

# Burgemeester en wethouders

**Datum: 29 oktober 2024**

## Onderwerp

Vaststelling plan van aanpak Groene Driehoek

## Wij willen

Naar aanleiding van de door RSG Wolfsbos gewenste nieuwe huisvesting het gebied Groene Driehoek tot herontwikkeling te brengen.

## Wij besluiten

1. De projectopdracht en plan van aanpak voor het opstellen van een 'Gebiedsontwikkeling Groene Driehoek en nieuwbouw RSG Wolfsbos' vast te stellen
2. Opdracht te geven te starten met het project
3. De gemeenteraad in het voorjaar 2025 te informeren over de stedenbouwkundige kaders en randvoorwaarden en de planning ten aanzien van de investeringen.

## Want

- 1.1 *RSG Wolfsbos wenst een nieuw schoolgebouw te realiseren welke de huidige schoolgebouwen vervangt.*

De gemeentelijke zorgplicht in de huisvesting van het voortgezet onderwijs is sinds 2006 overgedragen (doorgedecentraliseerd) aan de schoolbesturen van het voortgezet onderwijs in Hoogeveen. Deze doordecentralisatie is een eigen keuze en geen wettelijke bepaling. Er is een overeenkomst gesloten; "meerjarenfinanciering huisvesting". In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd. Het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos past binnen de afspraken van de doordecentralisatie.
- 1.2 *De gemeenteraad heeft ingestemd met de ontwikkeling*

Bij besluit van 12 september 2024 heeft de gemeenteraad kennisgenomen van het beoordelingsdocument over het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos. Zij heeft daarbij ook besloten om de stedenbouwkundige visie voor de herontwikkeling van het gebied de Groene Driehoek vast te stellen. In deze visie is de toekomstige ontwikkeling met als aanleiding het door RSG Wolfsbos gewenste plan voor een nieuw schoolgebouw beschreven.
- 1.3 *Er is regie nodig voor een eenduidige stedenbouwkundige ontwikkeling van het gebied*

Uitvoering geven aan het plan van aanpak leidt tot nadere uitwerking van de stedenbouwkundige visie tot randvoorwaarden voor de inpassing van het nieuwe schoolgebouw, de benodigde gymzalen en de renovatie van sporthal Valkenlaan waardoor er een eenduidige ontwikkeling van de Groene Driehoek ontstaat.

Voor het gebied waar nu de schoolgebouwen Mr. Harm Smeenge, Dikkenberg en de Groene Driehoek staan worden stedenbouwkundige kaders opgesteld zodat de ontwikkeling van dit gebied op een goede manier aansluit op de omgeving.

Het is van groot belang de gemeenteraad te informeren over het proces dat doorlopen wordt tot vaststelling van de randvoorwaarden en het stedenbouwkundige plan.

### 3.1 *Het gaat om een majeure investering*

De gemeenteraad moet goed geïnformeerd worden over de voortgang van het project. Zij heeft voor de komende jaren budget vrijgemaakt in de begroting voor de realisatie van de gymzalen, de renovatie van de sporthal, de sloop van de oude schoolgebouwen en de inrichting van het openbaar gebied.

Naast het vrijgemaakte budget zal de gemeenteraad ook gevraagd worden om geld vrij te maken voor de benodigde onderzoeken het voorzien in een tijdelijke voorziening voor de gebruikers van de sporthal ten tijde van de renovatie.

## **Maar**

### *1. RSG Wolfsbos heeft ambitieuze planning opgesteld*

Gedurende de termijn waarin de besluitvorming over de garantstelling is voorbereid heeft RSG Wolfsbos opdracht gegeven voor het opstellen van een bouwplan voor de nieuwbouw van het schoolgebouw.

Het bouwplan is in de voorbereiding voor de besluitvorming gebruikt om inzicht te krijgen in de realisatiekosten.

Naast het opstellen van een bouwplan heeft RSG Wolfsbos een planning op laten stellen waarbinnen de realisatie plaats moet vinden. Deze planning is ambitieus. Er is in de planning onvoldoende rekening gehouden met het feit dat er een ruimtelijk stedenbouwkundige afweging gemaakt moet worden om de realisatie van het nieuwe schoolgebouw in te passen in de ontwikkeling van het gebied.

Voor het maken van de afweging wordt zo snel mogelijk gestart met het opstellen van ruimtelijk stedenbouwkundige kaders. Deze kaders zorgen ervoor dat het gebouw met zijn omliggende terrein dat behoort tot het perceel van de school (de campus) aansluit op de inrichting van het omliggende gebied.

Met RSG Wolfsbos is tijdens diverse overleggen gesproken over de planning. De planning is ook aan de orde gekomen tijdens de Projectstartup. In het bijgevoegde plan van aanpak is het opstellen van de benodigde kaders opgenomen in de planning.

### *2. Er moet een anterieure overeenkomst worden opgesteld*

Voor de plankostenverdeling moet een anterieure overeenkomst worden opgesteld en gesloten. Er is een concept anterieure overeenkomst opgesteld. Tijdens het proces voor het opstellen van de stedenbouwkundige kaders worden afspraken gemaakt over de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing van het nieuwbouwplan voor de school. Bij het opstellen van de definitieve anterieure overeenkomst wordt beoordeeld of afspraken over inpassing onderdeel moeten zijn van de overeenkomst of niet.

### *3. Inzicht in financiële risico's rondom de realisatie van het nieuwe schoolgebouw is noodzakelijk*

De gemeente heeft besloten garant te staan voor de financiering van de realisatie van de school. Bij de besluitvorming is aandacht geschonken aan de risico's die hieraan verbonden zijn.

Binnen het proces voor realisatie van de nieuwbouw van de school wordt een periodieke rapportage opgevraagd waarin de voortgang van de realisatie wordt beschreven en of de voortgang in lijn is met de geraamde kosten. Het doel van deze rapportage is om inzicht te krijgen het risico waarin de realisatiekosten boven de geraamde kosten uitstijgen en RSG Wolfsbos daardoor niet meer aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Met inzicht is bijsturing mogelijk.

### *4. Het is een project met grote impact waarbij de gemeenteraad gedurende het proces beslissingen moet nemen*

Daarbij heeft de gemeenteraad budget ter beschikking gesteld voor de realisatie van delen van de gebiedsontwikkeling waarvoor de gemeente verantwoordelijkheid draagt.

Voor een aantal zaken zal de gemeenteraad nog budget ter beschikking moeten stellen. Het gaat daarbij om:

1. Budget voor inzet van externe expertise voor onderzoek in het kader van de gebiedsontwikkeling en het opstellen van de benodigde anterieure overeenkomst,
2. Budget voor de realisatie van een tijdelijke voorziening voor sport, bewegingsonderwijs en gedeelde inkomsten op het moment dat sporthal Valkenlaan wordt gerenoveerd.
3. Structureel benodigd budget voor onderhoud en beheer van het openbaar gebied.

*4. Er zijn ontwikkelingen die mogelijk tot kostenverhogende maatregelen leiden*  
Netcongestie is een ontwikkeling die gevolgen kan hebben op de ontwikkelingen in het gebied De Groene driehoek. De kans bestaat dat het nieuwe school, de nieuwe gymzalen en de gerenoveerde sporthal Valkenlaan niet regulier op het netwerk aangesloten kunnen worden. Oorzaak van deze omstandigheid is gelegen in de capaciteit van het netwerk en de vraag naar stroom.

In dat geval zal in overleg met RSG Wolfsbos en de Rendo gezocht moeten worden naar oplossingen. Dit heeft gevolgen voor de planning van delen van de ontwikkeling en mogelijk ook voor de kosten.

De ontwikkeling van het gebied Groene Driehoek wordt vanwege het maatschappelijk belang aangemeld als een project met prioriteit bij de Rendo. Hierdoor zal vrijkomende capaciteit binnen het netwerk met prioriteit toegekend worden aan de ontwikkelingen van de school, de realisatie van de gymzalen en de renovatie van sporthal Valkenlaan.

### **Achtergrond**

RSG Wolfsbos heeft circa 3 jaar geleden aangegeven de wens en noodzaak te hebben om de huisvesting te vernieuwen. Dit onder andere vanwege een sterk gedaald aantal leerlingen en daardoor overcapaciteit in de huisvesting. Daarnaast speelt voor RSG mee dat de gebouwen niet efficiënt zijn ingericht en er geïnvesteerd moet worden om de gebouwen weer te laten voldoen aan duurzaamheidseisen en een gezond binnenklimaat (o.a. ventilatie).

De nieuwbouw van RSG Wolfsbos heeft grote gevolgen voor het gebied de Groene Driehoek. Voor het besluitvormingsproces in het kader van de garantstelling voor de ontwikkelkosten is een besluitvormingsdocument opgesteld. Hierin wordt inzicht gegeven in de financiële, maatschappelijke en ruimtelijke consequenties van de ontwikkeling.

Samenvattend leidt de nieuwbouw van RSG Wolfsbos tot vervanging van drie schoolgebouwen voor 1 nieuw schoolgebouw. De 3 vrijkomende schoolgebouwen met omliggende gronden zullen in eigendom terugvloeien naar gemeente. Voor de gemeente ontstaat hiermee de opgave om deze gronden te herontwikkelen.

### **De financiële gevolgen zijn**

*Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan het voorstel. De financiële randvoorwaarden voor de gehele gebiedsontwikkeling Groene Driehoek zijn eerder vastgesteld in het collegebesluit van 11 juni 2024. Deze financiële randvoorwaarden zijn ook opgenomen in de meerjarenbegroting 2025-2028.*

### **Alternatieven**

Besloten kan worden om de nieuwbouw van RSG Wolfsbos niet te faciliteren. In dat geval wordt geen rekening gehouden met de doorcentralisatie, de positieve beoordeling op het nieuwbouwplan en de besluitvorming rondom de garantstelling voor de financiering van de nieuwbouw.

Daarbij komt ook dat er in dat geval voorbij wordt gegaan aan de aanleiding voor de nieuwbouw van RSG Wolfsbos.

### **Communicatie**

Het is een complexe ontwikkeling met grote impact. Daarom is communicatie een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling. Er wordt gewerkt aan een communicatieplan. Het conceptcommunicatieplan is onderdeel van het bijgevoegde plan van aanpak.

### **Bijlagen**

1. Plan van aanpak Ontwikkeling Groene Driehoek en nieuwbouw RSG Wolfsbos
2. Raadsvoorstel en raadsbesluit Garantstelling nieuwbouw RSG Wolfsbos