Ruimtelijke Verkenning
Herhuisvesting bovenbouw
Zernike College

Inhoudsopgave

*1 **Aanleiding** 2*

1.1 Inleiding: groei van het Zernike College in Haren 2

1.2 Verklaring van de groei van het Zernike College 2

1.3 Aanleiding ruimtelijke verkenning herhuisvesting Zernike College 2

1.4 Leeswijzer 3

2 Uitgangspunten oplossing ruimtevraag Zernike College 4

2.1 Het Zernike College en de gemeente Haren 4

2.2 Uitgangspunten in de zoektocht naar oplossingen 4

2.3 Drie oplossingsrichtingen 4

2.4 Voorkeur voor gehele verplaatsing van de bovenbouw 6

3 Ruimtelijke verkenning, de aanpak 7

3.1 Instellen werkgroep met brede deskundigheid 7

3.2 Fasegewijze aanpak: van grof naar fijn 7

4 Ruimtelijke verkenning, de resultaten 8

4.1 Aanwijzen van mogelijke locaties 8

4.2 Inzoomen 9

4.3 Toewerken naar een voorkeurslocatie 10

4.3.1 Locatie Blauwe Ruiters 10

4.3.2 Locatie Biologisch Instituut aan de Kerklaan 11

4.3.3 Locatie Stationsgebied 13

4.3.4 Locatie Nesciopark 14

4.3.5 Locatie Mercure hotel 15

4.4 Uitkomsten van een zorgvuldige afweging 16

5 Samenvatting, kanttekeningen en aanbevelingen 17

5.1 Samenvatting 17

5.2 Kanttekeningen 17

5.3 Aanbevelingen 17

6 Bijlagen 19

1. Aanleiding

1.1 Inleiding: groei van het Zernike College in Haren

De gemeente Haren kent een groot en breed onderwijsaanbod. Het basis-, speciaal en voortgezet onderwijs zijn sterk vertegenwoordigd in Haren. In 1999 is er fors geïnvesteerd in het voortgezet onderwijs. Voor het Maartenscollege (bijzonder) werd een unielocatie gerealiseerd aan de Hemmenlaan en voor het Zernike College (openbaar) werd een onderbouwlocatie geopend aan de Rummerinkhof. Verder werd de locatie aan de Westerse Drift uitgebreid en geschikt gemaakt als studiehuis voor de bovenbouwleerlingen HAVO-VWO. Voor met name het Zernike College heeft dit grote gevolgen gehad in de groei van het aantal leerlingen. De verwachting was dat het totaal aantal leerlingen op het Zernike College in Haren zou groeien naar maximaal 1.000 leerlingen, waarvan 400 aan de Rummerinkhof en 600 aan de Westerse Drift. Hiervoor is in 1999 voldoende huisvesting gerealiseerd. Dit blijkt verre van de realiteit te zijn. Dit jaar zijn er al 1.477 leerlingen ingeschreven op de school, waarvan 451 aan de Rummerinkhof en 1.026 aan de Westerse Drift. De onverwachte groei is dus met name te zien aan op de bovenbouwlocatie aan de Westerse Drift. De verwachting is dat het aantal leerlingen aan de Rummerinkhof zal blijven schommelen rond de 450 leerlingen, maar dat de locatie Westerse Drift nog te maken krijgt met een groei naar 1.200 leerlingen.

1.2 Verklaring van de groei van het Zernike College

Er zijn een tweetal verklaringen voor de onverwachte groei van het Zernike College. De school kent drie kleinschalige instroompunten voor de onderbouw, namelijk in Zuidlaren, Haren en Groningen. Dit onderwijsconcept zorgt ervoor dat leerlingen na de basisschool dicht bij huis op een, wat betreft aantal leerlingen, overzichtelijke school voortgezet onderwijs kunnen volgen. Dit spreekt ouders en leerlingen aan. Voor de bovenbouw stromen de leerlingen uit de drie instroompunten door naar of het VMBO in Groningen of HAVO-VWO in Haren. Hier zijn de clusters juist groter, zodat er een breed onderwijsaanbod kan worden aangeboden. De instroompunten Tynaarlo en Haren hebben een lichte groei laten zien, maar zijn al een aantal jaren vrij constant. Er is vooral een groei te zien op de locatie Helpman in Groningen. Hier biedt het Zernike College Montessori onderwijs aan in de onderbouw. Verder valt op dat de afgelopen jaren een groter percentage leerlingen vanuit de onderbouw doorstroomt naar HAVO-VWO en iets minder naar het VMBO. Er lijkt een specialisatie op te treden. Dit verklaart ook een deel van de groei in de bovenbouw in Haren.

1.3 Aanleiding ruimtelijke verkenning herhuisvesting Zernike College

Voor de onderbouw aan de Rummerinkhof verwachten we een constant aantal leerlingen, namelijk rond de 450. Hier worden dus geen huisvestingsproblemen verwacht. De huidige bovenbouw locatie aan de Westerse Drift is niet op het huidige aantal leerlingen berekend. Het huidige terrein en gebouw, maar ook de omgeving kunnen een groei van ongeveer 150 leerlingen voor de komende 4 jaren niet meer opvangen. Er zijn op deze locatie ook geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Bij de laatste uitbreiding heeft de brandweer aangegeven een negatief advies uit te zullen brengen bij een nieuw aanvraag voor uitbreiding aan de Westerse Drift. Het zit hier dus op slot.

In het Integraal HuisvestingsPlan 2009-2012 (IHP) is de te krappe huisvesting van het Zernike College benoemd als een knelpunt voor de periode 2013-2016. De gemeenteraad heeft met de behandeling van het IHP in de vergadering van 26 januari 2009 zijn bezorgdheid uitgesproken over de huidige en de nog verslechterende huisvestingssituatie voor de toekomst. Er is daarom afgesproken dat er voor het eind van 2009 meer duidelijkheid is over mogelijke permanente oplossingen voor het Zernike College in Haren. Daarvoor is dit rapport opgesteld. Het geeft zicht op de meest geschikte locaties waar een oplossing kan worden gerealiseerd voor het Zernike College.

1.4 Leeswijzer

In deze inleiding zijn de achtergrond en de aanleiding voor de ruimtelijke verkenning geschreven. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de uitgangspunten waar in de zoektocht rekening mee moet worden gehouden. In hoofdstuk 3 wordt de gevolgde aanpak besproken. Hoofdstuk 4 geeft de inhoudelijke afwegingen weer van de diverse locaties. In hoofdstuk 5 wordt tenslotte een samenvatting gegeven, een voorstel gedaan voor de meest geschikte locatie en er worden nog enkele conclusies getrokken.

2 Uitgangspunten oplossing ruimtevraag Zernike College

2.1 Het Zernike College en de gemeente Haren

De gemeente Haren noemt zich met recht en met trots een onderwijsgemeente. We vinden het van belang dat ook het voortgezet onderwijs binnen de gemeente van goede kwaliteit is en dat leerlingen uit Haren dit onderwijs dicht bij huis kunnen volgen. Hoewel de kwaliteit van het onderwijs een verantwoordelijkheid van het schoolbestuur is, kan de gemeente hier een belangrijke voorwaarde voor scheppen door te voorzien in goede huisvesting. De gemeente Haren en het Zernike College zijn al een groot aantal jaren sterk met elkaar verbonden. Als vestigingsplaats is Haren ideaal gelegen. Het ligt centraal in het voedingsgebied van de school en de kenmerken van de gemeente Haren passen goed bij de school. Om de kwaliteit van het Zernike College voor de gemeente te kunnen behouden, zullen we een permanente en duurzame oplossing voor het huidige en nog groeiende ruimtegebrek moeten vinden.

2.2 Uitgangspunten in de zoektocht naar oplossingen

In de zoektocht naar een oplossing moet rekening worden gehouden met een aantal uitgangspunten:

- We willen het Zernike College voor de gemeente Haren behouden. De directie en de gemeente Groningen als schoolbestuur willen graag samen met de gemeente Haren werken aan een oplossing voor het Zernike College in Haren;
- De kwaliteit van het onderwijs wordt onder andere beïnvloed door de kwaliteit van de onderwijshuisvesting. Een goede huisvesting is een voorwaarde voor goed onderwijs;
- Voor de Westerse Drift waren aanvankelijk maximaal 600 leerlingen voorzien. De huidige 1.026 en de voorziene 1.200 leerlingen leggen te veel druk op deze buurt. Dit maakt een verhuizing van de bovenbouwlocatie noodzakelijk;
- In de keuze voor de bovenbouw locatie moet rekening worden gehouden met de inpasbaarheid in de buurt. De locatie moet het aantal leerlingen aankunnen, voldoende ruimte bieden voor het gebouw, eventuele gymzaal en parkeervoorzieningen (auto's, fietsen) en goed en veilig bereikbaar zijn met eigen en openbaar vervoer;
- De kracht van het Zernike College ligt onder andere in de kleine onderbouwlocaties en een grote bovenbouwlocatie. Er moet een splitsing blijven tussen de onderbouw en de bovenbouw, omdat dit onderwijsconcept door een grote doelgroep gewaardeerd wordt. Hierdoor is er ook iets te kiezen in het voortgezet onderwijs in de gemeente Haren;
- Om een breed aanbod in de bovenbouw aan te kunnen blijven bieden, moet de gehele bovenbouw op 1 locatie of in directe nabijheid van elkaar worden gerealiseerd;
- De gemeente Groningen, of met ingang van 2010 het verzelfstandigde schoolbestuur, zorgen ervoor dat de huidige dislocaties zo spoedig mogelijk worden omgezet in nevenvestigingen, zodat de zorgplicht van Haren ook wettelijk wordt vastgelegd en de middelen voor het uitvoeren van die zorgplicht van de huisvesting van onderwijs rechtstreeks in het gemeentefonds van Haren terechtkomen.

2.3 Drie oplossingsrichtingen

In het IHP zijn drie oplossingsrichtingen aangegeven.

1. Vervangen van de huidige 14 noodlokalen aan de Westerse Drift, aangevuld met de nog te verwachten extra ruimte voor de toekomstige groei, door permanente bouw op een andere locatie;
2. Een gebouwenruil; de onderbouw verhuist naar de Westerse Drift, de bovenbouw verhuist naar de Rummerinkhof met een uitbreiding in de directe nabijheid;
3. Afstoten van de locatie aan de Westerse Drift en gehele nieuwbouw voor de bovenbouw op een andere locatie.

Ad 1
De 14 noodlokalen aan de Westerse Drift worden afgebroken. Ter vervanging en om de nog verwachte extra groei op deze locatie op te kunnen vangen, moet er een extra locatie worden geopend voor ongeveer 550 leerlingen. Hiervoor zijn geen mogelijkheden in de directe nabijheid van de huidige locatie aan de Westerse Drift. Dit heeft voor de school negatieve personele, organisatorische en financiële gevolgen. Een extra locatie zorgt voor versnippering met als gevolg dat het moeilijk is om het brede onderwijsaanbod in de bovenbouw met voldoende kwaliteit aan te kunnen bieden. Er zullen meer verplaatsingen van leerlingen en/of leraren nodig zijn en dit gaat ten koste van de effectieve leertijd. Deze oplossingsrichting is voor de kwaliteit van het onderwijs het minst gewenst, maar lijkt initieel wel de laagste huisvestingskosten te hebben. Hierbij moet de opmerking worden gemaakt dat de verouderde en niet efficiënte gebouwen uit 1949 aan de Westerse Drift blijven bestaan. Voor de middenlange termijn (over 10 jaar) moet daarom wel rekening worden gehouden met investeringen voor een grondig renovatie of nieuwbouw.

Ad 2
Met de gebouwenruil worden de leerlingen die nu aan de Rummerinkhof les krijgen verplaatst naar de Westerse Drift. Hierdoor wordt het aantal leerlingen aan de Westerse Drift teruggebracht naar ongeveer 450 leerlingen. De noodlokalen kunnen verdwijnen en ook het gebouw uit 1949 kan worden gesloopt. Dit vermindert de (verkeers)druk op de buurt. Een gedeeltelijke sloop aan de Westerse Drift zal geen ruimte creëren voor eventuele herontwikkeling en dus geen inkomsten genereren. Ongeveer 450 leerlingen van de bovenbouw worden overgeplaatst naar de Rummerinkhof. Dan is er nog voor ongeveer 750 leerlingen nieuwbouw nodig in de nabijheid van de Rummerinkhof. Daarnaast moeten de bestaande gebouwen op beide locaties worden aangepast. De behoefte aan onderwijs-ruimtes is in de onderbouw heel anders dan in de bovenbouw. Dit levert voor een bepaalde periode overlast op voor het leerproces en mogelijk is tijdelijk huisvesting nodig.

Ad 3
Door het verplaatsen van de gehele bovenbouw van de Westerse Drift naar een andere locatie kan het brede aanbod worden behouden. Hiermee kan de school een kwalitatief hoogwaardig studiehuis voor de bovenbouw realiseren. De nieuwe locatie kan eerst worden ontwikkeld, waarna de leerlingen zonder veel problemen kunnen worden overgeheveld vanaf de locatie Westerse Drift. In de voortgang van het onderwijs leidt dit niet tot problemen. Verder komt de grote verkeersdruk op de Westerse Drift volledig te vervallen. De kosten voor nieuwbouw zijn in deze optie het hoogste, maar mogelijk is er een gebruik te maken van een bestaand gebouw. Een voordeel is dat de gebouwen en het terrein aan de Westerse Drift vervallen aan de gemeente en er een herontwikkeling van deze locatie mogelijk is. Dit genereert inkomsten die tegenover de nieuwbouwkosten kunnen worden gesteld.

De kosten voor nieuwbouw kunnen worden berekend aan de hand van de normbedragen zoals vastgesteld in de verordening. Voor het aanpassen van onderwijshuisvesting gelden de feitelijke kosten en deze zijn alleen na onderzoek te bepalen. In onderstaande tabel zijn enkele gegevens per optie weergegeven. De kosten gelden voor het jaar van de realisatie. Er is dus geen rekening gehouden met kosten op middenlange termijn wanneer bepaalde gebouwen in gebruik blijven. In onderstaande tabel zijn een aantal gegevens en eerste globale ramingen opgenomen.

	Optie 1	**Optie 2**	**Optie 3**
Nieuwbouw aantal lln	550 lln	750 lln	1.200 lln
Benodigde bvo nieuwbouw	3.250 m2	4.400 m2	7.200 m2
Benodigde bvo terrein	7.000 m2	9.375 m2	15.000 m2
Kosten nieuwbouw school	4,55 mln	5,96 mln	9,43 mln
Kosten nieuwbouw gymzaal	0,85 mln*	0,85 mln*	1,5 mln**
Kosten renovatie, tijdelijke huisvesting	Geen	PM	PM***
Inkomsten door herontwikkeling WD	Geen	Geen	2,5 mln tot 3,8 mln

Tabel 1: vergelijking van de drie oplossingsrichtingen
* gymzaal met 1 veld
** gymzaal met 2 velden
*** Wanneer er een bestaand gebouw kan worden ingezet, dan vervallen de kosten van nieuwbouw

Verder zijn er nog locatie specifieke kosten en/of opbrengsten mogelijk zoals de aankoop van grond, de afkoop van opstalrechten, noodzakelijke aanpassingen aan de infrastructuur, afboeking boekwaarden, combinaties met al geplande projecten etc.

2.4 Voorkeur voor gehele verplaatsing van de bovenbouw

De school geeft aan dat bijna elke optie beter is dan de huidige situatie, maar men geeft de voorkeur aan optie 3. Hiermee kan de bovenbouw in één gebouw blijven en kan er een extra kwaliteitsimpuls worden geven aan het onderwijs. Zoals al gesteld heeft het openen van een extra locatie op personeel, organisatorisch en financieel vlak ongewenste effecten. Voor de voortgang van het onderwijsproces heeft optie 3 de minste gevolgen. Deze optie lijkt initieel de meeste kosten met zich mee te brengen, maar dit hoeft in de praktijk niet het geval te zijn. Wanneer er een bestaand gebouw kan worden ingezet, dan kunnen de kosten mogelijk beperkt blijven. Ook is de locatie aan de Westerse Drift volledig te ontwikkelen, waardoor er inkomsten kunnen worden gegenereerd. Optie 2 en 3 komen dan dicht bij elkaar in de buurt. Optie 1 kent initieel de laagste kosten, maar leidt tot grote versnippering en er moet op de middenlange termijn rekening worden gehouden met aanvullende investeringskosten ter vervanging van verouderde en onefficiënte oudbouw uit 1949.
Concluderend heeft de uitwerking van mogelijkheden voor optie 3 de voorkeur. In de ruimtelijke verkenning zijn we daarom uitgegaan van de eisen en randvoorwaarden zoals gesteld aan deze optie. Wanneer een bepaalde locaties mogelijkheden biedt voor deze optie, dan zijn hierop ook de beide andere opties te realiseren.

3 Ruimtelijke verkenning, de aanpak

In dit hoofdstuk bespreken we in het kort de gevolgde aanpak voor de ruimtelijke verkenning. In het volgende hoofdstuk komen de resultaten van deze aanpak aan de orde.

3.1 Instellen werkgroep met brede deskundigheid

Voor het zoeken naar een geschikte locatie is er een werkgroep gevormd met een brede deskundigheid vanuit de afdelingen BORG, RMZ en V&H. Een lijst met de betrokken medewerkers is opgenomen in bijlage 1. Alleen hierdoor is een volledige en grondige afweging van de verschillende locaties mogelijk. Het schoolbestuur is vooral in de eerste fase betrokken geweest bij het proces, vertegenwoordigd door Dirk Dijkstra (rector), Klaas Pen (vestigingsdirecteur) en Ben ter Beek (directiesecretaris). Zij hebben de randvoorwaarden, wensen en eisen aangegeven waaraan de locaties zijn getoetst. Ook hebben zij tien locatie op diverse onderdelen gescoord en hun voorkeur aangeven.

3.2 Fasegewijze aanpak: van grof naar fijn

Samen met het schoolbestuur zijn uitgangspunten vastgelegd waaraan de nieuwe locatie zou moeten voldoen. Er zijn onder andere kengetallen opgesteld voor de minimaal benodigde oppervlakte van het terrein en het gebouw (op basis van onderwijsnormen), de herkomst van de leerlingen, vervoersbewegingen van de leerlingen en personeel en er zijn onderwijsinhoudelijke uitgangspunten opgesteld (zie bijlage 2).

Met deze basisgegevens is er in een brainstormsessie door de werkgroep breed gekeken naar mogelijke locaties. In deze fase is alleen als voorwaarde gesteld dat het terrein groot genoeg moest zijn. Hieruit zijn dertien potentiële locaties naar voren gekomen. Hiervan bleken tien locaties voldoende mogelijkheden te bieden. Deze zijn door leden van de werkgroep en het schoolbestuur onafhankelijk van elkaar beoordeeld op een aantal aspecten. Op basis van deze gegevens zijn er vier locaties afgevallen. De overgebleven zes locaties zijn in een gezamenlijke discussiebijeenkomst van de werkgroep nader geanalyseerd. Ook is er gekeken naar aanvullende informatie op het gebied van milieu en financiën. De uitkomsten zijn zowel in woord als in waardering in dit rapport opgenomen. Op basis hiervan is de beste locatie geselecteerd.

4 Ruimtelijke verkenning, de resultaten

4.1 Aanwijzen van mogelijke locaties

Uit een brainstormsessie zijn de volgende locaties op basis van voldoende beschikbare ruimte aangewezen:

1. Locatie Kooiweg
2. Locatie verkeersoefenterrein en achterliggend stuk
3. Locatie Blauwe Ruiters
4. Locatie sportveld 'de Mikkels' achter de Rummerinkhof
5. Locatie Biologisch instituut aan de Kerklaan
6. Locatie Hendrik de Vries plantsoen
7. Locatie stationsgebied
8. Locatie Nesciopark
9. Locatie Westerse Drift Buitendienst
10. Locatie Boeremapark/Pieter Wieringaweg/Parkweg
11. Locatie Mercure hotel
12. Boerderij ten zuiden van de dr. Ebelsweg
13. Het gebied in de vork

De locaties staan hieronder op de kaart van Haren aangegeven, de nummers corresponderen met de nummers zoals in bovenstaande rij zijn opgesomd.

Tijdens de brainstormsessie bleek dat vier locaties mogelijk wel over voldoende oppervlakte beschikken, maar om andere redenen niet als onderwijslocatie gebruikt kunnen worden. Dit geldt voor de locatie Hendrik de Vriesplantsoen (6), omdat de raad al in zijn vergadering van februari 2006 in het kader van nieuwbouw van het gemeentehuis besloten heeft dat er geen bebouwing gewenst is in dit plantsoen. Daarnaast bleek de locatie Westerse Drift buitendienst (9) niet mogelijk. Deze locatie is te smal en er bevindt zich een hoofdleiding in de grond. Ook is de locatie rond de boerderij ten zuiden van de dr. Ebelsweg (12) afgevallen, omdat deze locatie in het stiltegebied en in de ecologische verbindingszone ligt. Tenslotte is het gebied in de vork (13) afgevallen, vanwege de onbereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten en de specifieke grondgesteldheid. Deze locaties zijn daarom in het verdere traject buiten beschouwing gelaten.

4.2 Inzoomen

Met betrekking tot de overgebleven negen locaties hebben de leden van de werkgroep en de directie van het Zernike College een beoordelingsmatrix ingevuld. De locaties zijn gescoord op de volgende onderdelen:

- Ruimtelijke aspecten
- Bereikbaarheid
- Beschikbaarheid
- Onderwijsinhoudelijke argumenten
- Mate van te verwachten weerstand.

Er is een wegingsfactor gehangen aan de beoordeling van leden van de werkgroep met specifieke deskundigheid op een bepaald aspect. Dit gaf het resultaat zoals weergegeven in onderstaande tabel. Een laag cijfer staat voor een slechte score op dit onderdeel en een hoge score is positief. De nummers verwijzen naar de locaties zoals aangegeven op de kaart onder paragraaf 4.1.

	1	2	3	4	5	7	8	10	11
Ruimtelijk	6,2	4,9	7,1	3,9	8,2	3,6	7,2	2,0	7,7
Bereikbaarheid	2,7	5,1	3,4	3,5	8,9	6,4	8,2	2,4	7,3
Beschikbaarheid	3,9	3,7	4,4	5,6	2,1	9	8	8,3	3,9
Onderwijsinh.	4,2	2,6	6,4	2,6	8,3	5,3	8,2	4,6	7,3
Gemiddelde score	**4,3**	**4,1**	5,3	**3,9**	6,9	6,1	7,9	**4,3**	6,6
Weerstand	4,9	4,8	6,2	5,5	8,4	*1,6*	7,9	*1,6*	8,7

De mate van te verwachten weerstand is niet meegenomen in de bepaling van de gemiddelde score, omdat dit naar de mening van de werkgroep niet bepalend is voor de geschiktheid van de locatie op zich. Het geeft wel een indicatie van de mogelijkheid van planschade en/of bezwaren gedurende het proces, maar met name dit laatste aspect blijft moeilijk te voorspellen.

Op basis van de beoordelingsmatrix zijn de locaties met een gemiddelde score lager dan vijf afgevallen. Hierover was overeenstemming in de werkgroep en bij het schoolbestuur.

- De locatie Kooiweg (1) is groot genoeg, maar niet in eigendom van de gemeente. De bereikbaarheid is slecht, met name voor bussen en auto's. Gezien het voedingsgebied van de school, ligt deze locatie te noordelijk en daarmee heeft de school mogelijk ´concurrentie´ van scholen in de stad Groningen.
- De locatie verkeersoefenterrein en achterliggende gebieden (2) ligt in de achtertuin van het Maartenscollege, de Mytylschool en straks de Groninger Buitenschool. Dit betekent een concentratie van ongeveer 3.200 leerlingen. Dit is zowel voor de scholen als voor de omgeving geen wenselijke situatie.

- De locatie sportveld De Mikkels (4) is te klein, ook voor optie 2 waarbij er voor maximaal 750 leerlingen wordt gebouwd. Voor 550 leerlingen (optie 1) zou de locatie geschikt zijn, maar dit is onderwijskundig ongewenst. Daarnaast zal het sportveld voor zowel het Zernike College als de Peter Petersenschool verdwijnen.
- De locatie Boeremapark/Pieter Wieringaweg/Parkweg (10) is een monumentaal park met veel waardevol groen. Een bouw van grote omvang is hier niet gewenst. Ook de bereikbaarheid is met voor auto's en bevoorrading slecht. Er is wel gekeken naar mogelijkheden oostelijk van het park, maar deze locatie is te klein.

4.3 Toewerken naar een voorkeurslocatie

De overgebleven vijf locaties zijn nader geanalyseerd. De ruimtelijke aspecten, bereikbaarheid en mate van te verwachten weerstand zijn in een discussiebijeenkomst uitgediept. Hieruit is een unanieme waardering gekomen. Daarnaast is er nog extra informatie ingewonnen over milieuaspecten en mogelijke financiële consequenties. De uitkomsten van deze en de overige aspecten zijn hieronder per aspect verwoord.

4.3.1 Locatie Blauwe Ruiters

Ruimtelijke aspecten

Het gebied ligt in het plangebied van Dilgt, Hemmen, Essen (DHE) en er is op deze locatie woningbouw gepland. De locatie is dicht bij de onderbouwlocatie van de school aan de Rummerinkhof gelegen, van elkaar gescheiden door een sportveld en een aantal kantoorgebouwen. Er is alleen op deze locatie de mogelijkheid om een ruil tussen onderbouw en bovenbouw uit te voeren met een uitbreiding voor de bovenbouwlocatie (optie 2). Hiermee kan de bovenbouw, hoewel in twee gescheiden gebouwen, als een eenheid gaan werken. Naast het perceel ligt het spoor Groningen-Assen. Een schoolgebouw op deze locatie kan dienen als een geluidsscherm richting de te ontwikkelen woningbouw in de toekomst. Dit stelt wel aanvullende eisen aan het gebouw. De locatie oogt wat klein en opgepropt voor een school van 1.200 leerlingen, maar gezien het aantal m2 is hier wel voldoende ruimte voor alle opties.

Bereikbaarheid

De ontsluiting van het terrein is op dit moment onvoldoende. Het is een verstopte locatie waar (nog) geen hoofdwegen naartoe lopen. Met de invulling van DHE kan hier mogelijk rekening mee worden gehouden. Ontsluiting via de Rummerinkhof is geen optie gezien de huidige niet optimale verkeerssituatie. Het station is op geringe afstand, maar er komen maar enkele leerlingen met de trein. Dit zou natuurlijk kunnen veranderen, maar de schooldirectie schatten in dat dit zeer beperkt zal zijn. Ook de mogelijkheden voor bereikbaarheid met een bus zijn op dit moment beperkt.

Beschikbaarheid

De locatie is in eigendom van de GEM, dus er zal onderhandeld moeten worden over de aankoop. Het gaat hier niet alleen om de aankoop van de grond, maar ook om de afkoop van de opstalrechten. Bij een volledige nieuwbouw is het uitruilen van de vrijkomende locatie aan de Westerse Drift een reële mogelijkheid.

Financieel

Naast de kosten voor de bouw van een school moet rekening worden gehouden met kosten voor de aankoop van de grond en afkoop van opstalrechten. Deze kosten kunnen worden beperkt door de mogelijke inkomsten in te calculeren van de Westerse Drift. De grondwaardes moeten dan tegen elkaar worden afgewogen. Er moet ook worden geïnvesteerd in de aanleg van een goede ontsluiting voor de school. Dit kan aansluiten op de ontsluiting in de DHE ontwikkeling. De school kan dienen als een geluidsscherm voor de achterliggende woningen.

Hierdoor kan een eventueel geluidsscherm langs het spoor deels vervallen, maar hier staan wel extra bouwkundige eisen voor de bouw van de school tegenover.

Milieu
De locatie ligt aan de spoorlijn Groningen-Assen. De school moet hier minimaal 30 meter vandaan worden gebouwd. Het invloedsgebied van het spoor is 200 meter. Dit betekent dat er in ieder geval een verantwoording van het groepsrisico moet worden gemaakt. De inschatting is dat hier geen grote problemen uit voort zullen komen. De locatie bevindt zich verder in de geluidszone van het spoor. Hierdoor zullen er waarschijnlijk aanvullende bouwkundige eisen nodig zijn . Dit is afhankelijk van akoestisch en isolatie onderzoek. De locatie ligt in het grondwaterbeschermingsgebied. Er is toestemming van de provincie nodig (PMV) om de grond dieper dan 2 meter te mogen roeren. Hierin worden geen problemen verwacht. Er moet wel een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd (locatie valt onder archeologisch monument) omdat vermoed wordt dat hier de Emda Borg heeft gestaan. Dit zou tot vertraging kunnen leiden, in het ergste geval tot afstel.

Onderwijsinhoudelijk
Het risico van deze locatie is dat de kleinschaligheid van de onderbouw aan de Rummerinkhof niet meer als zodanig wordt ervaren, wanneer er een grote locatie voor de bovenbouw in de nabijheid wordt gerealiseerd. Verder is de school graag zichtbaar aanwezig. Op deze locatie is het wat weggestopt. Met de verdere invulling van de wijk kan dit worden verbeterd. Het Zernike college is een LOOT-school. LOOT staat voor Landelijk Overleg Onderwijs en Topsport. De school biedt mogelijkheden om met name hockeytalenten te ondersteunen via een aangepast lesprogramma. Op dit moment liggen de hockeyvelden dicht bij deze locatie. Het realiseren van een gymnastiekzaal biedt ook mogelijkheden voor avondgebruik voor de nieuwe woningen in DHE.

Mate van weerstand
Het gebied valt binnen de structuurvisie DHE. In dit plan is geen schoolgebouw opgenomen. Er zijn geen woningen pal naast de locatie, deze zijn iets verder weg gelegen. Er kan in de buurt weerstand ontstaan tegen extra verkeersbewegingen. Dit is mede afhankelijk van de oplossing die gevonden kan worden voor de ontsluiting van de school.

Strategisch
Het gebied is onderdeel van DHE en maakt ook onderdeel uit van de ontwikkel-overeenkomst voor woningbouw. De bouw van een school op deze locatie is daarom van invloed op de verdere invulling van het gebied. In het tweede stedenbouwkundig deelplan moet dan rekening worden gehouden met de komst van een school.

Scoringsmatrix

Ruim-telijk	Bereik-baar	Beschik-baar	Financieel	Onderwijsinh.	Milieu	Totaal	Weerstand
+	**-**	**++**	**0**	**+**	**+**	**++++**	**0**

4.3.2 Locatie Biologisch Instituut aan de Kerklaan

Ruimtelijke aspecten
Vanwege de huidige bebouwing en het huidige gebruik door onder andere de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) kan deze locatie een school met 1200 leerlingen goed aan. De locatie heeft zich feitelijk al bewezen. Het terrein is groot genoeg. Verder bestaat er de mogelijkheid om in het kader van een duurzame ontwikkeling een bestaand gebouw te renoveren. De gehele bovenbouw zou in één bestaand gebouw kunnen worden ondergebracht. Er moet nog worden onderzocht welke aanpassingen nodig zijn om het als schoolgebouw te kunnen gebruiken en op basis hiervan moet er een kosten/baten analyse worden gemaakt.

Verder moet er rekening worden gehouden met de combinatie met eventuele woningbouw op deze locatie. Het is duidelijk dat er ruimere planvorming voor dit gebied nodig is dan alleen gericht op vestiging van een school.

Bereikbaarheid
De locatie is uitstekend te bereiken door goede zuid-noord-assen langs het terrein. De Kerklaan en de Rijksstraatweg zijn zogenaamde plusroutes en dus goede aanvoerroutes voor de auto en de fiets. Daarnaast zijn er zeer waarschijnlijk mogelijkheden voor extra bussen langs de Kerklaan.

Beschikbaarheid
De panden en de grond zijn in eigendom van de RUG en moeten worden aangekocht. Naar aanleiding van de eerste onderhandeling met de RUG is duidelijk dat er nog een groot gat zit tussen het bod van de gemeente en de vraagprijs van de RUG. Verder is er een raadsbesluit genomen over een convenant met Woonborg voor het realiseren van sociale woningbouw in dit gebied. Dit convenant zal mogelijk moeten worden opengebroken. De verwachting is dat het pand medio 2010 beschikbaar zal zijn.

Financieel
De waarde van het gehele biologisch centrum is mede afhankelijk van de toekomstige bestemming. De kosten kunnen deels worden gedekt uit de herontwikkeling van de Westerse Drift wanneer de gehele bovenbouw hier wordt ondergebracht. Mogelijk kan er een bestaand gebouw worden gerenoveerd tegen lagere kosten dan volledige nieuwbouw. De conclusie is dat deze locatie interessant kan zijn, maar dit is voor het grootste deel afhankelijk van de verkoopprijs.

Milieu
Er is de mogelijkheid om gebruik te maken van een bestaand gebouw, maar dan moet deze wel worden aangepast aan de eisen van deze tijd. De kosten en baten van een renovatie moeten worden afgezet tegen nieuwbouw. Er ligt een LPG tank net buiten het invloedsgebied. De locatie ligt in het grondwaterbeschermingsgebied. Er is toestemming van de provincie nodig (PMV) om de grond dieper dan 2 meter te mogen roeren. Hierin worden geen problemen verwacht. Wanneer een bestaand gebouw gebruikt kan worden, dan is dit ook niet aan de orde. Gezien de functie van de gebouwen in het verleden (onderzoek met chemische stoffen en Genetisch Gemoderniseerde Organismen) moet er waarschijnlijk een functie inventarisatie worden uitgevoerd. Er zijn geen gegevens bekend over bodemverontreiniging en aanwezigheid van ondergrondse tanks (waarschijnlijk wel aanwezig).

Onderwijsinhoudelijk
Het middelste gebouw heeft al veel aanvullende ruimten die goed te gebruiken zijn door de school, zoals een auditorium. Het ligt centraal en voldoende herkenbaar in het voedingsgebied van de school en in een groene omgeving. Er is mogelijk ook gebruik te maken van de faciliteiten van de Hortus. Vanuit de LOOT status van de school biedt deze locatie mogelijkheden om met name hockeytalenten te ondersteunen via een aangepast lesprogramma. Op dit moment liggen de hockeyvelden dicht bij deze locatie. Het realiseren van een gymnastiekzaal biedt ook mogelijkheden voor avondgebruik voor de nieuwe woningen in DHE.

Mate van weerstand
Er wordt weinig weerstand tegen deze locatie verwacht, omdat het nu ook al voor een groot deel een onderwijsfunctie heeft. Er is nu al veel bedrijvigheid op deze locatie met veel verkeersbewegingen. Door de komst van een school voor 1.200 leerlingen zal hier weinig verandering in komen.

Strategisch
Op deze locatie zal het niet alleen gaan om de komst van een school. Deze zal op een goede manier moeten worden ingepast. De komst van een school is een bepalende factor in de mogelijke ontwikkeling van het gebied. Er zal dus een masterplan moeten worden gemaakt voor het gehele gebied. Met de komst van een school kan ook gekeken worden naar voorzieningen die buiten schooltijd voor de buurt kunnen worden ingezet (bijvoorbeeld een gymnastiekzaal).

Scoringsmatrix

Ruim-telijk	Bereik-baar	Beschik-baar	Financieel	Onderwijs-inh.	Milieu	Totaal	Weerstand
++	++	+	0	++	+	++++++++	++

4.3.3 Locatie Stationsgebied

Ruimtelijke aspecten
De aanwezige ruimte is beperkt. Een schoolgebouw op dit terrein zal de hoogte in moeten. Het stationsgebied leent zich wel goed voor eventuele hoogbouw. Nu is er in de omgeving van alles wat te vinden, hier zou met de komst van een school meer lijn in kunnen worden gebracht. Wanneer er gebruik kan worden gemaakt van de kantoren op de kop van het terrein, dan is er minder extra bebouwing nodig. Of de kantoorpanden aan te gebruiken zijn voor onderwijsdoeleinden is echter sterk de vraag. Vanwege de ligging van de locatie gaat in eerste instantie de voorkeur uit naar kantoren of een onderwijsinstelling en minder naar woningen. Er moet op het terrein voldoende ruimte blijven voor een goede P&R voorziening voor ongeveer 200 auto's. Wanneer ook het parkeren van de school hierop moet worden gerealiseerd leidt dit tot een parkeerbehoefte van maximaal 300 plekken. Gezien de beperkte ruimte moeten de parkeervoorzieningen (deels) onder de grond worden gerealiseerd.

Bereikbaarheid
Slechts een klein aantal leerlingen komt met de trein. Het treinstation heeft daarom niet veel toegevoegde waarde, hoewel dit wel aanleiding voor de leerlingen en het personeel kan zijn om meer gebruik te maken van de trein. Het effect hiervan wordt niet al te hoog ingeschat. Op dit moment is het aantal bussen dat het station aandoet beperkt, maar dit zou in overleg met de vervoerder kunnen worden uitgebreid. De aanleg van een tunnel maakt deze locatie ook vanuit het oosten goed en veilig bereikbaar. Ook de mogelijke komst van een regiotram zou extra mogelijkheden kunnen geven voor de bereikbaarheid.

Beschikbaarheid
De gemeente is volledig eigenaar van de P&R. Het kantoorgebouw van de Grontmij moeten worden aangekocht. Onduidelijk is of dit gebouw op korte termijn leeg komt te staan en of het kan worden aangekocht en geschikt is voor onderwijsdoeleinden. Dit is wel een voorwaarde om de school te kunnen huisvesten op deze locatie.

Financieel
Het kantoorpand moet worden aangekocht. We ramen dit gebouw op ongeveer 3 mln. Wanneer de P&R functie behouden moet blijven, en dit is het uitgangspunt, dan zal het parkeren onder de grond of half onder de grond gerealiseerd moeten worden. De kosten voor maximaal 300 parkeerplaatsen ligt tussen de 9 mln (volledig onder de grond) en 6 mln (half onder de grond). Hiermee lijkt deze locatie bij voorbaat niet haalbaar.

Milieu
De school moet minimaal 30 meter van het spoor worden gebouwd. Het invloedsgebied van het spoor is 200 meter. Dit betekent dat er in ieder geval een verantwoording van het groepsrisico moet worden gemaakt.

De inschatting is dat hier geen grote problemen uit voort zullen komen. De locatie bevindt zich in de geluidszone van het spoor. Hierdoor zullen er waarschijnlijk aanvullende bouwkundige eisen nodig zijn, afhankelijk van akoestisch en isolatie onderzoek. De locatie ligt verder in het grondwaterbeschermingsgebied. Er is toestemming van de provincie nodig (PMV) om de grond dieper dan 2 meter te mogen roeren. Ook hierin worden geen problemen verwacht. Er zijn geen gegevens bekend over bodemverontreiniging en aanwezigheid van ondergrondse tanks.

Onderwijsinhoudelijk
De locatie ligt van alle mogelijke locaties nog het dichtst bij het sportpark aan de Onnerweg en het Scharlakenhof. De ligging wordt door de school als minder wenselijk ervaren, vooral vanwege de beperkte ruimte en de noodzakelijke combinatie met parkeren. Dit is sterk beperkend in de bouwmogelijkheden.

Mate van weerstand
Het terrein grenst aan de achtertuinen van een aantal woningen. Het college heeft zich onlangs uitgesproken voor de komst van grondgebonden woningen op deze locatie. Wanneer er dan toch plannen voor een school worden ontwikkeld, dan zal dit waarschijnlijk tot verzet leiden. Er is dan het één en ander uit te leggen aan de buurt.

Strategisch
Er is al een begin gemaakt met de ontwikkeling van deze locatie. Er zijn informatiemomenten met omwonenden geweest. Het college heeft zich al uitgelaten over een voorkeur voor grondgebonden woningen op deze plek. Wanneer de buurt met de komst van een grote school wordt geconfronteerd, dan is dat moeilijk uit te leggen.

Scoringsmatrix

Ruim-telijk	Bereik-baar	Beschik-baar	Financieel	Onderwijs-inh.	Milieu	Totaal	Weerstand
+	**0**	**+**	**-**	**0**	**+**	**++**	**-**

4.3.4 Locatie Nesciopark

Ruimtelijke aspecten
Deze locatie bepaalt de entree van Haren en is een AA locatie voor bedrijven. Op het terrein ligt een regionale opdracht voor het realiseren van kantoren en bedrijven. Daarnaast ligt er een wens tot het uitbreiden van het transferium. Vanuit ruimtelijk oogpunt worden alleen mogelijkheden rondom de Vondellaan als enigszins acceptabel ervaren, de overige ruimte is ongewenst. Ook moet de kost van een school passen binnen het concept masterplan voor dit gebied. Er worden hoge eisen gesteld aan het beeldkwaliteitsplan, dus ook aan het schoolgebouw. De verwachting is dat een dergelijke uitstraling niet binnen de normbedragen te realiseren is.

Bereikbaarheid
Voor auto's en openbaar vervoer per bus is deze locatie erg goed bereikbaar. Voor met name de leerlingen die met de fiets komen vanuit het noorden en westen van Haren is deze locatie goed en veilig te bereiken. Maar ook voor de overige leerlingen is de bereikbaarheid goed te noemen.

Beschikbaarheid
De locatie maakt onderdeel uit van een intentie overeenkomst met Hanzevast over de totale ontwikkeling van het gebied voor bedrijven en kantoren. De inzet van de gemeente is erop gericht om tot een definitief contract met Hanzevast te komen over de complete afname van het gebied. Hierover wordt op korte termijn duidelijkheid verwacht. Tot die tijd gaan we ervan uit dat de grond in principe niet beschikbaar is.

Financieel
Als de ontwikkeling het toelaat, dan moet worden gesproken over de aankoop van een stuk grond voor de school. De grond is er duur. Daarnaast worden er hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit, dus kostenverhogend. Ook de aanwezigheid van fijnstof door de nabijheid van de A28 maakt aanvullende maatregelen nodig. Ook dit werkt kostenverhogend. Er is nu nog geen infrastructuur aanwezig. Dit zit in de kostprijs van de grond verrekend.

Milieu
Deze locatie kent erg veel beperkingen op het gebied van milieueisen. Er mag niet binnen 30 meter van de snelweg worden gebouwd in verband met externe veiligheidseisen. Ook geldt er een invloedsgebied van 200 meter waardoor er een verantwoording van het groepsrisico moet worden gemaakt. Hier worden geen grote problemen verwacht. Een zeer belangrijke beperking vormt de wet luchtkwaliteit. Deze stelt dat er bij bouwen binnen 300 meter van een snelweg een onderzoeksverplichting geldt naar de mate van fijnstof. De locatie is slechts 100 meter van de snelweg gelegen. De GGD is gevraagd naar eventuele mogelijkheden, maar heeft sterk afgeraden hier een school te realiseren. Ook is de locatie gelegen in de geluidszone (500 meter) van de A 28. Hieruit volgen zeer waarschijnlijk aanvullende bouwkundige eisen op het gebied van akoestiek en isolatie (hiervoor is onderzoek nodig). De locatie ligt deels in het grondwaterbeschermingsgebied. Er is toestemming van de provincie nodig (PMV) om de grond dieper dan 2 meter te mogen roeren. Hierin worden geen problemen verwacht. Er zijn geen gegevens bekend over bodemverontreiniging en aanwezigheid van ondergrondse tanks.

Onderwijsinhoudelijk
De school kan zich op deze plek erg goed profileren door op een zichtbare locatie te staan. Het schoolgebouw kan op deze plek een goede 'smoel' krijgen. Het biedt de mogelijkheid om te laten zien dat de school er is. Er zijn nog geen beperkende gebouwen in de omgeving.

Mate van weerstand
Er wordt al erg lang over deze locatie gesproken en de ontwikkelingen zijn al een aantal jaren in voorbereiding. Zolang redelijkerwijs binnen het bestaande bestemmingsplan en masterplan een school kan worden ontwikkeld , is weinig weerstand te verwachten.

Strategisch
Het is een zeer dynamische locatie. De keuze voor een school is bepalend en mogelijk belemmerend voor de verdere ontwikkelingen en lokale en regionale afspraken.

Scoringsmatrix

Ruim-telijk	Bereik-baar	Beschik-baar	Financieel	Onderwijs-inh.	Milieu	Totaal	Weerstand
-	**+**	**-**	**-**	**++**	**-**	**--**	**0**

4.3.5 Locatie Mercure hotel

Ruimtelijke aspecten
Voor deze locatie geldt hetzelfde als voor de locatie Nescio, alleen zijn hier geen concrete ontwikkelingen gepland. Het is ook een AA locatie voor bedrijven.

Bereikbaarheid
Ook deze locatie is net als Nescio goed bereikbaar voor fietsers, auto's en bussen. De ontsluitingsmogelijkheden zijn goed.

Beschikbaarheid
De grond is niet in ons eigendom en zal eventueel moeten worden aangekocht. De status van het Mercure hotel is op dit moment onduidelijk, dus is het ook onzeker of het hotel eventueel kan worden aangekocht.

Financieel
De waarde van de panden en de grond is op dit moment onbekend, een taxatie kan hier meer duidelijkheid over geven.

Milieu
Deze locatie kent dezelfde beperkingen op het gebied van milieu als de locatie Nescio (externe veiligheid aanwezigheid A28, wet luchtkwaliteit en geluidsaspect). Daarnaast is er een extra beperking door de aanwezigheid van het tankstation inclusief een LPG tank. Er mag binnen 50 meter niet worden gebouwd. Door het invloedsgebied is er geen uitbreiding meer mogelijk of de tank moet worden verplaatst.

Onderwijsinhoudelijk
Het is sprake van een goed bereikbare locatie en het heeft dezelfde voordelen als de locatie Nescio. De aanwezige gebouwen en met name de slaapvertrekken zijn waarschijnlijk niet optimaal om te vormen tot school.

Mate van weerstand
Gezien de huidige volume van de gebouwen en de huidige bedrijvigheid, wordt er niet veel weerstand verwacht tegen een grote school op deze locatie.

Strategisch
Dit is sterk afhankelijk van de nu nog onduidelijke status van het Mercure hotel.

Scoringsmatrix

Ruim-telijk	Bereik-baar	Beschik-baar	Financieel	Onderwijs-inh.	Milieu	Totaal	Weerstand
0	+	-	-	++	--	-	+

4.4 Uitkomsten van een zorgvuldige afweging

Op basis van de hierboven beschreven zorgvuldige afwegingen is er een rangorde te maken van de diverse locaties. Deze ziet er als volgt uit:

		Ruimte.	Bereik.	Beschik.	Finan.	Onderwijs	Milieu	Totaal	Weerst
1	Kerklaan RUG	++	++	+	0	++	+	++++++++	++
2	Blauwe Ruiters	+	-	++	0	+	+	++++	0
3	Stationsgebied	+	0	+	-	0	+	++	-
4	Mercure	0	+	-	-	++	--	-	+
5	Nescio	-	+	-	-	++	-	-	0

5 Samenvatting, kanttekeningen en aanbevelingen

5.1 Samenvatting

Dit rapport is een weergave van het onderzoek naar de meest geschikte locatie voor het huisvesten van de bovenbouw van het Zernike College in Haren. Dit is nodig om het huidige ruimtetekort en de nog verwachte extra groei van de school op te kunnen lossen en daarnaast de huidige druk op Westerse Drift te kunnen ontlasten

Aan de hand van een aantal uitgangspunten, randvoorwaarden en eisen is er gezocht naar mogelijke locaties. Op basis van alleen de eis van voldoende beschikbare ruimte zijn er in eerste instantie 13 locaties aangewezen, waarvan al snel duidelijk was dat vier locaties bij voorbaat onmogelijk waren. Voor de overgebleven negen locatie zijn aanvullende randvoorwaarden opgesteld op het gebied van ruimtelijke inpassing, bereikbaarheid, beschikbaarheid, onderwijskundige aspecten en te verwachten weerstand. Dit laatste aspect is niet meegenomen in de uiteindelijke beoordeling, omdat de werkgroep van mening was dat de te verwachten weestand niet bepalend moet zijn voor de daadwerkelijke geschiktheid van een locatie. Er was algemene overeenstemming over het afvallen van de locaties met de laagste score. De overgebleven vijf locaties zijn nader geanalyseerd en tegen elkaar afgewogen. Ook zijn de locaties gescoord op globale financiële en milieukundige aspecten. Er is geen verdere weging meegegeven aan de verschillend aspecten. Uit de totale beoordeling is een voorkeur voor de meest geschikte locatie naar voren gekomen, namelijk de locatie Kerklaan, gevolgd door de locatie Blauwe Ruiters. Hier zijn voldoende mogelijkheden om optie 3 te realiseren. De mogelijkheden van het stationsgebied zijn naar de mening van de werkgroep beperkt door de geringe ruimte en de noodzakelijke combinatie met de P&R. Dit maakt deze locatie ook financieel onaantrekkelijk. De locaties langs de A28 Nescio en Mercure zijn met name door de verscherpte wet op de luchtkwaliteit (fijnstof) onwenselijk gebleken.

5.2 Kanttekeningen

De locaties zijn op basis van vooraf bepaalde criteria beoordeeld. De werkgroep heeft zich daarmee alleen uitgesproken over de geschiktheid van de locaties op deze verschillende aspecten en niet over de politieke wenselijkheid van de diverse locaties. We zijn van mening dat deze verantwoordelijkheid ligt bij het college en de raad. Dit kan leiden tot het alsnog afvallen van bepaalde door de werkgroep geschikt geachte locaties.

Gedurende de verkenning werd duidelijk dat geen enkele locatie zonder te verwachten problemen te ontwikkelen is als onderwijslocatie. Binnen de gemeente Haren is er weinig grond in volledig eigendom. Wanneer er wel een geschikte locatie is, dan zijn er in veel gevallen al plannen ontwikkeld en afspraken gemaakt met bijvoorbeeld projectontwikkelaars of woningbouwverenigingen over de bouw van woningen. Om een basisvoorziening als een school te kunnen realiseren moeten bijvoorbeeld kosten worden gemaakt voor de afkoop van opstalrechten of een convenant worden opengebroken. Het is daarom lastig om nieuwbouw voor een basisvoorziening als een school op een nieuwe locatie te realiseren.

5.3 Aanbevelingen

Gezien de nadelen van het realiseren van een extra locatie voor het Zernike College, stellen we voor om uit te gaan van oplossingsrichting 3, waarbij er een nieuwe locatie wordt gerealiseerd voor de gehele bovenbouw van het Zernike College. Hiermee kan de locatie aan de Westerse Drift worden herontwikkeld. De inkomsten hiervoor kunnen als dekking dienen voor deze optie. Wanneer optie 3 financieel niet haalbaar blijkt, dan kan alsnog worden gekozen voor een beperktere variant.

Op basis van de verkenning geniet de locatie aan de Kerklaan de voorkeur van de werkgroep. Deze locatie heeft zich al bewezen. Verder zijn er weinig beperkingen te verwachten. Een groot struikelblok is de financiële kant. De vraagprijs staat op dit moment niet in verhouding tot de waarde in relatie tot de toekomstige bestemming. Er zal daarom fors moeten worden ingezet om de eigenaar, de RUG, te bewegen een meer reële prijs te accepteren.

Bij elke locatie zijn cruciale beperkingen aangetroffen. Voor de Kerklaan is dit de financiële haalbaarheid, voor de Blauwe Ruiters is dit de ontsluiting en voor de locaties langs de snelweg is dit de wet binnenklimaat. Vanwege het afbreukrisico is het verstandig om naast de voorkeurslocatie Kerklaan ook een tweede locatie als optie open te houden. Dit zou, gezien de uitkomsten van deze ruimtelijke verkenning, de locatie Blauwe Ruiters moeten zijn.

Om de nieuwbouw ook financieel haalbaar te maken, zal de huidige status van de dislocaties moeten worden omgevormd tot nevenvestiging. Hierdoor krijgt de gemeente Haren ook formeel de zorgplicht voor de huisvesting van het Zernike College en komen de middelen om aan deze zorgplicht te kunnen voldoen rechtstreeks terecht in het gemeentefonds van Haren. De gemeente Groningen stuurt erop aan om met ingang van 1 augustus 2011 de omzetting gerealiseerd te hebben. Dit betekent dat de extra middelen met ingang van 2012 in het gemeentefonds van Haren worden gestort. Deze extra inkomsten worden geraamd op structureel € 300.000 en mogelijk aanvullend voor 10 jaar € 400.000 per jaar. Deze extra inkomsten kunnen worden gebruikt voor een aanzienlijk deel van de te maken kosten voor de herhuisvesting.

Samenvattend stellen we u voor om in te zetten op de ontwikkeling van de locatie Kerklaan voor de herhuisvesting van de gehele bovenbouw van het Zernike College. Alle hiermee samenhangende aspecten moeten nader worden onderzocht en financieel worden doorgerekend. Daarvoor moet er een strategie worden bepaald richting de RUG over de aankoop van de locatie aan de Kerklaan. Er moet bij voorkeur voor het eind van 2010 duidelijk zijn of een eventuele aankoop haalbaar is. De locatie Blauwe Ruiters wordt aangemerkt als beste alternatief.

6 Bijlagen

Bijlage 1: deelnemers werkgroep
Bijlage 2: uitgangspunten en vereisten

Bijlage 1: deelnemers werkgroep

Afdeling Borg

Wim Eggens	Verkeer
Frits Kamminga	Grondgebiedzaken

Afdeling RMZ

Hedwig de Boer	Onderwijs
Jan ten Hoor	Bouwplan coördinator
Atze Keuning	Ruimtelijke Ordening
Ties Pot	Bouwplan coördinator
Willem Schwertmann	Bouwplan coördinator
Peter Teerhuis	Ruimtelijke Ordening

Afdeling V&H

Rob Jager	Milieu
Fred Vollebergh	Milieu

Betrokken deskundigen van het Zernike College

Dirk Dijkstra	Rector
Ben ter Beek	Directiesecretaris
Klaas Pen	Vestigingsdirecteur

Bijlage 2: uitgangspunten en vereisten
Locatieonderzoek Herhuisvesting Zernike College

We zijn op zoek naar de meest geschikte locatie voor het oplossen van de ruimteproblematiek van het Zernike College. Er zijn drie mogelijke scenario's:

1. Vervanging van de noodlokalen aan de WD en bijbouw nog te verwachten groei op een andere locatie (onderwijsinhoudelijk geen voorkeur)
2. Wisselen van onderbouw en bovenbouw en bijbouw deel bovenbouw nieuwe locatie (gematigd positief)
3. Gehele vervanging van de gebouwen aan de Westerse Drift voor de bovenbouw (onderwijsinhoudelijk meest wenselijk)

We willen de locatiekeuze maken op basis van vooraf bepaalde criteria. Zo is een objectieve en te motiveren keuze mogelijk.
Hieronder vind je een uitwerking en aanvullende uitleg van de parameters zoals opgenomen in de beoordelingsmatrix. Hiermee willen we de 10 locaties terugbrengen naar maximaal 5 locaties.

Ruimtelijke aspecten

Aspect	Toelichting/opmerkingen	Gegevens/parameter
Perceelgrootte/ruimtebehoefte/BVO	De totale benodigde oppervlakte (scenario 3, voor scenario 2 geldt 62,5% = 9.375 m2 en voor scenario 1 geldt 46,7 % = 7.000 m2.	Scenario 3: 15.000 m2 Scenario 2: 9.375 m2 Scenario 1: 7.000 m2
Stedenbouwkundige inpassing	Past het binnen de huidige omgeving of eventuele toekomstige plannen	
Planologische toets	Past een onderwijsvoorziening van deze omvang binnen het vigerende bestemmingsplan? Zo nee, is een wijziging hiervan haalbaar? Zijn er door al aanwezige bebouwing beperkingen?	
Bouwhoogte	Het aantal maximaal gewenste bouwlagen (in het geval van nieuwbouw), wanneer het om een bestaand gebouw gaat, zal dat gebouw op functionaliteit beoordeeld moeten worden	Maximaal 2 bouwlagen bij nieuwbouw (in praktijk 30% laag en 70% 2 lagen)
BVO schoolgebouw	Op basis van het aantal leerlingen is er een norm	1200 leerlingen = 7.020 m2 750 leerlingen = 4.400 m2 550 leerlingen = 3.250 m2
BVO gymzaal	1 gymzaal = 455 m2 2 gymzalen = 900 m2	455 of 900 m2
Ruimte voor parkeren	Aantal parkeerplaatsen voor auto's personeel en leerlingen. Uitgaande van klassen van 30 leerlingen zijn er 40 klassen. Per klas wordt uitgegaan	1.500 m2 (60) – 2.000 m2 (80)

	van een norm van 1,5 parkeerplaats, dus 60 parkeerplaatsen. Per parkeerplaats is 25 m2 nodig. De school geeft aan dat er minimaal 80 parkeerplaatsen zouden moeten zijn, omdat leerlingen van 18 ook wel eens met de auto komen. Wanneer er parkeerplaatsen zijn op korte afstand, dan mag dit ook. Liever niet parkeren in de wijken (veel druk en overlast voor buurtbewoners).	
Ruimte nodig voor fietsenstallingen	Er komen ongeveer 1.000 leerlingen en personeelsleden met de fiets of de brommer. De verhouding is ongeveer 800 en 200 (wordt nog verder gespecificeerd door ZC). De voorkeur gaat uit naar een minimaal ruimtebeslag, mogelijk in twee lagen boven elkaar.	

Bereikbaarheid

Aspect	Toelichting/opmerkingen	Gegevens/parameter
Ontsluiting/verkeer door middel van fiets, brommer en auto	Er komen veel fietsers, brommers, bussen en auto's bij. De locatie moet dit aankunnen. De 1200 leerlingen komen uit de volgende richtingen: Noorden (Groningen) 28 % Centrum en Onnen 22 % Westen (Peize, Eelde, Paterswolde) 17 % Oosten (Annen, Gieten, Eext) 10 % Zuiden (Assen, Glimmen, G Tynaarlo) 23 % Leerkrachten niet bekend, maar % zal niet veel afwijken	Noorden: 336 lln Centrum: 264 lln Westen: 204 lln Oosten: 120 lln Zuiden: 276 lln Fiets: 800 Brommer: 200 Auto: 80
Bereikbaarheid openbaar vervoer	Veel leerlingen komen met het openbaar vervoer, met name met de bus. Daarnaast zijn er ook een aantal dubbele functies (bus of fiets). De locatie moet dus goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer.	Bus: 300
Vervoer naar sportvelden en gymlokaties	Gymnastiek = Scharlakenhof Sportvelden = VV Haren = sportveld Mikkels	

Mate van te verwachten weerstand/draagvlak

Aspect	Toelichting/opmerkingen	Gegevens/parameter
Weerstand	- Is een school op deze plek sociaal maatschappelijk inpasbaar? - Is de komst van de school acceptabel voor de buurt? - Verandert de woonomgeving drastisch en kan dit het woongenot van de omgeving aantasten? - Verandert het uitzicht negatief/positief? - Neemt de drukte en lawaai toe waardoor overlast ontstaat? - Leidt de bouw van de school tot waardevermindering van de woningen in de omgeving?	

Beschikbaarheid

Aspect	Toelichting/opmerkingen	Gegevens/parameter
Beschikbaarheid	Is de locatie vóór 2012 beschikbaar (liefst eerder)	Het streven is realisatie uiterlijk 2013

Onderwijsinhoudelijke argumenten

Aspect	Toelichting/opmerkingen	Gegevens/parameter
Mogelijkheden uitvoeren onderwijskundig programma	Geeft de locatie voldoende mogelijkheden om de onderwijskundige uitgangspunten van de school te realiseren: - groot en kleinschalig (wel veel leerlingen, maar in kleine en herkenbare eenheden op te zetten) - Kennen en gekend worden - De school wil midden in de maatschappij staan, maakt hier ook onderdeel van uit	
Mogelijkheden voor buitensport	De huidige afstand van de WD naar het Scharlakenhof en vv Haren is acceptabel. Dit is hemelsbreed respectievelijk 1.360 en 850 m. Wanneer de afstand verder is, dan gaat dit ten kosten van de lestijd.	Maximaal 1.350 m, liever dichterbij
Sociale omgeving	Is de locatie gelegen in een veilige sociale omgeving? - Geen onwenselijke instellingen in de buurt (bijv. coffeeshop) - Geen donkere uithoek (liefst midden in de samenleving) - Voldoende verlichting - Overzichtelijkheid van het gebied	
Kwaliteit buitenruimte	De leerlingen verblijven niet alleen in het gebouw, maar ook hierbuiten	

	bijvoorbeeld in de pauzes en tijdens tussenuren. Dit moet bij voorkeur een natuurlijke omgeving zijn met veel groen en veel ruimte voor ontmoeten en ontspannen. (mogelijk ook educatieve buitenactiviteiten).	

Overige beperkende factoren (locatie specifiek)

Aspect	Toelichting/opmerkingen	Gegevens/parameter
Externe veiligheid	Zijn er aspecten op het gebied van milieu en veiligheid waar we rekening mee moeten houden? Voorbeelden: - fijnstof van snelwegen - gas tank onder de grond - storende geluiden vanuit de omgeving, 30 meter van bebouwing	Niet gelegen in milieuzones - minimaal 300 meter van snelweg - minimaal m2 van gasopslag - minimaal 30 meter van bebouwing
Groen	Bedreigt het oprichten van de school waardevolle groenelementen zoals hout- en/of boomwallen en monumentale bomen	

Overige positieve factoren (locatie specifiek)

Aspect	Toelichting/opmerkingen	Gegevens/parameter
Multifunctioneel gebruik buurt	Kan de school een meerwaarde betekenen voor de buurt? Denk aan het gebruik van de gymzaal in de avonduren door de buurt, gebruiken van auditorium voor culturele bijeenkomsten/voorstellingen.	

Financiële aspecten (gaan sterker spelen na terugbrengen van de locaties)

Aspect	Toelichting/opmerkingen	Gegevens/parameter
Kosten terrein	Hebben we grond in eigendom dat kan worden gebruikt of moet er grond worden aangekocht	
Kosten huisvesting	De kosten voor nieuwbouw worden gebaseerd op normvergoedingen of op de werkelijke kosten wanneer het gaat om de verbouw van een bestaand pand.	
Risico planschade	Is er een kans dat woningen minder waard worden?	
Vrijspelen Westerse Drift	Is het volledige Zernike College te verplaatsen, waardoor een opbrengst ontstaat door ontwikkeling van de locatie Westerse Drift	