



ADVISEURS



Locatiestudie Julianaschool Albrandswaard

V2

Opdrachtgever
Gemeente Albrandswaard

Referentienummer
2230105

Datum
3 mei 2024

Samenstelling

5.1,2E

5.1,2E

Inhoud

- **Kaders en uitgangspunten**
 - Huidige situatie
 - Leerlingenprognoses
 - Ruimtebehoefte
- **Scenario's**
 - Scenario 1: renovatie Julianastraat, nieuwbouw Sportlaan
 - Scenario 2: beide locaties nieuwbouw
- **Bevindingen**
- **Bijlagen**
 - Bestemmingsplan en stedenbouw
 - 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 Julianschool in Rhoon. Verder is besloten 'het college op basis van de richtinggevende keuzes die voortvloeien uit het IHP de opdracht te geven plannen uit te werken voor de nieuwbouw van de Julianaschool'. 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.

Kaders en uitgangspunten

Huidige situatie | Julianastraat 6



Locatie: Julianastraat 6 - onderbouw

Oppervlak gebouw: 1400 m² (bron: BAG viewer)

Oppervlak kavel: 2762 m²

Aantal lokalen: 9 + 1 lokaal peuterspeelzaal

Oorspronkelijk bouwjaar: 1958

3 mei 2024

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

3 mei 2024

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
m² 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**

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:

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

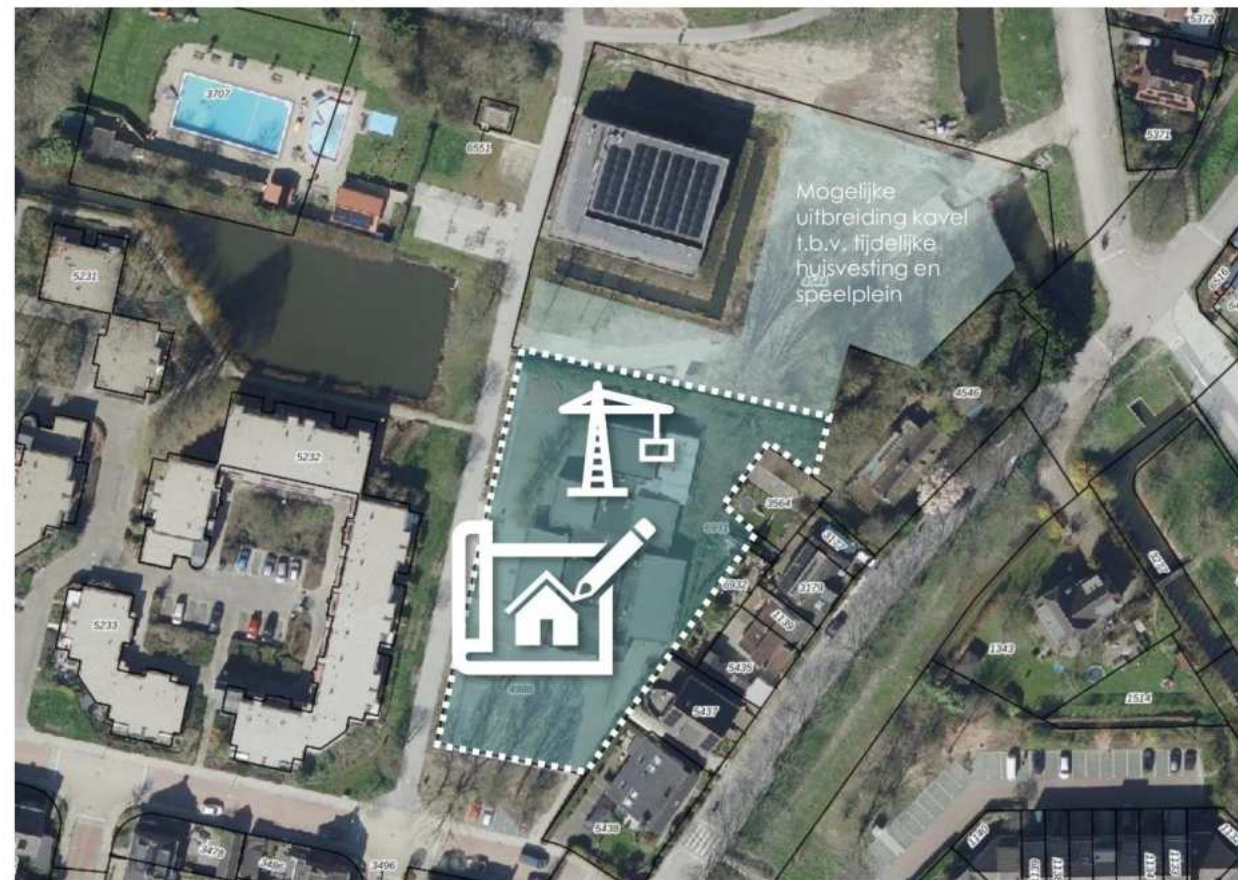
Renoveren (huidige omvang behouden)

Aantal lokalen onderwijs: 9 lokalen

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

Groepen: 1, 2, 3

3 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

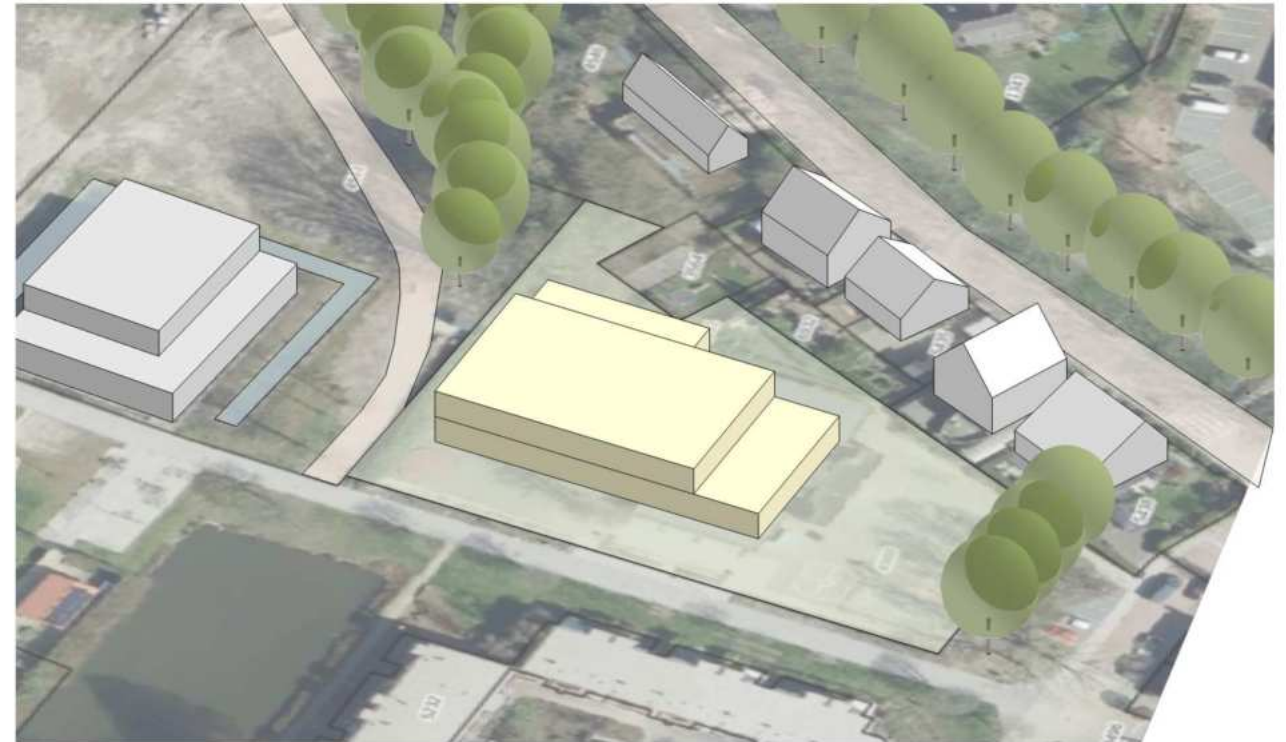
Renovatie Julianastraat

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.

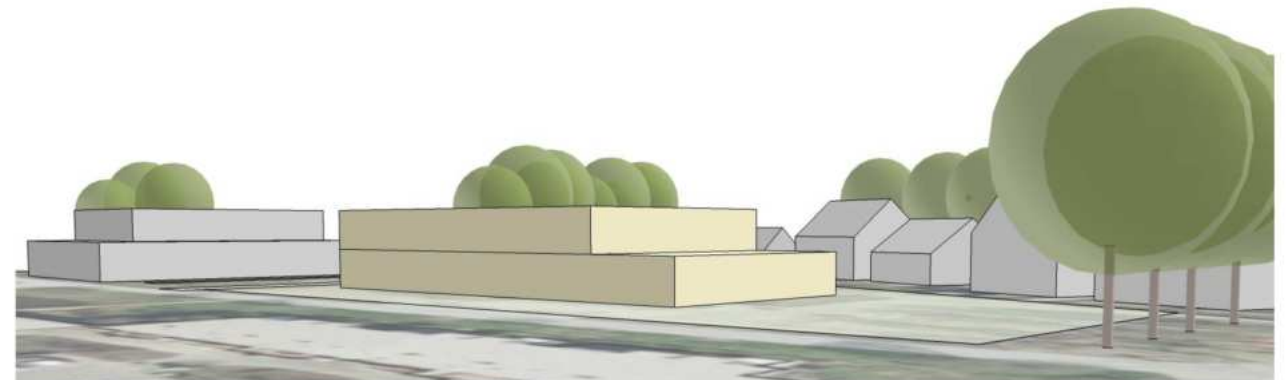
Nieuwbouw Sportlaan

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.

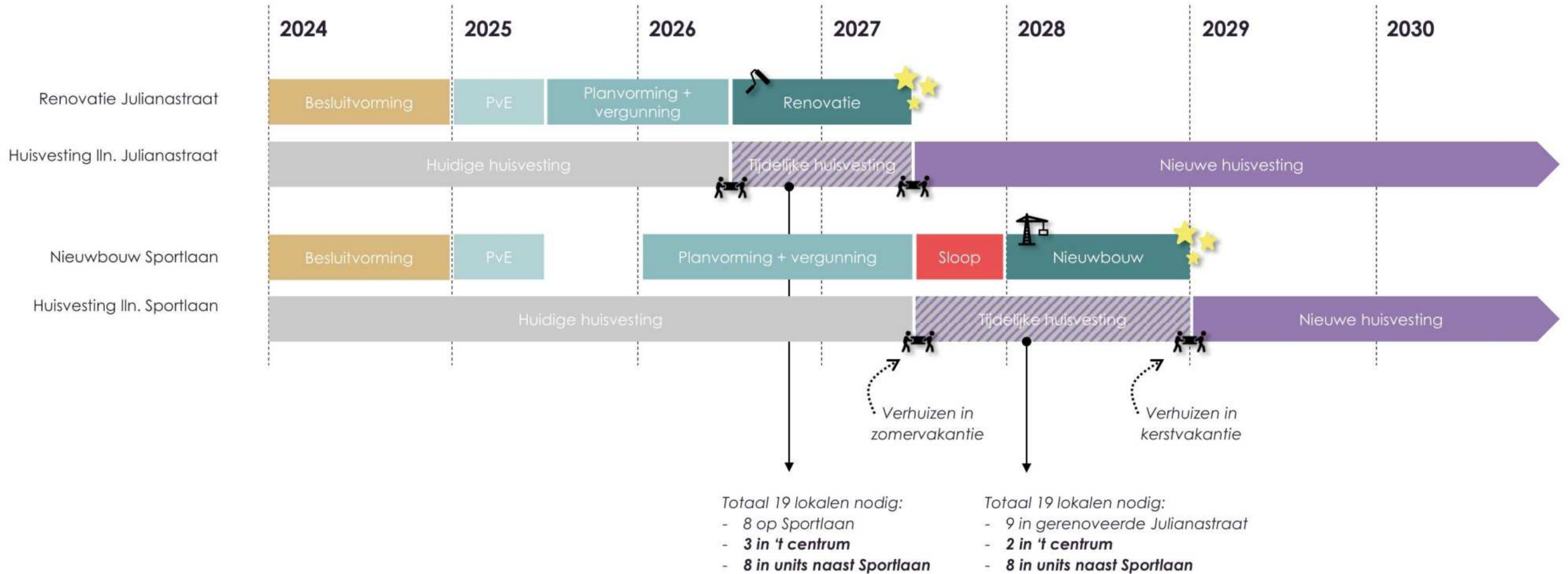
Het eigen terrein rondom de school is ca. 2000 m² en dus ruim voldoende voor de omvang van het speelterrein.



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

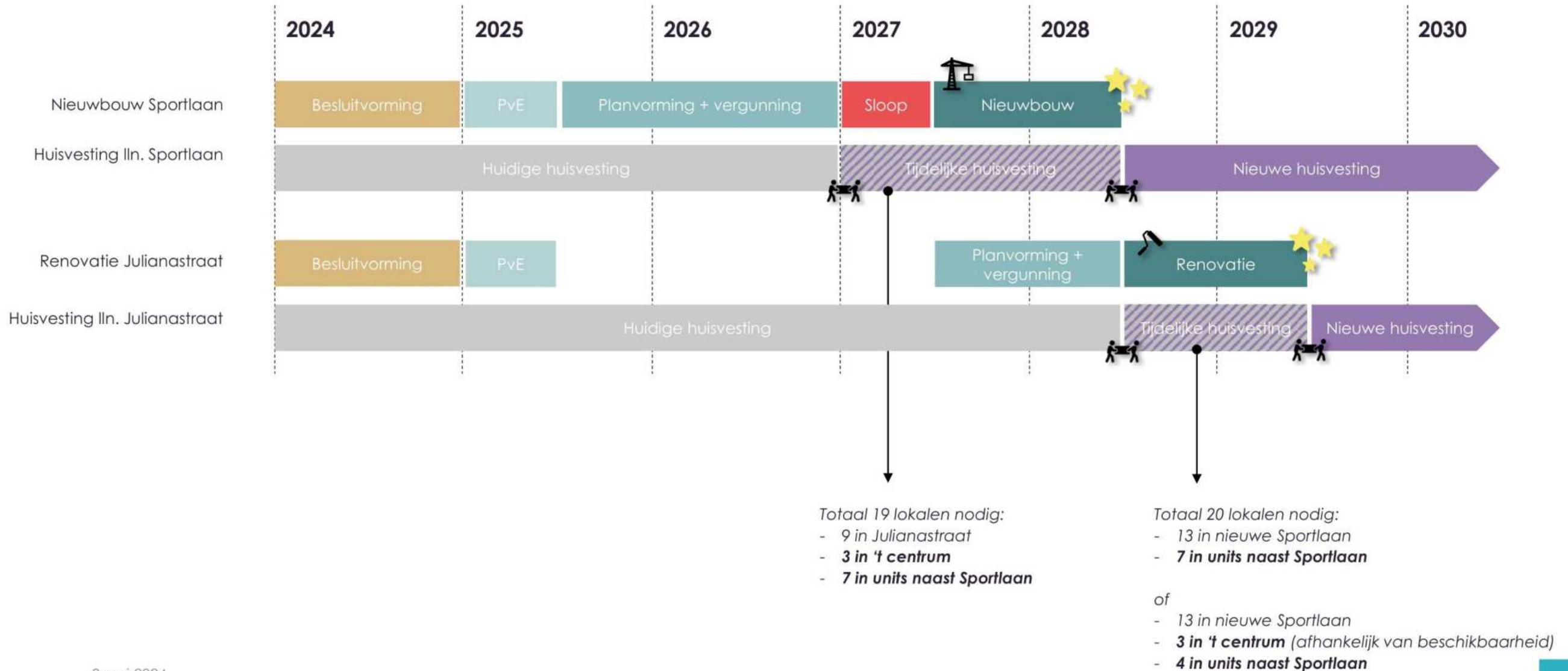


Scenario 1a: **eerst renovatie Julianastraat, dan nieuwbouw Sportlaan**



Totaal
€ 14.100.000,-

Scenario 1b: eerst nieuwbouw Sportlaan, dan renovatie Julianastraat



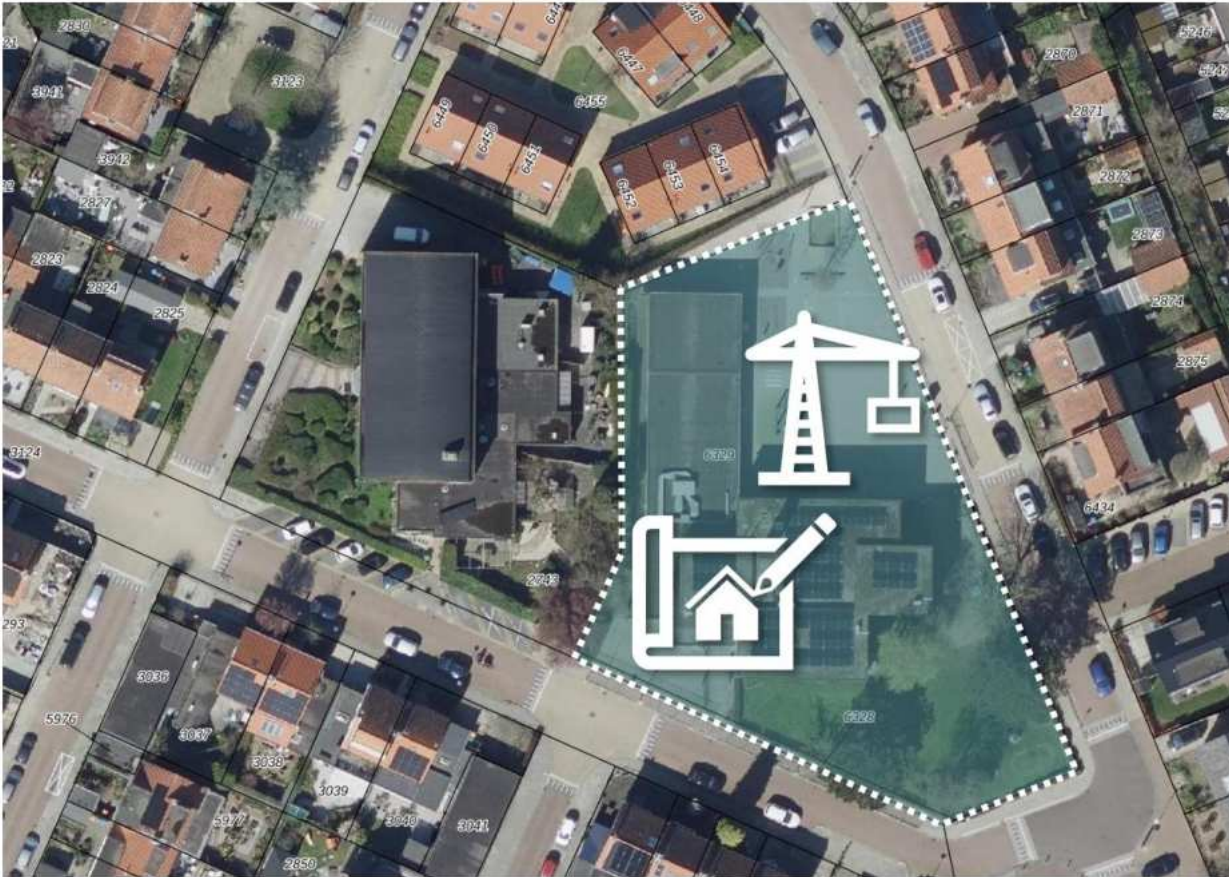
Scenario 1b: **eerst nieuwbouw Sportlaan, dan renovatie Julianastraat**



Totaal
€ 14.000.000,-

Scenario 2

Scenario 2: nieuwbouw locaties



Locatie: Julianastraat 6 - onderbouw

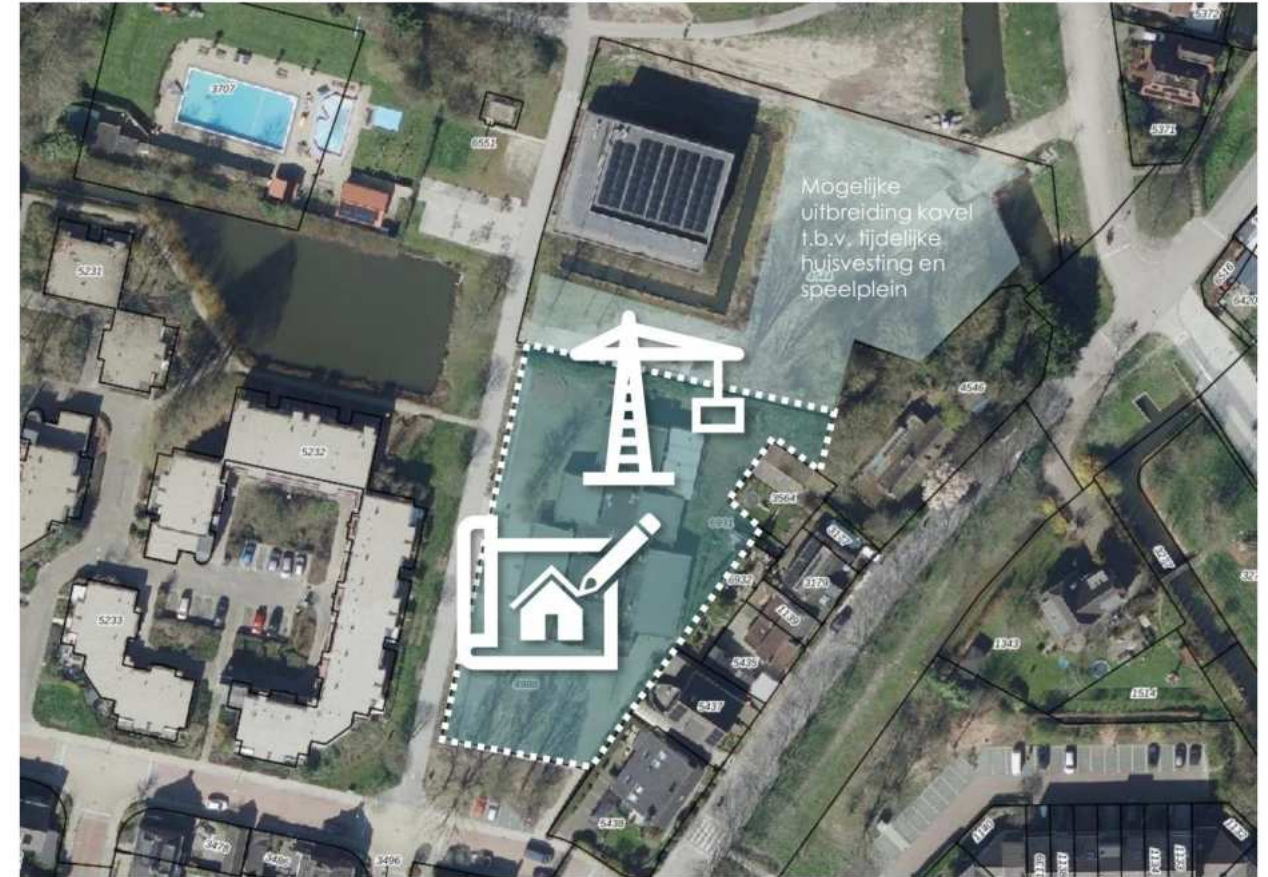
Nieuwbouw

Aantal lokalen onderwijs: 11 lokalen

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

Groepen: 1, 2, 3, 4

3 mei 2024



Locatie: Sportlaan 1 - bovenbouw

Nieuwbouw

Aantal lokalen onderwijs: 11 lokalen

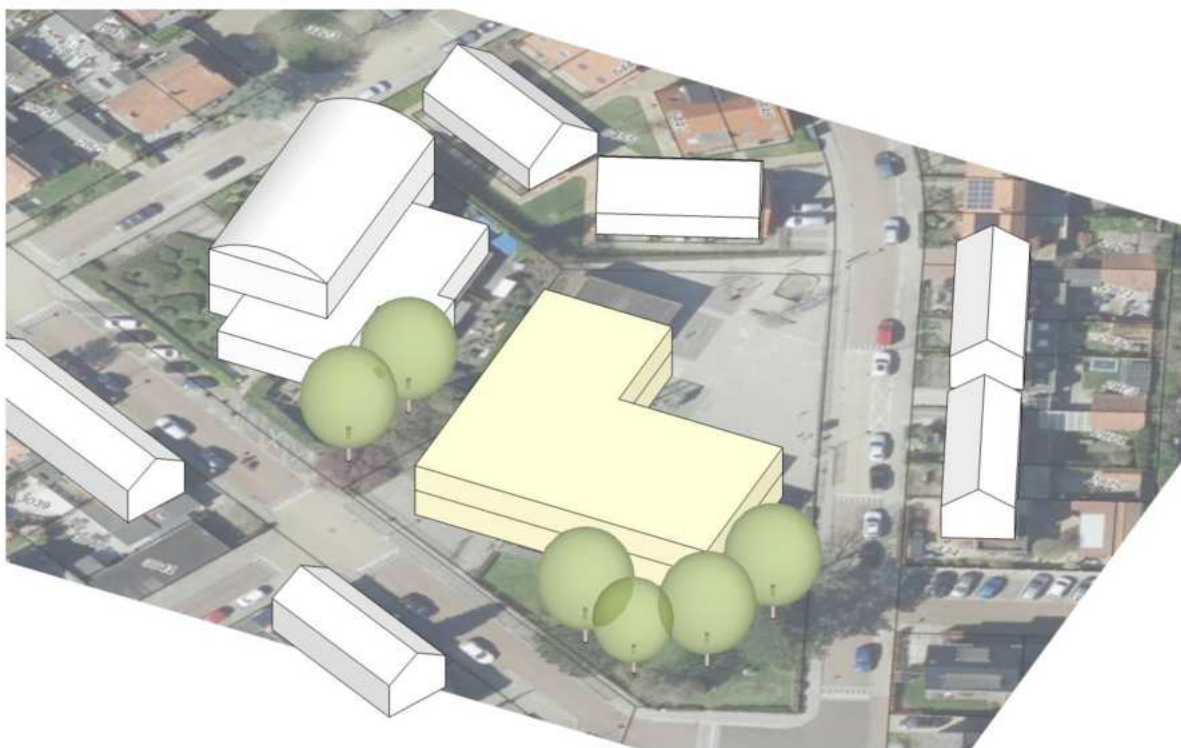
Overige: 0-1 speellokaal , passend onderwijs

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.

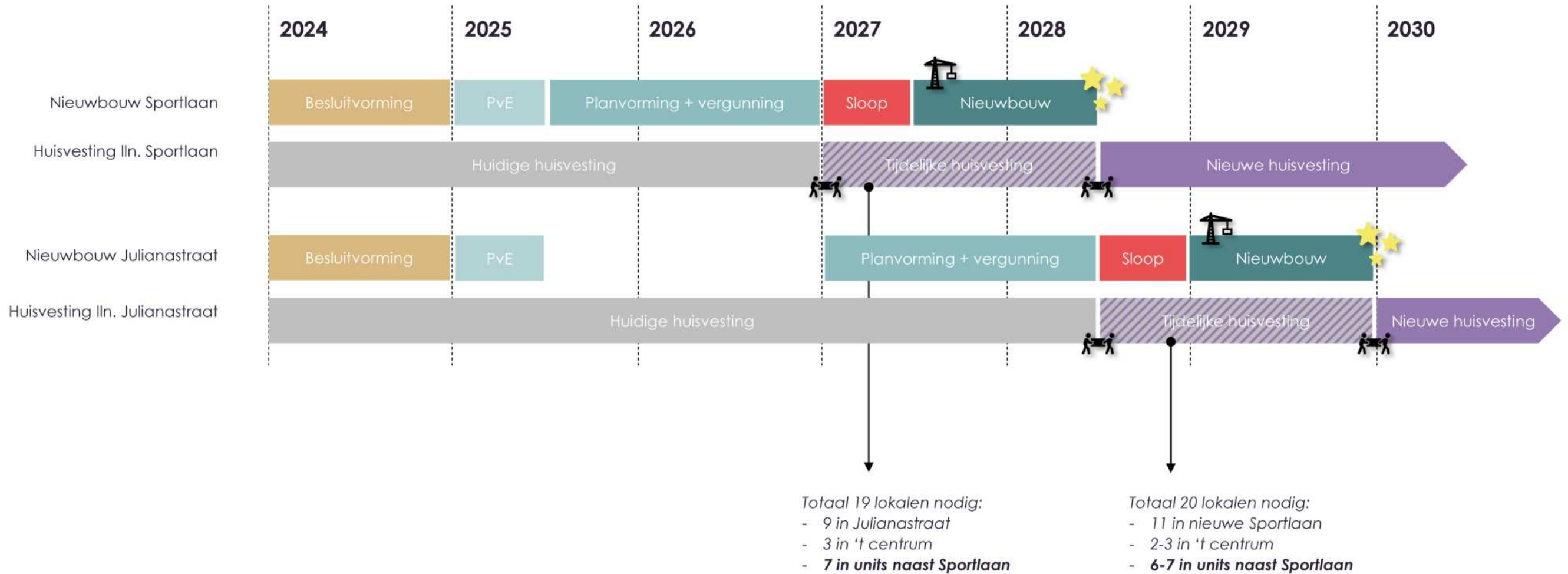
Nieuwbouw Sportlaan

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 en/of globaal PvE: 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 stedenbouw**

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

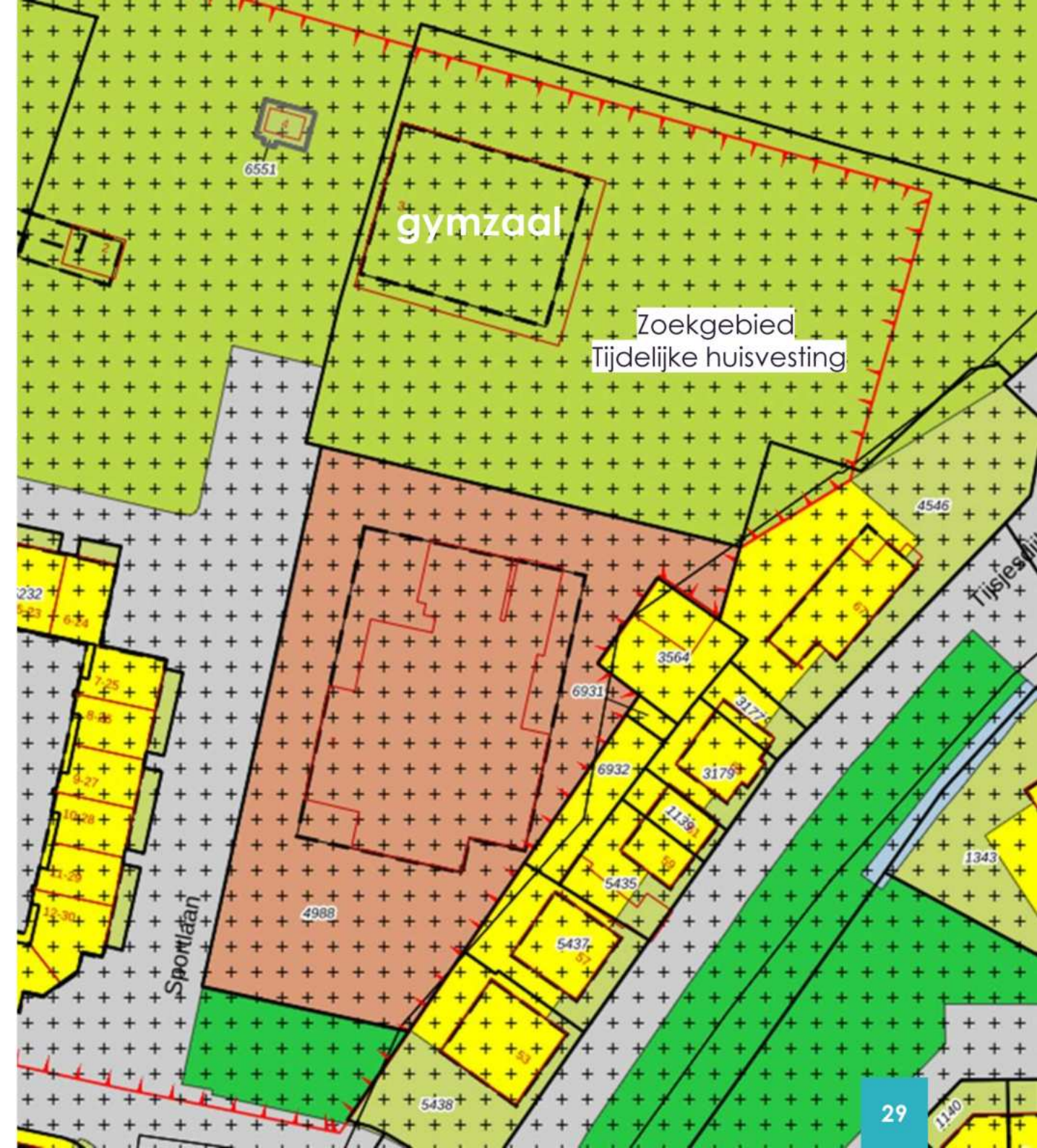
Bestemming recreatie

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 'wetgevingszone - 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

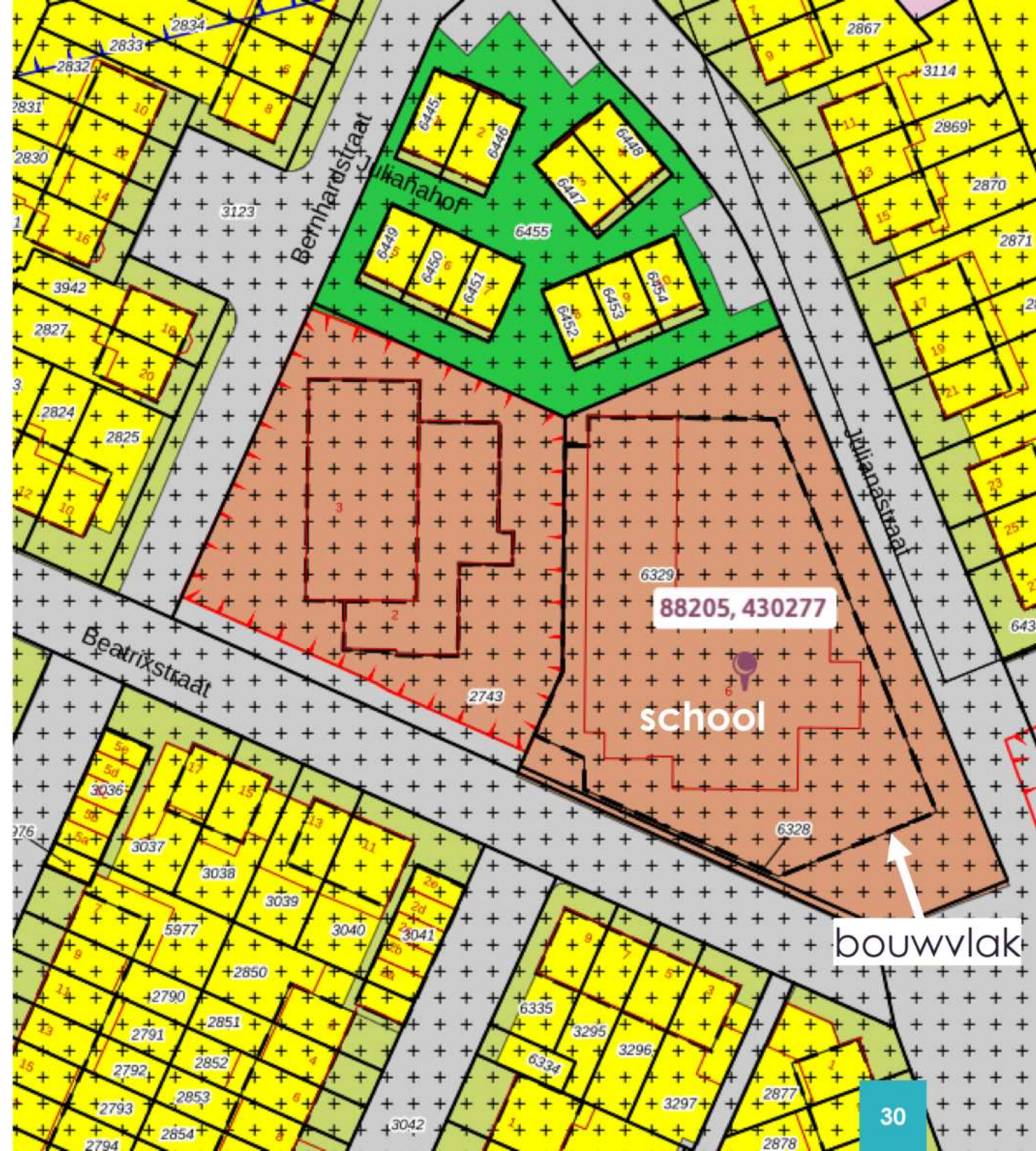
Maximale goothoogte 10 m

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



Stedenbouwkundige uitgangspunten & randvoorwaarden

Aan te leveren door stedenbouwkundige gemeente

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

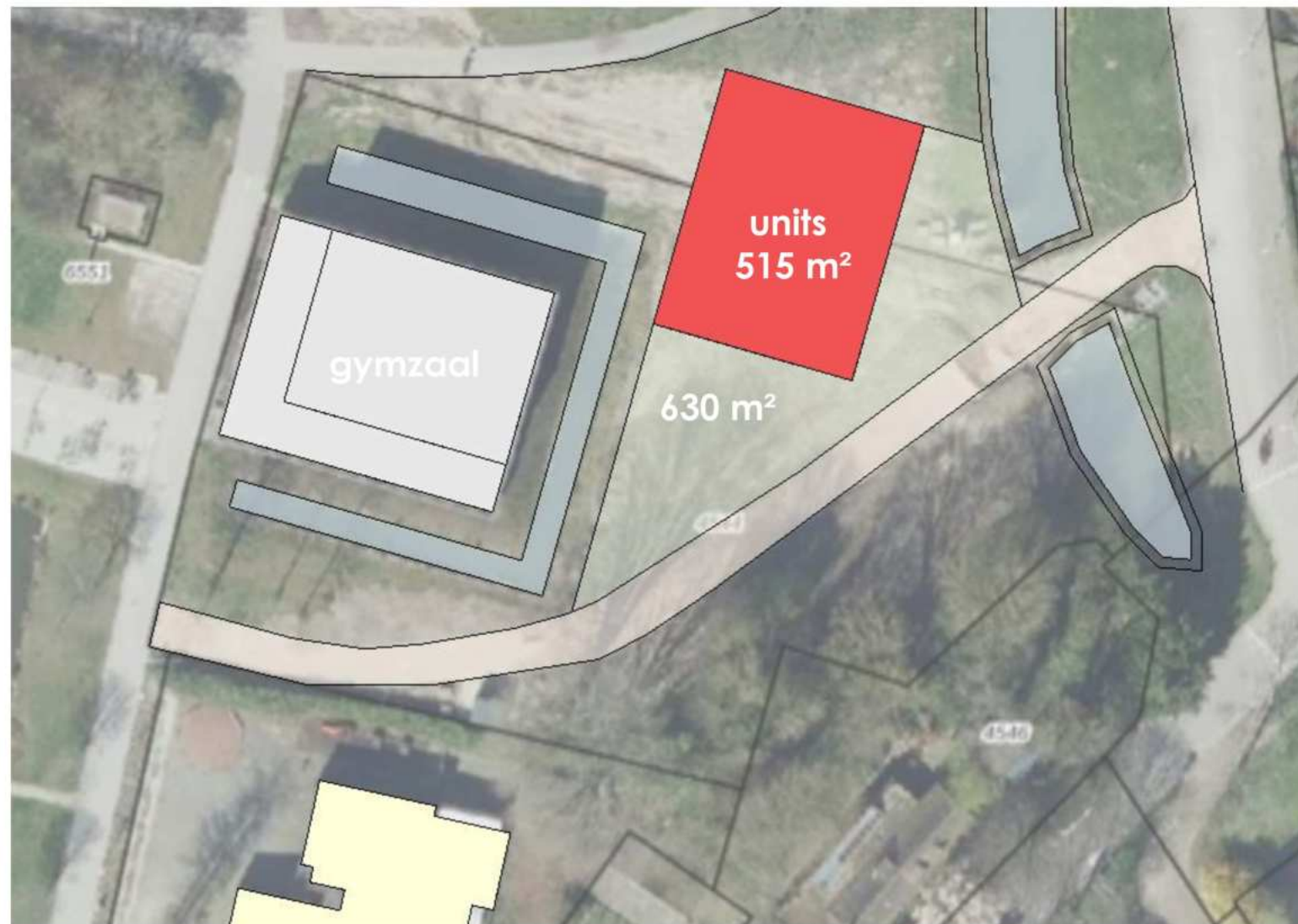
Inpassing 8 of 4 units (voetprint ca. 515 m²)

- 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.

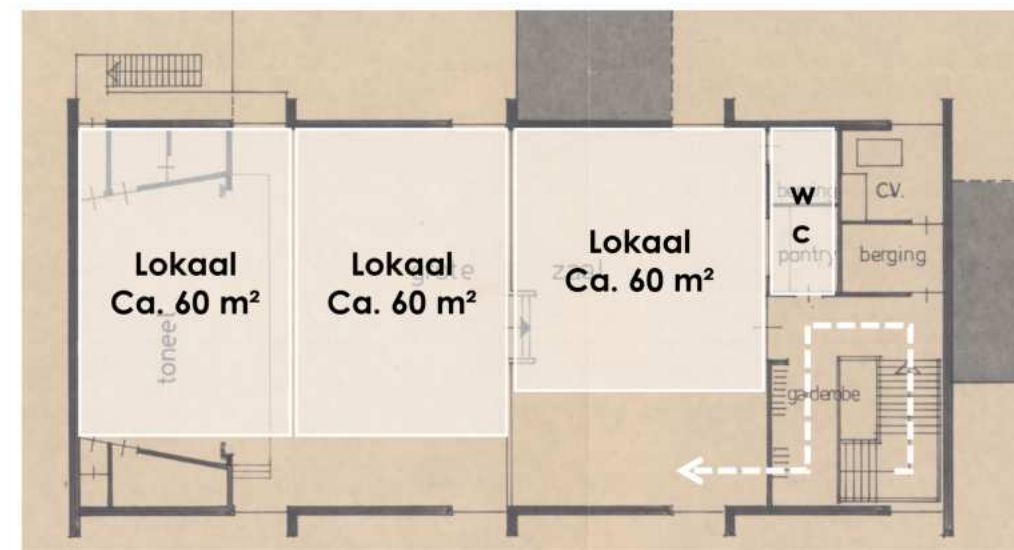
- Het gebouw is in ieder geval tot 2028 eigendom van het kerkbestuur. Verdieping is vanaf 2025 tot 2028 beschikbaar.
- Aandachtspunt is het hoogteverschil in de vloer
- Aandachtspunt is voldoende daglicht in lokalen
- Geen lift aanwezig

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

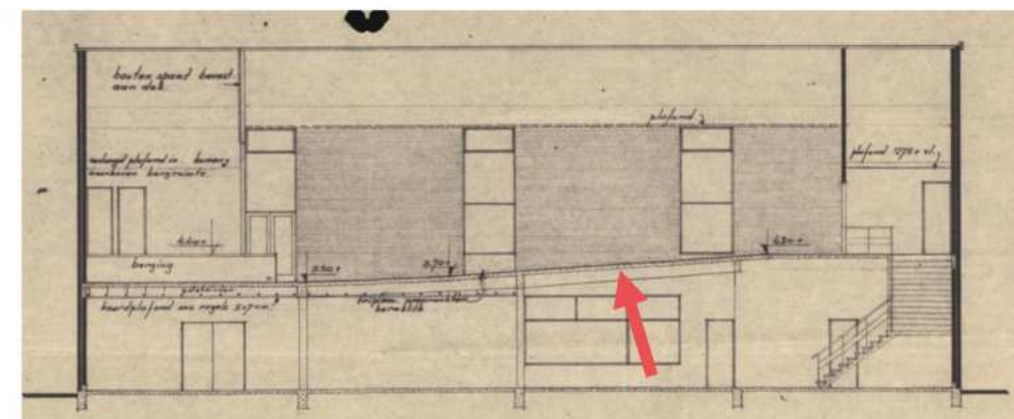
Inpassing buitenruimte

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

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