

Locatiestudie Julianaschool Albrandswaard

V3

Opdrachtgever
Gemeente Albrandswaard

Referentie nummer
2230105

Datum
14 mei 2024

Samenstelling
5.1,2E
5.1,2E

Inhoud

- **Inleiding**
- **Uitgangspunten**
 - Huidige situatie
 - Leerlingenprognoses
 - Ruimtebehoefte
- **Scenario's**
 - Scenario 1: renovatie Julianastraat, nieuwbouw Sportlaan
 - Scenario 2: beide locaties nieuwbouw
- **Bevindingen**
- **Bijlagen**
 - Bestemmingsplan en beeldkwaliteitseisen
 - Opties tijdelijke huisvesting
 - Uitwerking financiën



Inleiding

Op 18 december 2023 heeft de gemeenteraad het 'Integraal huisvestingsplan onderwijs en kinderopvang 2023-2027' vastgesteld. Hiermee is tevens vastgesteld dat vervangende nieuwbouw gerealiseerd moet worden voor de Julianaschool in Rhoon. Een belangrijke eerste stap in de planvorming is de locatiekeuze voor de vervangende nieuwbouw.

In 2023 zijn voor de nieuwbouw Julianaschool reeds twee locaties onderzocht. De onderzoeksresultaten, waaronder een massastudie, zijn in het Beraad en Advies gepresenteerd op 9 oktober 2023. Vooralsnog heeft dit niet geleid tot een locatiekeuze voor de Julianaschool. Om te komen tot een afgewogen locatiekeuze zijn met behulp van het 'Afwegingskader nieuwbouw scholen' mogelijke locaties zo objectief mogelijk beoordeeld. Eén van opties betreft het inzetten van de huidige locaties voor vervangende nieuwbouw en/of renovatie. In deze studie is onderzocht of het realistisch is de huidige locaties in te zetten voor de nieuwe huisvesting van de Julianaschool.

Achtergrond informatie of uitwerkingen ter ondersteuning van de scenario's zijn toegevoegd in de bijlage.

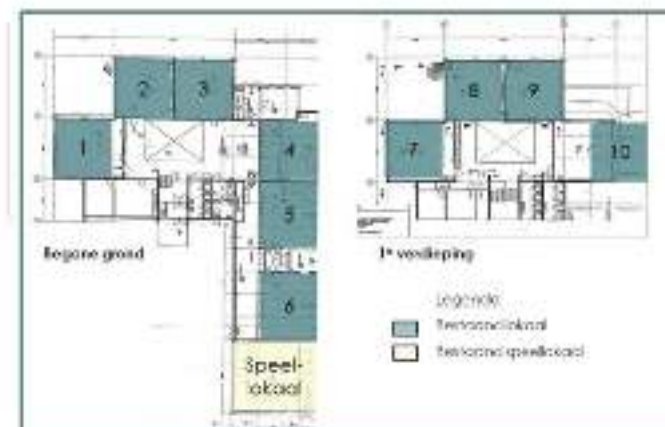
Uitgangspunten

Huidige situatie | Julianastraat 6



Locatie: Julianastraat 6 - onderbouw

Oppervlak gebouw:	1400 m ² (bron: BAG viewer)
Oppervlak kavel:	2762 m ²
Aantal lokalen:	9 + 1 lokaal peuterspeelzaal (+ 1 speellokaal)
Oorspronkelijk bouwjaar:	1958



Huidige situatie | Sportlaan 1



Locatie: Sportlaan 1 - bovenbouw

Oppervlak gebouw: 940 m² (bron: BAG viewer)
Oppervlak kavel school: 2985 m²
Aantal lokalen: 6 + 1 lokaal in speellokaal + 1 tijdelijke unit
Oorspronkelijk bouwjaar: 1983



Leerlingenprognose

Prognoses april 2024

Jaar:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Leerlingen	403	417	436	453	463	480	489	512	528	528	518	518	524	529	533	533
Lokalen nodig	17	18	18	19	19	20	20	21	22	22	22	22	22	22	22	22
m ² bvo (VNG)	2227	2298	2393	2479	2529	2614	2660	2775	2856	2856	2806	2806	2836	2861	2881	2881

Uitgangspunt voor deze studie:
nieuwe situatie met **22 lokalen***

* In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) werd op basis van eerdere prognoses uitgegaan van 23 lokalen.

Ruimtebehoefte Julianaschool

Ruimtebehoefte (in 2039) volgens verordening gemeente Albrandswaard:

22 groepen + tweede speellokaal = $2.740 + 90 \text{ m}^2 = 2.830 \text{ m}^2$

(ter info: volgens modelverordening VNG is ruimtebehoefte 2.881 m^2)

Aanvullend programma (zoals indicatief opgenomen in het IHP):

1 lokaal passend onderwijs á 100 m^2 + 1 lokaal peuterspeelzaal á $115 \text{ m}^2 = 215 \text{ m}^2$

Totaal ruimtebehoefte: $2.830 + 215 = 3.045 \text{ m}^2$

Totaal uitbreiding: In huidige situatie 2.340 m^2 beschikbaar. $3.045 - 2.340 = 705 \text{ m}^2$ uitbreiding nodig t.o.v. huidige situatie

Uitgangspunt voor deze studie:
 3.045 m^2 in de nieuwe situatie

Scenario's

Toelichting op de scenario's

In deze studie worden twee scenario's uitgewerkt voor de Julianaschool op de twee huidige locaties. In beide scenario's wordt uitgegaan vernieuwde/nieuwe huisvesting voor de school met een totale ruimtebehoefte van 3.045 m². Voor de nieuwbouw scenario's is net als bij de eerder onderzochte locaties een globale massastudie uitgevoerd.

Er is in deze fase van de locatiestudie nog geen Programma van Eisen opgesteld. De uitgangspunten voor de scenario's (zoals aantal lokalen per locatie en verdeling van leeftijdsgroepen) is gedaan op basis van aannames en ervaringen van ICSadviseurs.

Scenario 1

Dit scenario gaat uit van **renovatie van de locatie aan de Julianastraat en nieuwbouw voor de locatie aan de Sportlaan**. Voor scenario 1 is een A en een B variant uitgewerkt. Het verschil zit in de fasering en volgorde van de projecten

Scenario 2

Scenario 2 gaat uit van **nieuwbouw voor beide locaties**.

Voor de tijdelijke huisvesting zijn meerdere opties mogelijk. Per scenario's is aangegeven hoeveel lokalen er nodig zijn in het betreffende jaar en waar deze lokalen gerealiseerd kunnen worden. De inpassing voor de opties van de tijdelijke huisvesting is terug te vinden in de bijlage.

De uitgangspunten en opbouw van de financiën ook terug te vinden in de bijlage.

Scenario 1

Scenario 1 (a+b): renovatie Julianastraat, nieuwbouw Sportlaan



Locatie: Julianastraat 6 - onderbouw

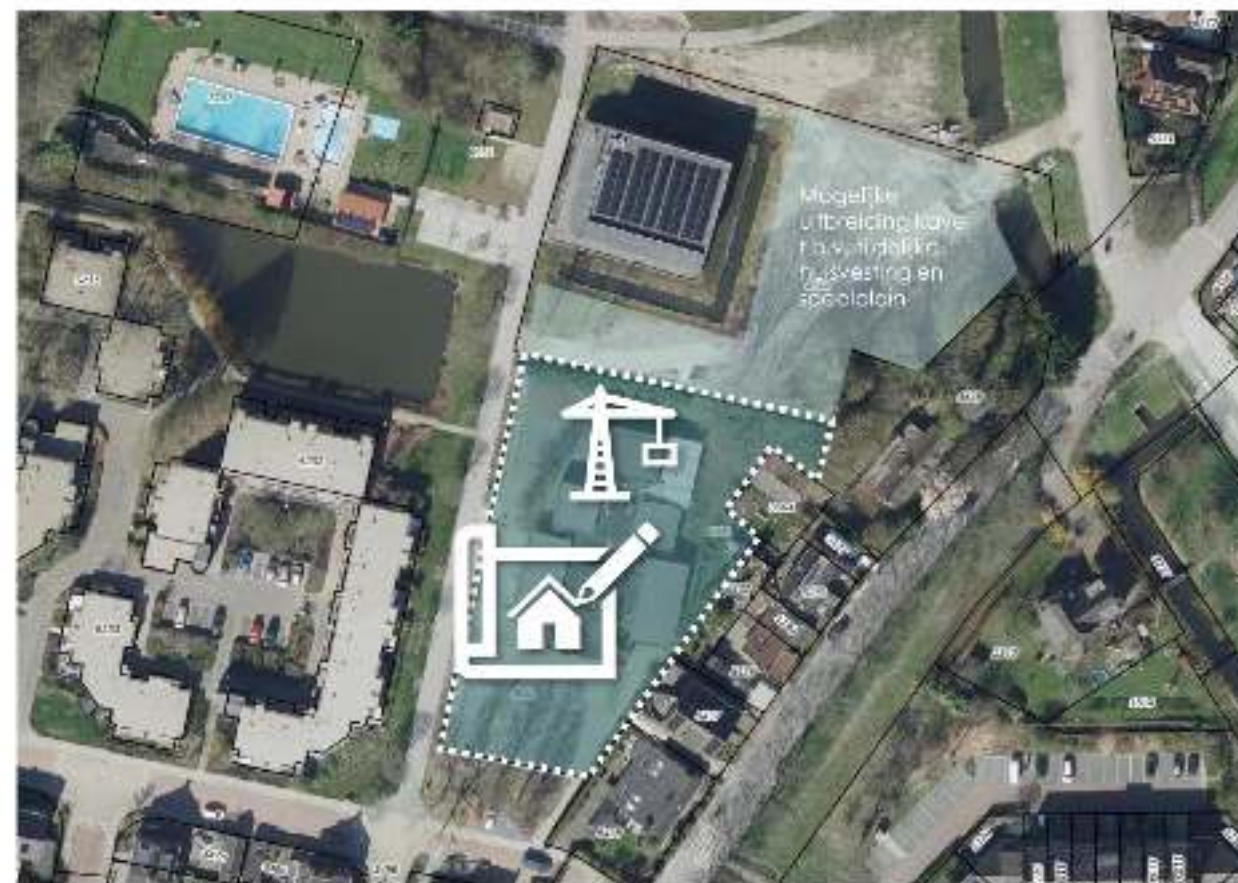
Renoveren (huidige omvang behouden)

Aantal lokalen onderwijs: 9 lokalen

Overige: 1 lokaal peuterspeelzaal, 1-2 speellokalen, passend onderwijs

Groepen: 1, 2, 3

14 mei 2024



Locatie: Sportlaan 1 - midden- & bovenbouw

Nieuwbouw

Aantal lokalen onderwijs: 13 lokalen

Overige: 0-1 speellokaal, passend onderwijs

Groepen: 4, 5, 6, 7, 8

Scenario 1 (a+b): renovatie Julianastraat, nieuwbouw Sportlaan

Renovatie Julianastraat

In dit scenario wordt het huidige gebouw aan de Julianastraat behouden en gerenoveerd. Het gebouw á **1400 m²** wordt niet uitgebreid. Met de renovatie wordt de levensduur van het gebouw verlengd met 40 jaar. Het gebouw wordt verduurzaamd en gemoderniseerd. Functioneel kunnen er enkele aanpassingen gedaan worden.

Nieuwbouw Sportlaan

Het gebouw aan de Sportlaan zal worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komt **1.645 m²** nieuwbouw (3.045-1.400), verdeeld over twee verdiepingen. De voetprint van het nieuwe gebouw zal tussen de 820 – 1000 m² komen te liggen. Dit is vergelijkbaar met het huidige gebouw.

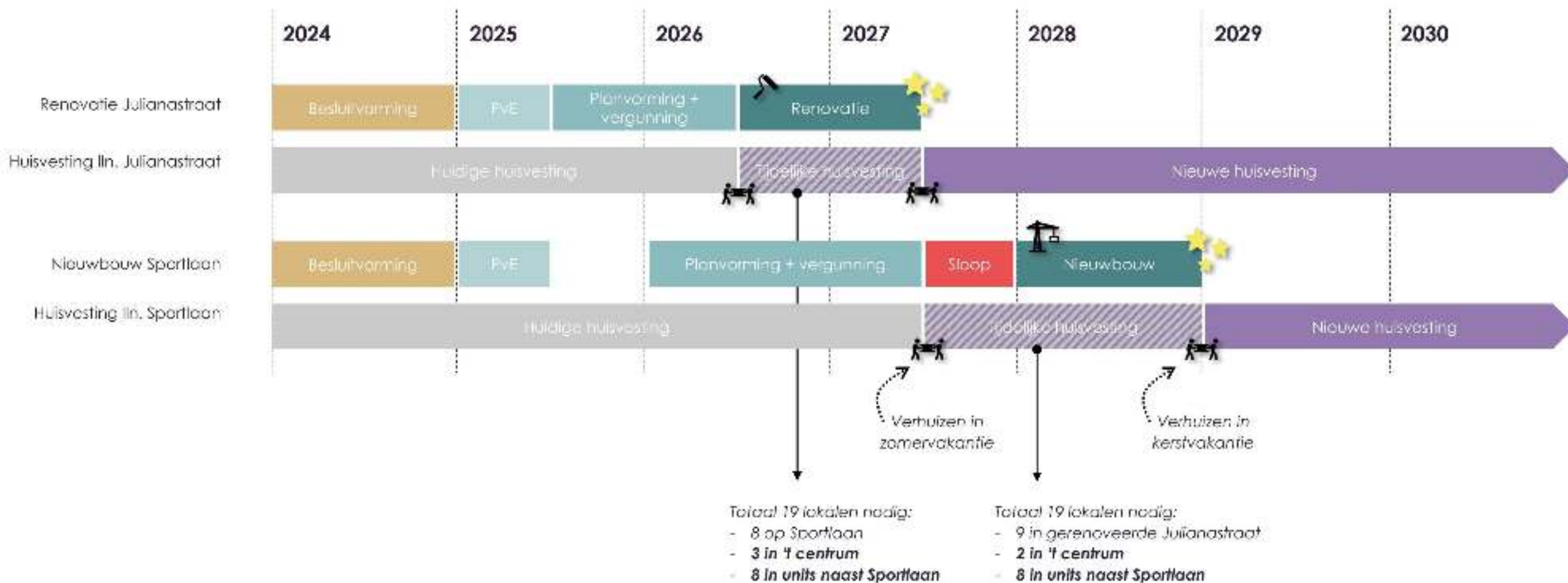
Het eigen terrein rondom de school is ca. 2000 m² en dus ruim voldoende voor de omvang van het speelterrein.



Massastudie Sportlaan: 960 m² op begane grond, 685 m² op de verdieping. Let op: een massastudie is geen ontwerp, maar geeft enkel een indicatie van het volume op de locatie. Ter vergelijking: de huidige voetprint is 940 m².



Scenario 1a: **eerst renovatie Julianastraat, dan nieuwbouw Sportlaan**

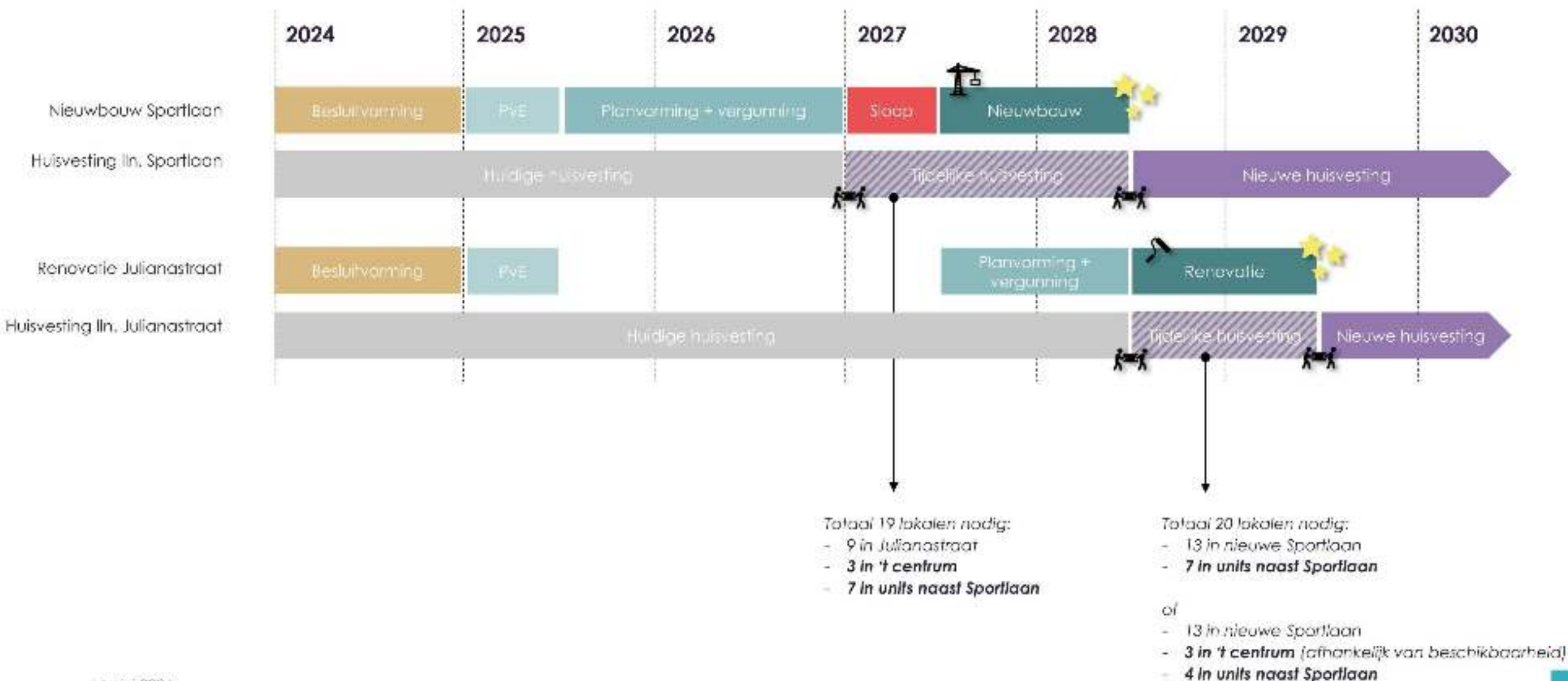


Scenario 1a: **eerst renovatie Julianastraat, dan nieuwbouw Sportlaan**



Totaal
€ 14.100.000,-

Scenario 1b: **eerst nieuwbouw Sportlaan, dan renovatie Julianastraat**



Scenario 1b: **eerst nieuwbouw Sportlaan, dan renovatie Julianastraat**



Totaal
€ 14.000.000,-

Scenario 2

Scenario 2: nieuwbouw locaties



Locatie: Julianastraat 6 - onderbouw

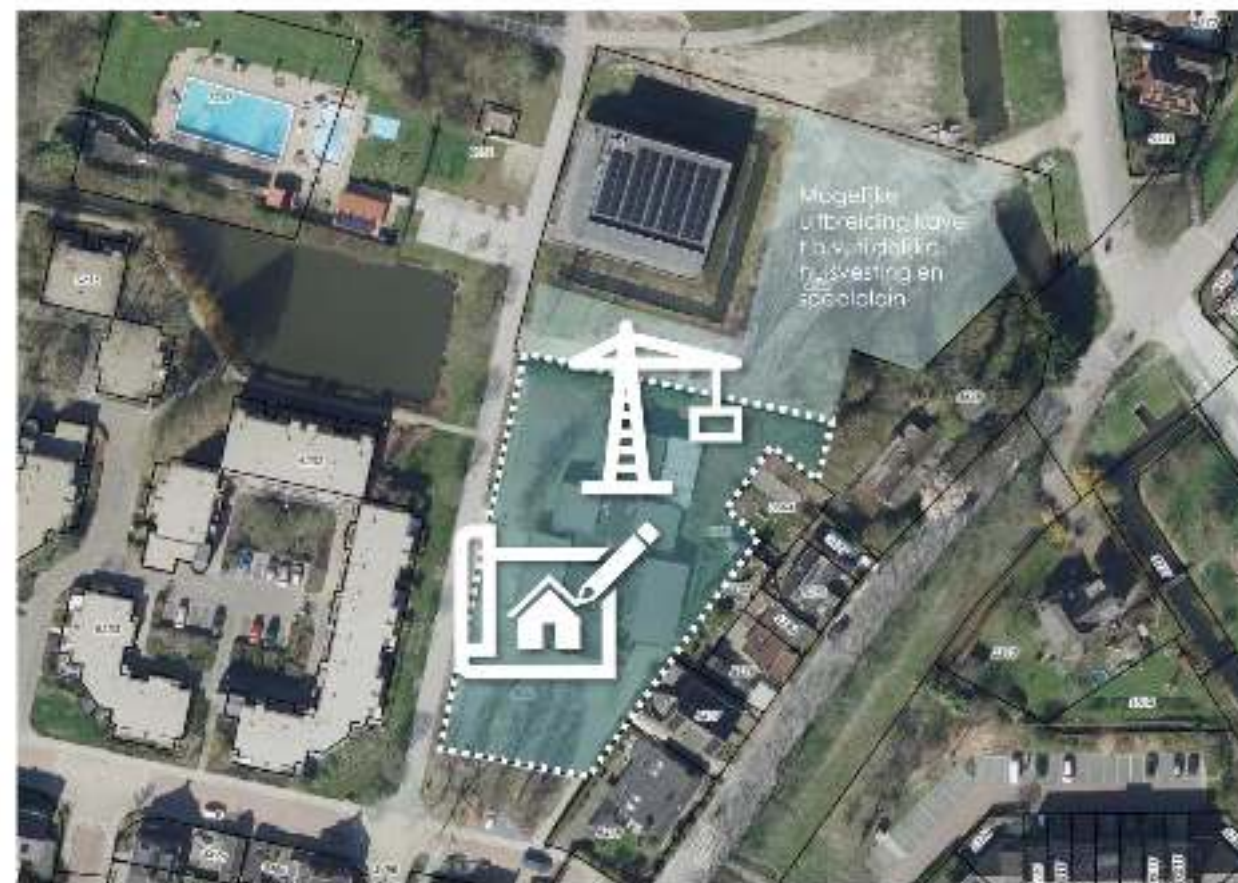
Nieuwbouw

Aantal lokalen onderwijs: 11 lokalen

Overige: 1 lokaal peuterspeelzaal, 1-2 speellokalen, passend onderwijs

Groepen: 1, 2, 3, 4

14 mei 2024



Locatie: Sportlaan 1 - bovenbouw

Nieuwbouw

Aantal lokalen onderwijs: 11 lokalen

Overige: 0-1 speellokaal, passend onderwijs

Groepen: 5, 6, 7, 8

Scenario 2: nieuwbouw beide locaties

Nieuwbouw Julianastraat

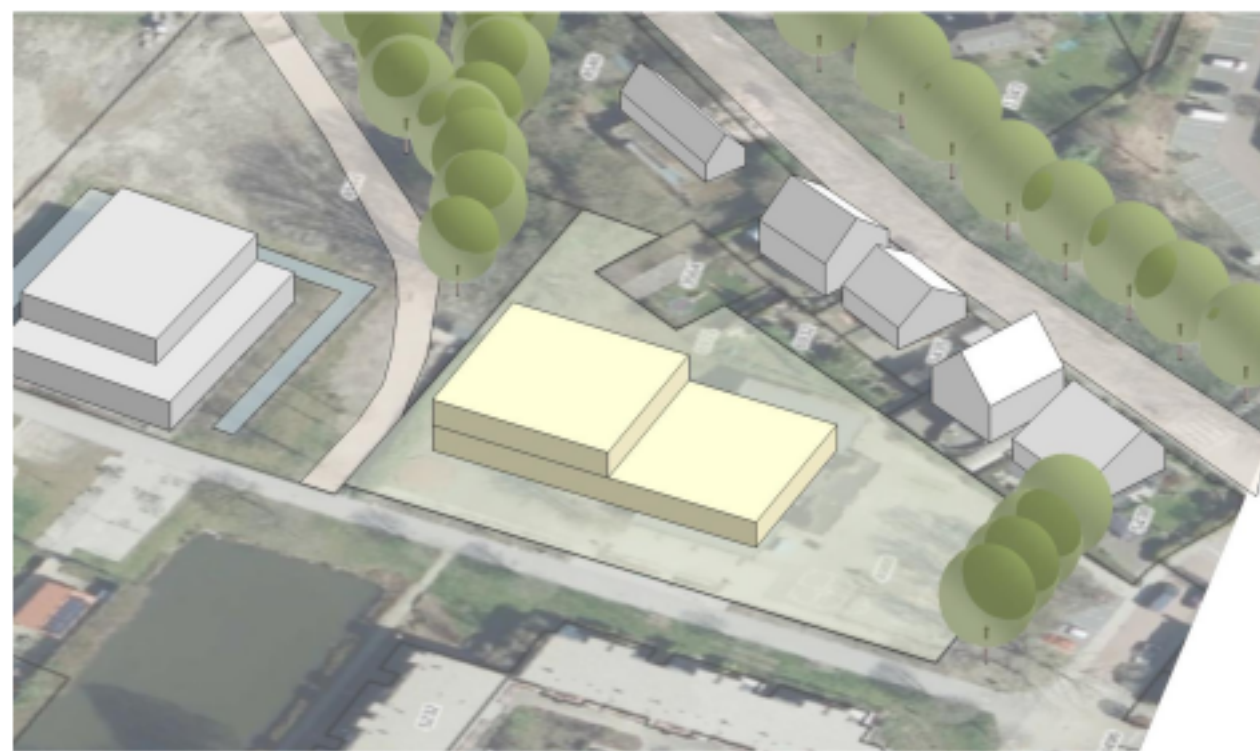
Het gebouw aan de Julianastraat zal worden gesloopt. De exacte verdeling van het aantal vierkante meters over de twee locaties zal nader bepaald moeten worden. Voor dit scenario wordt voorlopig uitgegaan van **ca. 1800 m²**.



Massastudie Julianastraat: 900 m² op begane grond, 900 m² op de verdieping. Let op: een massastudie is geen ontwerp, maar geeft enkel een indicatie van het volume op de locatie. Volgens bestemmingsplan voetprint maximaal 1000m².

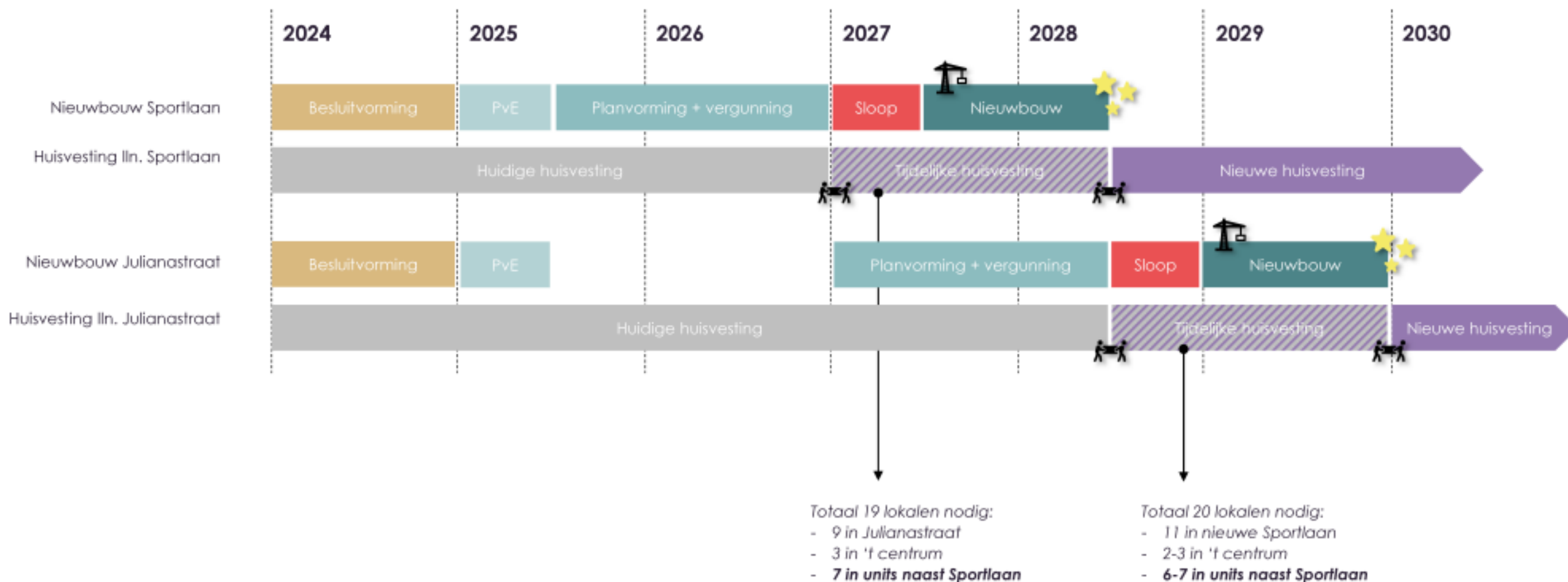
Nieuwbouw Sportlaan

Het gebouw aan de Sportlaan zal worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komt **ca. 1.245 m²** nieuwbouw (3.045-1.800). Het oppervlak kan zowel over één laag als over twee lagen verdeeld worden.

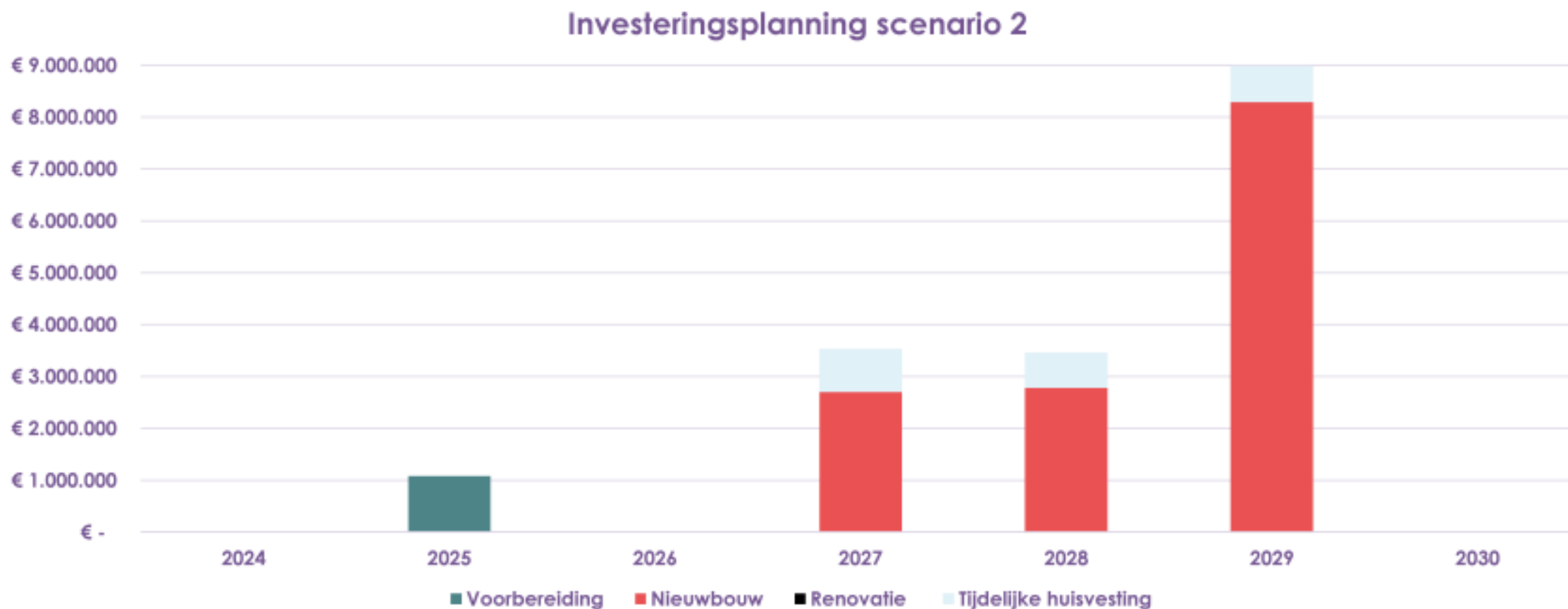


Massastudie Sportlaan: 800 m² op begane grond, 445 m² op de verdieping. Let op: een massastudie is geen ontwerp, maar geeft enkel een indicatie van het volume op de locatie. Ter vergelijking: de huidige voetprint is 940 m².

Scenario 2: nieuwbouw beide locaties



Scenario 2: nieuwbouw beide locaties



Totaal
€ 17.100.000,-

Bevindingen

Bevindingen scenario's

Scenario 1a: eerst renovatie Julianastraat, dan nieuwbouw Sportlaan

- De snelste doorlooptijd en extra tijd voor zorgvuldige planvorming nieuwbouw.
- Eén unit extra nodig voor tijdelijke huisvesting nodig (t.o.v. scenario 1b en 2).
- De totale kosten zijn vergelijkbaar met scenario 1b en aanzienlijk lager dan scenario 2.

Scenario 1b: eerst nieuwbouw Sportlaan, dan renovatie Julianastraat

- Een langere doorlooptijd (t.o.v. scenario 1a) en minder ruimte om zonder uitloop tegenvallers in planning nieuwbouw op te vangen
- De totale kosten zijn vergelijkbaar met scenario 1a en aanzienlijk lager dan scenario 2.

Scenario 2: nieuwbouw beide locaties

- Langere totale doorlooptijd en langer tijdelijke huisvesting nodig (t.o.v. scenario 1a en 1b)
- De totale kosten zijn aanzienlijk hoger dan scenario 1a en 1b.

Scenario 1a wordt gezien als het meest kansrijk

Vervolgstappen

- Afstemming met school(bestuur)
- Opstellen globaal Programma van eisen: hoeveel lokalen per locatie en verdeling onder- en bovenbouw over locaties
- Onderzoeken of het financieel voordeliger is om noodlokalen te kopen i.p.v. te huren.

Bijlagen

Bijlage 1: **Bestemmingsplan en beeldkwaliteitseisen**

Bestemmingsplan Sportlaan 1, kavel Julianaschool

Maximale bouwhoogte 8 m

Maximale goothoogte 4 m

Zwarte lijn rondom gebouw is het bouwvlak

Wat betekent dat voor de nieuwe huisvesting?

- Bouwvlak volgt contouren huidige pand. Bij nieuwbouw wil je het gebouw op de meest logische en gewenste plek positioneren en je niet laten beperken door de huidige positie
- Bij nieuwbouw is een twee-laags gebouw een optie. Maximale bouwhoogte staat dit toe, maar de goothoogte beperkt de vormgeving daarvan.

→ Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) waarschijnlijk wel nodig



Bestemmingsplan Sportlaan, kavel achter gymzaal

Bestemming recreatie

Wetgevingzone – wijzigingsgebied 4

Geen bouwvlak (naast de gymzaal)

Wat betekent dat voor de tijdelijke huisvesting?

- Wijzigingsgebied 4 staat voor: Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' de bestemmingen van de gronden wijzigen in bestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Tuin/ Tuin- 1', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en/of 'Woongebied', mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.



Bestemmingsplan Julianastraat

Maximale bouwhoogte 13 m

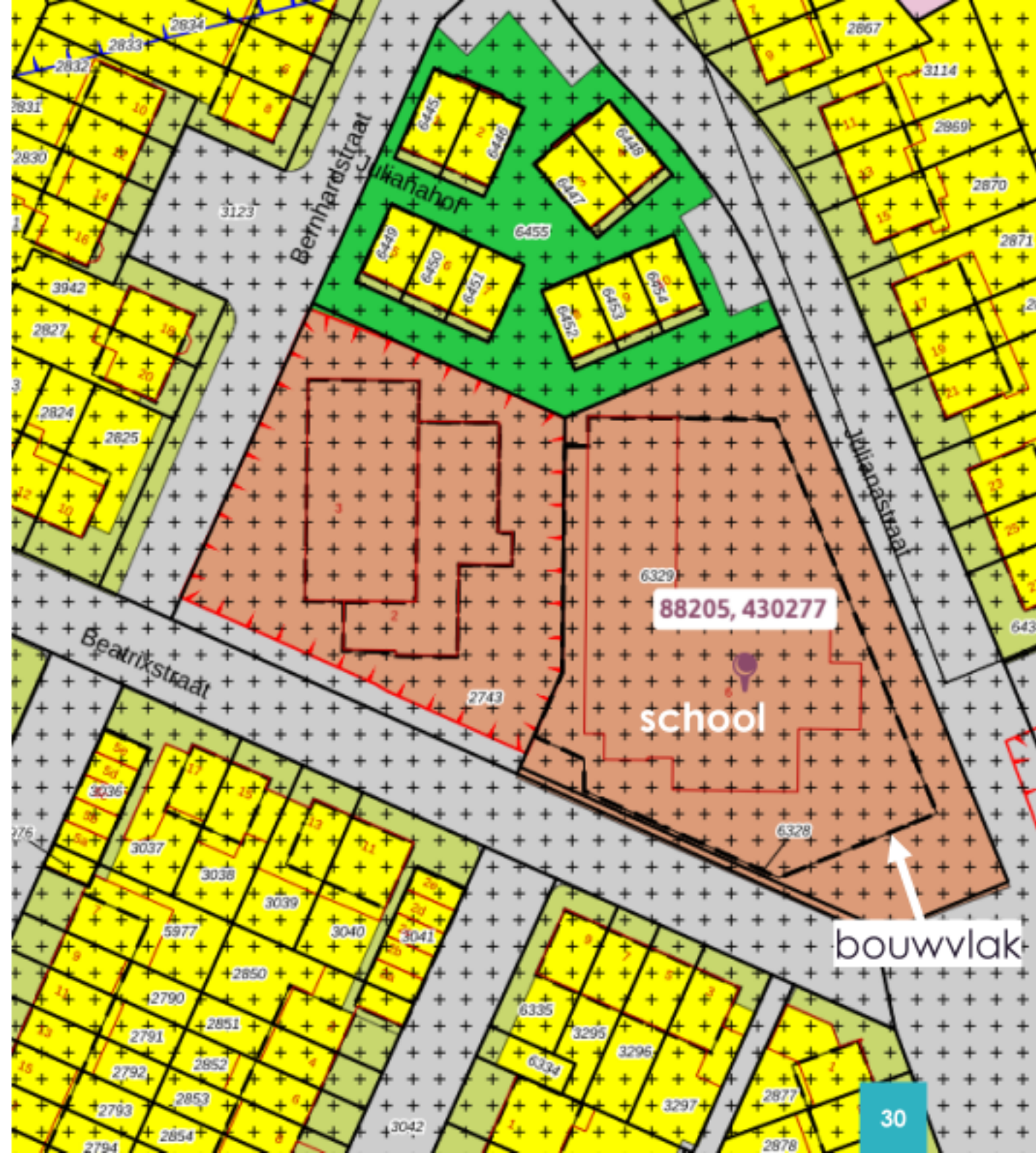
Maximale goothoogte 10 m

Maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak
50% (zwarte lijn)

Wat betekent dat voor de nieuwe huisvesting?

- De huidige locatie beslaat ongeveer de helft van het bouwvlak, dus uitbreiding op het terrein is niet mogelijk (en vanuit het speelterrein gezien, ook niet wenselijk). Uitbreiding moet dus in de vorm van een opbouw als je het terrein intact wilt laten.
- Een opbouw op de noordelijke vleugel is denkbaar en past qua hoogte binnen het bestemmingsplan.
- Een eventuele derde verdieping is ook nog mogelijk binnen het bestemmingsplan.

→ Bestemmingsplanwijziging waarschijnlijk niet nodig



Beeldkwaliteitseisen

Aangeleverd door de gemeente:

De twee locaties van de Julianaschool Julianastraat en Sportlaan hebben een verschillende context waarin ze staan en daardoor ook verschillende beeldkwaliteitseisen.

Julianastraat

Het schoolgebouw aan de Julianastraat staat in een woongebied met stroken- en blokverkaveling (1945-1980).

Woonwijken in stroken- en blokverkaveling zijn planmatig ontwikkelde woonwijken met een in vorm en uitstraling eenzijdige woonbebouwing. Veel uitleggebieden zijn vanaf de jaren '50 gerealiseerd in een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Langs deze straten zijn verschillende typen woningen gebouwd, veelal in rijen, afgewisseld met flats, appartementenblokken en dubbele woningen.

Het woongebied worden gekenmerkt door een eenvoudige ruimtelijke structuur, stedenbouwkundig patroon en eenvoudige hoofdbouwvormen. Het woongebied heeft een traditionele blokverkaveling met traditioneel vormgegeven rijen- en dubbele woningen. De architectuur en de toegepaste materialen en bouwvormen stralen anti-stedelijkheid uit. De panden in deze buurt hebben veelal bakstenen gevels en zijn voorzien van een eenvoudige 'dorpse' detaillering. Veelal hebben de woningen een langskap die met pannen is gedekt.

Er zijn twee typen bebouwingselementen te onderscheiden:

- seriematige objecten;*
- bijzondere bebouwingselementen.*

Beeldkwaliteitseisen

Welstandsniveau

De waarde van deze wijken schuilt vooral in de stedenbouwkundige opzet: de ruime groene aanleg en de (eenvoudige) compositie van de bouwmassa's. De architectonische waarde van de verschillende gebouwencomplexen verschilt onderling sterk. Daarom is gekozen voor een **BASIS niveau** van welstand.

Criteria

Situering van het bouwwerk

- Het gebouw wordt vrijstaand op het kavel geplaatst.
- De bebouwingsrichting is vrij.
- De oriëntatie is alzijdig (richting de wegen)

Hoofdvormen van het bouwwerk

Bouwmassa: De bouwmassa is een afgeleide van de functie van het gebouw. (Form Follows Function)

Bouwhoogte: Maximale bouwhoogte 13m en maximale goothoogte 10m.

Kapvorm en kaprichting:

- Toepassen passende kapvorm en – richting bij bouwvorm en omgeving.
- Diverse kapvormen mogelijk.
- Dakopbouw toegestaan mits aansluitend bij architectuur bouwvorm.

Beeldkwaliteitseisen

Gevelopbouw en geleding: Toepassen passende gevelopbouw en geleding bij bouwvorm en omgeving.

Plasticiteit Toepassen passende plasticiteit bij bouwvorm en omgeving.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik: Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.

Detaillering: Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.

Sportlaan

Het schoolgebouw aan de Sportlaan staat in een zone van grootschalige bebouwingscomplexen en instituten in een groene omgeving.

Verspreid over de kernen Rhoon en Albrandswaard komen grootschalige bebouwingscomplexen en instituten voor die in het groen zijn gesitueerd. Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en zijn doorgaans grootschalig van opzet.

In het gebied ten zuiden van het Park Jan Cornelispolder is een cluster van maatschappelijke voorzieningen gelegen. Dit cluster bestaat uit onder andere een bejaardencomplex met aanleunwoningen, een basisschool en enkele sportvoorzieningen. Het geheel ligt in de groene omgeving van het park. De bebouwing in het complex heeft een beperkte hoogte zodat de ligging midden in de woonomgeving niet storend is of stedelijkheid uitstraalt.

Beeldkwaliteitseisen

Welstandsniveau

Voor dit gebied is het **BASIS niveau** van Welstand van toepassing. De complexen zijn met groen omgeven. De specifieke functie van het complex vraagt om een bepaalde architectonische uitwerking.

Criteria

Situering van het bouwwerk

- De voorzijde van het hoofdgebouw is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte.

Hoofdvormen van het bouwwerk

Bouwmassa:

- De bouwmassa's zijn geled.
- De gebouwen staan vrij op het kavel.
- Het hoofdgebouw kent een duidelijke ingangspartij.

Bouwhoogte:

- Bouwhoogte afhankelijk van maat en schaal van de omliggende bebouwing.
- Bouwhoogte afhankelijk van de functie van het gebouw.

Beeldkwaliteitseisen

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk

Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik:

- *De kleuren zijn natuurlijk en gedekt.*

Detaillering:

- *De detaillering is gevarieerd.*
- *De entree krijgt nadruk in de compositie.*
- *Detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. is eenvoudig en zorgvuldig.*

Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant

Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen:

- *Zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.*
- *Staan niet op de voorgrond.*
- *Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.*
- *Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.*

Bijlage 2: **Opties voor tijdelijke huisvesting**

Ruimtebehoefte tijdelijke huisvesting

De verordening maakt onderscheid in twee type tijdelijk huisvesting: zelfstandige tijdelijke huisvesting en aanvullende tijdelijke huisvesting.

Onderstaand is de omvang van de normatieve tijdelijke huisvesting weergegeven, zoals ze in de scenario's voorkomen. Voor 't Centrum is het uitgangspunt 'aanvullende tijdelijke huisvesting', omdat in dit gebouw al enkele voorzieningen aanwezig zijn. Voor de units bij de Sportlaan is het uitgangspunt 'zelfstandige tijdelijke huisvesting'.

Units, zelfstandige tijdelijk huisvesting

4 groepen: 515 m²

7 groepen: 920 m². Bij 2 laags is voetprint 460 m²

8 groepen: 1025 m². Bij 2 laags is voetprint 512 m²

't Centrum, aanvullende tijdelijke huisvesting

2 groepen: 180 m²

3 groepen: 260 m²

→ Voorstel: inpassen wat minimaal nodig is in samenspraak met de school. Verordening voor zelfstandige tijdelijke huisvesting als bovengrens aanhouden en verordening voor aanvullende tijdelijke huisvesting als ondergrens aanhouden.

Inpassing tijdelijke huisvesting Sportlaan

Inpassing 8 of 4 units (voetprint ca. 515 m²)

- 1 laag: 4 groepen
- 2 lagen: 8 groepen

Let op: maximale ruimtebehoefte zelfstandige tijdelijke huisvesting ingetekend.

Inpassing buitenruimte

- De buitenruimte (630 m²) rondom de tijdelijke units is voldoende groot (3m² per kind is het uitgangspunt, 600m² bovengrens).
- Fietsen niet stallen binnen deze 600m².
- Het park kan dienen als uitloop van de buitenruimte.
- Voor de jongste kinderen is een omheinde zone nodig.



Inpassing tijdelijke huisvesting – 't centrum

Inpassing 3 lokalen op verdieping

De verdieping is circa 330 m² bvo. Hier zijn max. 3 lokalen in te passen van ca. 60 m².

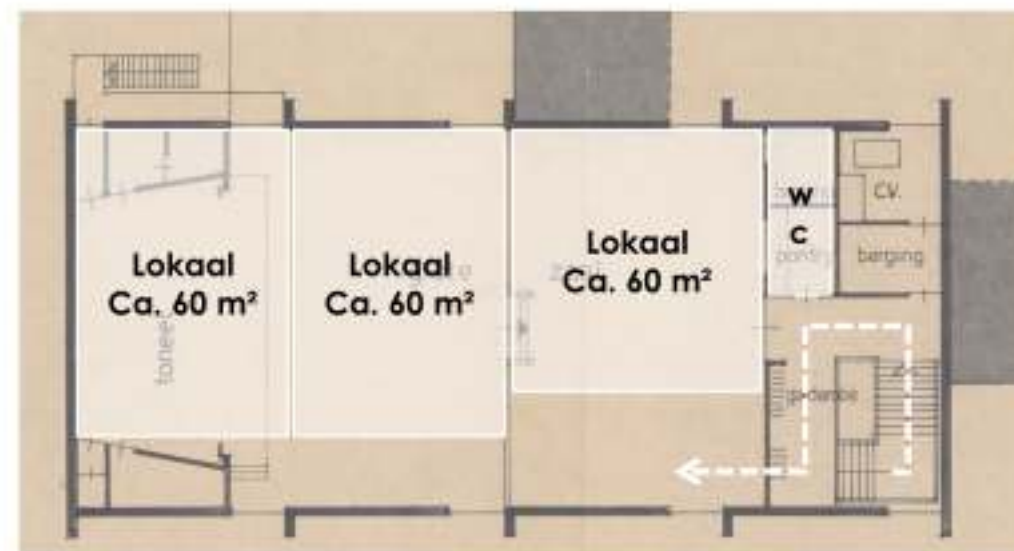
- Het gebouw is in ieder geval tot 2028 eigendom van het kerkbestuur. Verdieping is vanaf 2025 tot 2028 beschikbaar.
- Aandachtspunt is het hoogteverschil in de vloer
- Aandachtspunt is voldoende daglicht in lokalen
- Geen lift aanwezig

Als de begane grond beschikbaar zou komen, zijn hier ook ongeveer 2 lokalen in te passen. Dit is voorlopig niet meegenomen als optie.

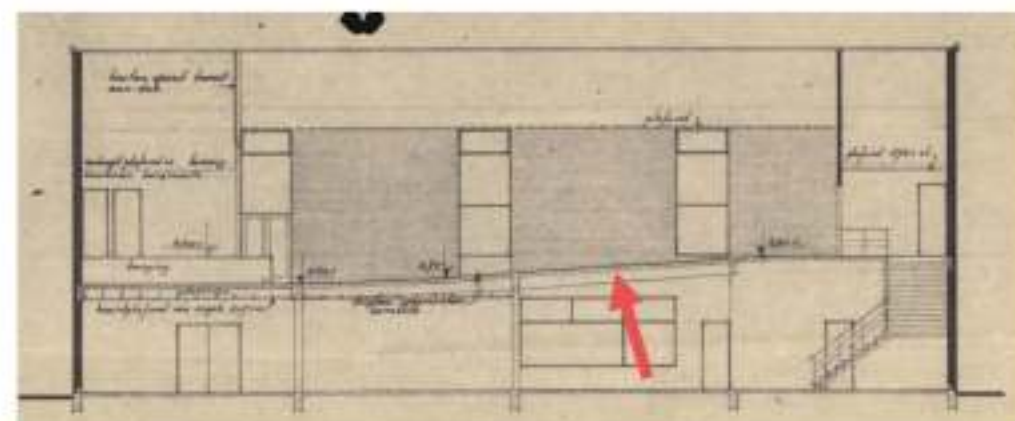
Inpassing buitenruimte

Aan de voorzijde van het gebouw is geen geschikt speelterrein beschikbaar. Of er een speelterrein mogelijk is aan de achterzijde van het gebouw is onbekend.

Voor speelterrein eventueel uitwijken naar Speeltuin Wilhelminastraat.



1^e verdieping



Doorsnede

Bijlage 3: **Uitwerking financiën**

Benodigde investering (I)

Indicatie budget volledige nieuwbouw

Vastgestelde kwaliteitsniveau (Kwaliteitskader): 3.045 m2 BVO x € 3.568,-/m2	=	€ 10.864.560,-
Nauwkeurigheidsmarge* (Kwaliteitskader): (+10%)	=	€ 1.086.456,-
Investeringskosten incl. btw en excl. bijkomende kosten) – Prijspeil 2024	=	€ 11.951.016,-

Indicatie budget renovatie (huidige gebouw Julianastraat)

Renovatie = 70% van nieuwbouwkosten

Investeringskosten (1.400 m2 bvo x € 3.568,-/m2 x 70%) – Prijspeil 2024	=	€ 3.496.640,-
---	---	---------------

Algemene toeslag voor bijkomende kosten (o.a. sloop, bouwrijp maken, aanpassen infra, inhuur, etc.): 10%

Prijsindex : 3% per jaar

Scenario 1a: eerst renovatie Julianastraat, dan nieuwbouw Sportlaan			
Renovatie Julianastraat	€	3.496.640	prijspeil 2024
Tijdelijke huisvesting 't Centrum	€	142.720	prijspeil 2024
Tijdelijke huisvesting Sportlaan	€	650.000	prijspeil 2024
Nieuwbouw Sportlaan	€	6.417.048	prijspeil 2024
Renovatie + nieuwbouw	€	9.913.688	prijspeil 2024

Scenario 1b: eerst nieuwbouw Sportlaan, dan renovatie Julianastraat			
Renovatie Julianastraat	€	3.496.640	prijspeil 2024
Tijdelijke huisvesting 't Centrum	€	142.720	prijspeil 2024
Tijdelijke huisvesting Sportlaan	€	550.000	prijspeil 2024
Nieuwbouw Sportlaan	€	6.417.048	prijspeil 2024
Renovatie + nieuwbouw	€	9.913.688	prijspeil 2024

Scenario 2: nieuwbouw beide locaties			
Tijdelijke huisvesting 't Centrum	€	142.720	prijspeil 2024
Tijdelijke huisvesting Sportlaan	€	550.000	prijspeil 2024
Nieuwbouw (totaal)	€	11.951.016	prijspeil 2024
Nieuwbouw Sportlaan	€	4.886.376	prijspeil 2024
Nieuwbouw Julianastraat	€	7.064.640	prijspeil 2024

Benodigde investering (II)

Indicatie budget tijdelijke huisvesting 't Centrum

Aanpassingen gebouwen t.b.v. tijdelijk gebruik = 20% van nieuwbouwkosten (aanname zonder bezichtiging gebouw)

Investeringskosten (200 m² bvo x € 3.568,-/m² x 20%) – **Prijspeil 2024** = € 142.720,-

Indicatie budget tijdelijke huisvesting noodlokalen

Investeringskosten noodlokalen (bij huur) = ca. € 700,- per m² per jaar – **Prijspeil 2024**

Investeringskosten – 8 noodlokalen (verordening 1025 / 660 m² -> aanname 900 m²) = ca. € 650.000,- per jaar

Investeringskosten – 7 noodlokalen (verordening 920 / 580 m² -> aanname 800 m²) = ca. € 550.000,- per jaar

Investeringskosten – 4 noodlokalen (verordening 515 / 340 m² -> aanname 450 m²) = ca. € 300.000,- per jaar