is het advies uitgewerkt in drie onderdelen;

- invulling openbare ruimte rondom de school
- maatregelen verkeersveiligheid
- locatie Theda Mansholt.



Project nieuwbouw Sint Nicolaasschool is niet meegenomen in dit advies omdat dit onderdeel uitmaakt van bekostiging uit het integraal onderwijs huisvestingsplan.

Vaststellen maatregelen verkeer en de inrichting openbare ruimte
Voor een goede en veilige verkeersafhandeling en het inrichten van de openbare ruimte vragen wij u om het verkeersplan opgesteld door Sweco vast te stellen. Dit plan is in samenwerking met de buurt en de school uitgewerkt. Het verkeersplan is als bijlage 5 toegevoegd.

Een aantal omwonenden hebben aangegeven in te stemmen met de plannen mits er een oplossing komt voor het parkeren van hun voertuigen. Door een stopverbod kan dit in de huidige opzet niet meer. Momenteel zijn we in gesprek met deze bewoners om achter hun woning een stukje grond verkopen zodat ze op eigen terrein kunnen parkeren. Wij verwachten hierover met deze omwonenden een goede afspraak te kunnen maken.

Dekking begroting verkeermaatregelen en inrichting openbaar gebied
Uw gemeenteraad heeft op 29 maart 2016 besloten om middelen beschikbaar te stellen voor de sloop en inrichting van het terrein rondom de school. Hiervoor is een bedrag van € 500.000,- beschikbaar gesteld. Door bij de uitwerking van het verkeerplan ook fysiek verkeersmaatregelen te nemen en door de tegenvallers in kosten bij de sloop is er een aanvullend budget noodzakelijk om alle genoemde werkzaamheden uit te kunnen voeren. De raming en toelichting op de tekorten zijn uitgewerkt in de vertrouwelijke bijlagen (1), 2 en 3. Het tekort voor de inrichting van het openbaargebied rondom de school kan deels worden gedekt door een restant budget van bijna € 90.000,- euro uit project nieuwbouw Zernikecollege (onderdeel van de scholen carrousel) in te zetten voor de inrichting van dit gebied. In totaal is er € 128.000,- euro dekking noodzakelijk. Voorstel is om ter dekking van het resterende te kort het budget hiervoor op te hogen van€ 90.000,- naar € 128.000,- euro door in de perspectiefnota 2018 hiervoor € 1.800,- dekking op te nemen voor de gemiddelde kapitaallast (voor de resterende € 38.000,-). Verder stellen wij u voor om de maatregelen voor de (verkeers)veiligheid in de omgeving van de basisschool conform het verkeersplan uit te voeren. Dit zijn maatregelen waar geen rekening mee gehouden is in de reguliere budgetten. Wij stellen u daarom voor om € 279.000,- euro beschikbaar te stellen met als gemiddelde kapitaallast € 13.000,- per jaar ter dekking van de kosten geraamd voor deze maatregelen en om dit te verwerken in de perspectiefnota 2018.

Verkoop resterende perceel inclusief gebouw voormalige Theda Mansholtschool
Halverwege maart 2017 zijn twee onderdelen van het pand van de voormalige Zernike College nog niet gesloopt, de voormalige Theda Mansholtschool en de voormalige mediatheek. De mediatheek is een paarverblijfplaats van de beschermde diersoort de dwergvleermuis. Voor de sloop van de mediatheek was een ontheffing noodzakelijk, welke in begin maart 2017 is verleend, waarna dit gedeelte in maart kan worden gesloopt.

De voormalige Theda Mansholt school maakte als pand deel uit van het voormalige Zernike College en heeft een cultuur-historische waarden maar geen monumentale status.

We hebben twee varianten voor de herbestemming van het perceel onderzocht en overwogen waarna wij ervoor hebben gekozen om het resterende perceel inclusief pand in de huidige staat te verkopen.

Een variant was om het resterende gebouw te slopen om hier vervolgens een grondexploitatie voor woningbouw te starten. Op langere termijn kan er dan een hogere opbrengst voor het perceel worden gerealiseerd.

Grote nadelen hierbij zijn de risico's bij dit traject (bezwaren, afhandelen evt planschades, etc), de investeringen die voor de opbrengsten uit gaan en de doorlooptijd door planontwikkeling met wijziging bestemmingsplan. Tegen wijziging bestemmingsplan is bezwaar mogelijk, hetgeen vertragend kan werken waardoor het circa 3-5 jaar kan duren voordat de woningen gerealiseerd zijn. Verder zal deze ontwikkeling beslag leggen op een aantal contingenten die nu elders kunnen worden ingezet.
Het verwachte nettoresultaat (opbrengsten minus kosten) is ter informatie in de (vertrouwelijke) bijlage 4 weergegeven met een prognose voor ontwikkeling door bureau PAS BV als (vertrouwelijke) bijlage 6.

Vanuit de markt is interesse getoond om het gebouw van de gemeente over te nemen voor herontwikkeling. De opbrengst is hierbij lager maar kan relatief snel worden geïncasseerd. Voordelen zijn dan dat op de sloopkosten van het resterende gedeelte kunnen worden bespaard, het karakteristieke pand wordt vooralsnog bewaard en we hoeven ten opzichte van de variant geen wijziging van het bestemmingsplan door te voeren.

Bij de verkoop dienen we ons te houden aan de voorwaarden uit de Wet markt en overheid, iedereen dient de te kans te krijgen het pand te kunnen kopen. We kunnen dan als gemeente wel een korte maar bindende visie meegeven op het gebied waarbinnen de plannen van de eventuele koper moeten passen.

Qua bestemmingsplan is er voor het hele voormalige Zernike terrein 'Maatschappelijk - 2' aangewezen gronden van toepassing.
Deze gronden zijn bestemd voor
a. gebouwen ten behoeve van:
1. sociaal-educatieve doeleinden,
2. religieuze doeleinden,
3. sociaal-culturele doeleinden,
4. sociaal-medische doeleinden,
5. sport- en recreatieve doeleinden,
6. een politiebureau,
7. woon- in combinatie met zorgdoeleinden,

al dan niet in combinatie met een ondergeschikte horecafunctie in de vorm van een kantine en in beperkte mate voor, woonstraten, paden, groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, met de daarbijbehorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, bouwwerken (geen gebouwen zijnde).

Wij hebben een (bedrijfs)makelaar gevraagd de om de bestaande bebouwing met grond te taxeren. De taxatie is als bijlage 7 (vertrouwelijk) bijgevoegd, de netto opbrengst in (vertrouwelijke) bijlage 4. Het uitgangspunt is hierbij om als minimaal onderhandelingsresultaat de maximale taxatie te hanteren.

Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan kan het terrein alsnog worden ontwikkeld als woningbouwlocatie, we slaan hierbij wel een langlopend traject in met bestemmingsplanwijzigingen en investeringen voor het bouwrijp maken.

Voorstel:
Na afweging van de voor en nadelen van beide varianten stellen wij u voor om ons te verzoeken het perceel in de huidige staat te verkopen met behoud van de huidige bestemming.

Financieel
Er is sprake van de volgende financiële effecten;

- Er is een aanvullend investeringskrediet voor sloop en inrichtingskosten openbaar gebied nodig van € 128.000. Als gedeeltelijke dekking kan het resterende investeringskrediet infrastructuur nieuwbouw Zernike College van € 90.000 worden ingezet. Per saldo is er daardoor een aanvullende gemiddelde kapitaallast van € 1.800 per jaar die in wij de perspectiefnota 2018 zullen bijramen. Er is een aanvullend investeringskrediet van € 279.000 nodig voor het uitvoeren van de verkeersmaatregelen uit het verkeersplan. Dit leidt tot een gemiddelde kapitaallast van€ 13.000 die wij in de perspectiefnota 2018 zullen bijramen.
- De netto-opbrengst voor de herontwikkeling van het resterende gedeelte van het voormalige Zernike College is in beide scenario's mogelijk groter dan de gevraagde bij te ramen investeringsbedragen. Voorzichtigheidshalve en conform de gedragslijn die wij volgen bij de begrotingsopstelling zetten wij deze (onzekere) opbrengst echter niet in als dekking.

Conform het door u vastgestelde beleid zullen de netto-verkoopopbrengsten na realisatie aan de Algemene Reserve worden toegevoegd.

Geheimhouding
Ten aanzien van de bijlagen 1 t/m 4 en 6+7: Het college heeft op grond van artikel 10, tweede lid sub b van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) besloten om toepassing te geven aan artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet en zo (voorlopige) geheimhouding op te leggen op de bijlagen 1 t/m 4 en 6+7 bij dit raadsvoorstel. Hierbij is het belang van het verstrekken van informatie afgewogen tegen de economische en financiële belangen van de gemeente. Aangezien de bijlagen 1 t/m 4 en 6+7 bij dit raadsvoorstel informatie bevatten over hoe de gemeente de kosten ten aanzien van de verkeersmaatregelen, inrichting en grondexploitatie inschat en een beeld geeft van wat de gemeente bereid is om te investeren in verkeersmaatregelen, inrichting en grondexploitatie, is het college van mening dat het belang van het verstrekken van informatie niet opweegt tegen het belang van de gemeente dat geschaad zal worden als de financiële en economische afwegingen openbaar worden gemaakt. De onderhandelingspositie van de gemeente kan immers vergaand geschaad worden als geen geheimhouding op de bijlagen wordt opgelegd.

Wij adviseren u dan ook om de voorlopig opgelegde geheimhouding op de bijlagen 1 t/m 4 en 6+7 te bekrachtigen. Nadat de onderhandelingen met derden zijn afgerond kan deze geheimhouding opgeheven worden, omdat de hiervoor genoemde belangen dan niet meer geschaad kunnen worden. Wij kunnen u daartoe indien gewenst tegen die tijd een voorstel voor doen.

Haren, 9 maart 2017

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,	P. van Veen,
secretaris	burgemeester