

Gemeente Albrandswaard

Afwegingskader locatiekeuze Julianaschool

Een gewogen afweging voor de nieuwbouw van de Julianaschool

Gemeente Albrandswaard

4 Maart 2024, versie 1.3

Inhoudsopgave

1. Samenvatting.....	2
2. Introductie.....	3
2.1. Inleiding.....	3
2.2. Toelichting Afwegingskader	3
3. Locaties.....	4
3.1. Onderzoekslocaties	4
3.2. Beschrijving locaties	5
3.3. Kaders locatieonderzoek.....	6
4. Locatie - Sportlaan.....	7
5. Locatie - Rivierweg	11
6. Locatie – Sportlaan en Julianastraat.....	15
7. Locatie - Oksel Rand van Rhooon	19
8. Wegingsfactoren	23
9. Voorkeurslocatie	24

1. Samenvatting

Volgt

2. Introductie

2.1. 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 Rhon. 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 zijn aan de gemeenteraad gepresenteerd op 9 oktober 2023. Vooralsnog heeft dit niet geleid tot een locatiekeuze voor de Julianaschool. Om te komen tot een afgewogen locatiekeuze zijn nu met behulp van het 'Afwegingskader nieuwbouw scholen' mogelijke locaties zo objectief mogelijk beoordeeld en is een voorkeurslocatie bepaald.

2.2. Toelichting Afwegingskader

Voor het bepalen van een voorkeurslocatie voor de vervangende nieuwbouw van Julianschool is gebruik gemaakt van het 'Afwegingskader nieuwbouw scholen'. Dit afwegingskader is in opdracht van de PO-raad ontwikkeld en wordt in vele gemeenten gebruikt. Het afwegingskader is bedoeld om verschillende huisvestingsscenario's, zoals nieuwbouw (op verschillende locaties) en renovatie op een objectieve wijze met elkaar te vergelijken. Met het afwegingskader wordt vanuit verschillende perspectieven naar de scenario's gekeken en beoordeeld of deze op een achttal hoofdthema's gunstig of ongunstig scoren ten opzicht van elkaar. De hoofdthema's waarop beoordeeld wordt (op een driepuntschaal) zijn o.a. Ruimtelijk, Financieel en Planning. Elk hoofdthema bestaat vervolgens weer uit een aantal subthema's, waarvan alleen de relevante zijn beoordeeld. Om uiteindelijk tot een voorkeursscenario's te komen, wordt aan deze thema's ook nog een weging gegeven. Deze weging geeft aan welke thema's meer of minder zwaarwegend zijn bij de locatiekeuze.

In deze rapportage zijn de mogelijke locaties voor de nieuwbouw van Julianaschool aan de hand van het afwegingskader beoordeeld en gewogen. Op basis hiervan is een voorkeurslocatie bepaald.

Noot:

Binnen de gemeente wordt momenteel een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn momenteel nog niet beschikbaar. De beoordelingen van de locatie zijn vooralsnog gebaseerd op de 'Quikscan Verkeer en Milieu' van Goudappel. Indien het aanvullende verkeersonderzoek tot nieuwe inzichten leidt, wordt de rapportage daarop aangepast.

3. Locaties

3.1. Onderzoekslocaties

Voor de vervangende nieuwbouw van de Julianaschool zijn in 2023 reeds twee locaties onderzocht, te weten de huidige locatie aan Sportlaan en locatie Rivierweg. De resultaten van dit onderzoek zijn op 9 oktober 2023 aan de gemeenteraad gepresenteerd. Door wethouder Van Ginkel is vervolgens toegezegd dat de gemeenteraad zou worden betrokken bij de locatiekeuze. Dit rapport maakt het mogelijk om naast de eerder genoemde locaties (Rivierweg en Sportlaan) ook naar mogelijk andere locaties of scenario's te kijken. De volgende locaties of scenario's zijn in dit rapport uitgewerkt:

1. Sportlaan
2. Rivierweg
3. Sportlaan en Julianastraat (renovatie en uitbreiding bestaande locaties)
4. Oksel Rand van Rhoon



Voor de locaties Sportlaan en Rivierweg geldt dat de beoordelingen zo veel mogelijk tot stand zijn gekomen op basis van de (externe) onderzoeken. Voor de beoordelingen van de overige locaties geldt dat deze tot stand zijn gekomen op basis van de inzichten binnen de gemeente.

3.2. Beschrijving locaties



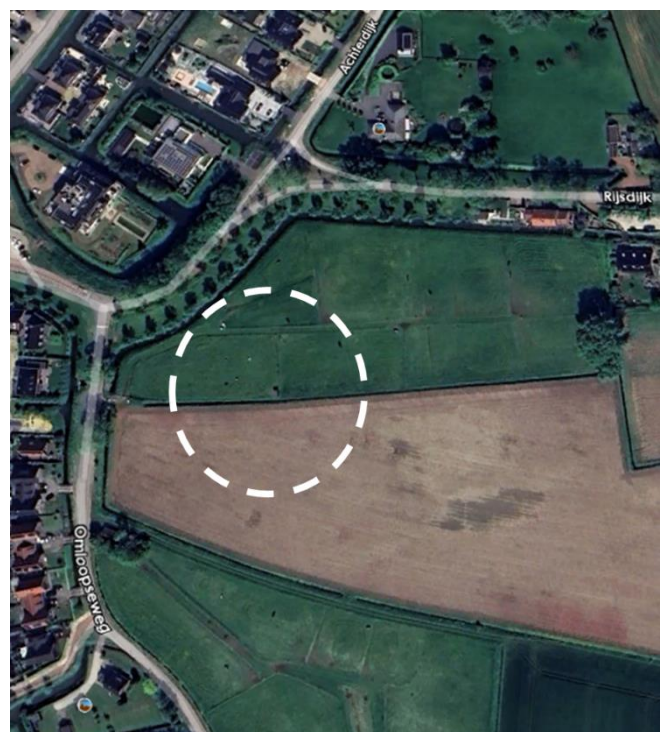
Locatie Sportlaan
Oppervlakte perceel: 5.177 m²
Eigendom: SCPOA (claimrecht gemeente)



Locatie Rivierweg
Oppervlakte perceel: 5.195 m²
Eigendom: gemeente



Locatie Julianastraat
Oppervlakte perceel: 2.762 m²
Eigendom: SCPOA (claimrecht gemeente)



Locatie Oksel Rand van Rhoon
Oppervlakte perceel: n.t.b. (ca. 5.100 m²)
Eigendom: particulier

3.3. Kaders locatieonderzoek

In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) zijn de kaders geformuleerd voor de vervangende nieuwbouw van de Julianaschool, die relevant zijn voor het locatieonderzoek. In het IHP is het volgende opgenomen:

Ruimteprogramma

Volgens de laatste prognose zal de Julianaschool uitgroeien tot ongeveer 550 leerlingen, waarvoor in totaal 23 groepen nodig zijn. De prognose laat zien dat er voldoende ruimte voor bewegingsonderwijs aanwezig is binnen de bestaande voorzieningen, om de toekomstige groei op te vangen.

Voor de vervangende nieuwbouw voor de Julianaschool is het volgende aan bruto vloeroppervlakte nodig:

- *Onderwijs volgens verordening 23 groepen* : 2.945m² (incl. 2^e speellokaal)
- *Kinderopvang* : 125m² indicatief
- *Voorschoolse educatie en Passend onderwijs* : 250m² indicatief
- *Bewegingsonderwijs* : Bestaande sportvoorziening (Sporthal Rhoon)
- *Overige*
 - *Buitenruimte* : 600 – 3.700m²
 - *Parkeervoorziening docenten* : 360m²
 - *Fietsenstalling* : 260m²

Renovatiescenario

In dit locatieonderzoek is ook de renovatie van de huidige gebouwen aan de Julianastraat en Sportlaan opgenomen. Uitgangspunt voor de locaties is dat de huidige worden gerenoveerd naar nieuwbouwkwaliteit. Dit betekent dat de beide gebouwen na renovatie zoveel mogelijk voldoen aan het Kwaliteitskader Onderwijshuisvesting, zoals vastgesteld in het IHP, en waarmee de levensduur van de beide gebouwen met 40 jaar wordt verlengd. Daarnaast wordt in dit scenario uitgegaan van een permanente uitbreiding van 6 lokalen op de locatie Sportlaan.

Marktconforme investeringen

In het IHP is op basis van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs een inschatting gemaakt van de normvergoeding voor de nieuwbouw van de Julianaschool. De opgenomen normvergoeding bedroeg €7.950.000,- inclusief btw en prijspeil 2023. In het IHP is tevens aangegeven dat 'bij de verdere uitwerking van de plannen ook de kosten voor de uitsluitingen en de mogelijke meerkosten als gevolg van het realiseren van de kwaliteitseisen van het Kwaliteitskader onderwijshuisvesting' op basis van marktconforme prijzen in beeld dienen te worden gebracht en voorgelegd. In dit locatieonderzoek zijn de meeste uitsluitingen zo goed mogelijk in beeld gebracht en financieel vertaald. De investering voor de nieuwbouw van Julianaschool (exclusief de uitsluitingen en andere functies) wordt op basis van het Kwaliteitskader onderwijshuisvesting geraamd op circa € 11,0 miljoen inclusief btw en prijspeil 2024.

4. Locatie - Sportlaan

De locatie Sportlaan is aan de hand van acht rubrieken (thema's) als volgt beoordeeld als mogelijke locatie voor de nieuwbouw van de Julianaschool:

Rubrieken afweging		Beoordeling
1	Ruimtelijk/locatie/planologisch	2,3
2	Onderwijs-/ samenwerkingsconcept	2,8
3	Gebouw	2,7
4	Maatschappelijk	3,0
5	Financieel	1,8
6	Draagvlak	2,0
7	Juridisch	2,0
8	Planning en overige risico's	1,7

Onderstaand is de beoordeling per thema verder uitgewerkt en gemotiveerd:

1	Ruimtelijk/locatie/planologisch	2,3
1.1	Locatiegrootte en vorm (gebouw + terrein) en inpassingsmogelijkheid	1
1.2	Bereikbaarheid en verkeerssituatie	2
1.3	Omgevingskenmerken	3
1.4	Voedingsgebied	3

1.1 Locatiegrootte en vorm (gebouw + terrein) en inpassingsmogelijkheid

Uit de 'Massastudie schoollocaties' (Kuiper Compagnons) komt naar voren dat een deel van het park nodig is om voldoende buitenruimte en parkeerplaatsen te realiseren. Verder zijn er veel bomen op het perceel aanwezig, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.2 Bereikbaarheid en verkeerssituatie

Uit de verkeersonderzoeken (Quikscan Verkeer en Milieu – Goudappel en Aanvullende verkeersonderzoek IHP locaties Julianschool – gemeente) wordt aangegeven dat de verkeersveiligheid prima is (en met beperkte aanpassingen te verbeteren. De parkeersituatie voor auto's zorgt op dit moment al voor overlast en zal in een nieuwe situatie door toename van het aantal autobewegingen verslechteren (zonder aanpassingen).

1.3 Omgevingskenmerken

De locatie ligt in een rustige en kindvriendelijke omgeving en aan het park.

1.4 Voedingsgebied

De locatie ligt centraal in Rhoon en daarmee centraal binnen het voedingsgebied van de school.

2	Onderwijs-/ samenwerkingsconcept	2,8
2.1	Flexibiliteit groepsgrootte	3
2.2	Flexibiliteit onderwijsvormen	3
2.3	Bewegingsonderwijs	2
2.4	Samenwerkingsvormen	3

2.1 Flexibiliteit groepsgrootte

Bij nieuwbouw kan een flexibel en aanpasbaar gebouw worden gerealiseerd.

2.2 Flexibiliteit onderwijsvormen

Bij nieuwbouw kan een gebouw worden gerealiseerd dat maximaal aansluit op het onderwijsconcept van de school.

2.3 Bewegingsonderwijs

De reistijd tot sporthal Rhoon blijft gelijk en betreft enige afstand.

2.4 Samenwerkingsvormen

De wens van de school om tot één schoollocatie te komen wordt gerealiseerd.

3	Gebouw	2,7
3.1	Gebouwstructuur	2
3.2	Technisch (constructie installaties, energetisch, veiligheid, gezondheid)	3
3.3	Belevingswaarde	3

3.1 Gebouwstructuur

De vorm en omvang van het kavel en de aanwezigheid van bomen hebben enige invloed op het ontwerp van het gebouw (gebouwstructuur) en de buitenruimte.

3.2 Technisch (constructie installaties, energetisch, veiligheid, gezondheid)

Bij nieuwbouw kan een gebouw worden gerealiseerd dat voldoet aan alle technische eisen.

3.3. Belevingswaarde

Bij nieuwbouw kan een gebouw worden gerealiseerd met een hoge belevingswaarde.

4	Maatschappelijk	3,0
4.1	Duurzaamheid	3
4.2	Sociale cohesie/ leefbaarheid	3
4.3	Thuis nabij onderwijs (spreiding en bereikbaarheid)	3

4.1 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw wordt een hoge mate van duurzaamheid gerealiseerd.

4.2 Sociale cohesie/leefbaarheid

De school is een middelpunt van de wijk en draagt bij aan de leefbaarheid en sociale cohesie van de omgeving.

4.3. Thuis nabij onderwijs (spreiding en bereikbaarheid)

Door de ligging is de school voor veel kinderen thuis nabij en goed bereikbaar.

5	Financieel	1,8
5.1	Investeringskosten	2
5.2	Locatiegebonden kosten	2
5.3	Gemeentelijke kosten/overwegingen (aankoop, grondwaarde, boekwaarde en afschrijvingen/-stermijn(en))	2
5.4	Tijdelijke huisvesting en fasering	1

5.1 Investeringskosten

De investeringskosten zijn voor alle nieuwbouwscenario's naar verwachting gelijk.

5.2 Locatiegebonden kosten

De (aanvullende) locatiegebonden kosten zijn voor deze locatie naar verwachting relatief beperkt en betreffen vooral:

- Sloopkosten schoolgebouw Sportlaan (á 756 m2 bvo)	circa € 50.000,-
- Aanleg extra parkeerplaatsen (39) en verbeteren ontsluiting	circa € 200.000,-
- Grond bouwrijp maken	circa € 150.000,-

5.3 Gemeentelijke kosten/overwegingen (aankoop, grondwaarde, boekwaarde en afschrijvingen/-stermijn(en))

Voor deze locatie geldt dat de locatie Julianastraat kan worden vrijgespeeld; hierop rust nog een relatief lage boekwaarde op de opstal (€76.317,- d.d. 31-12-2022). Daarnaast wordt het gebouw aan de Sportlaan gesloopt en dient de boekwaarde (€215.800,- d.d. 31-12-2022) eenmalig te worden afgeboekt. Er hoeft geen grond te worden aangekocht.

5.4 Tijdelijke huisvesting en fasering

Voor de leerlingen van de huidige locatie Sportlaan is tijdelijke huisvesting nodig. Aangezien er geen alternatieve locaties beschikbaar zijn binnen de gemeenten, dienen naar verwachting noodlokalen te worden gehuurd. De kosten hiervoor worden vooralsnog ingeschat op tussen € 1.100.000 - € 1.300.000,- (voor 756 m²+ 2 lokalen voor circa 2 jaar). De noodlokalen worden naar verwachting geplaatst op de plek voor de beoogde buitenruimte en parkeervoorziening, waardoor deze pas later gerealiseerd kunnen te worden én al eerder een ruimteclaim op het park wordt gelegd.

6	Draagvlak	2,0
6.1	Draagvlak school	3
6.2	Draagvlak omwonenden	1

6.1 Draagvlak school

Vanuit de school is de voorkeur voor deze locatie uitgesproken. In de enquête onder de ouders (december 2023) is door 73% aangegeven dat de locatie Sportlaan geschikt/zeer geschikt is voor de nieuwbouw van de Julianaschool.

6.2. Draagvlak omwonenden

Door omwonenden is de nodige weerstand gemobiliseerd tegen de (volledige) nieuwbouw van Julianaschool op de locatie Sportlaan. Vooral het bouwvolume en de verwachte extra parkeeroverlast worden hierbij als argument aangedragen.

7	Juridisch	2,0
7.1	Omgevingswet	1
7.2	Contractuele omstandigheden	3

7.1 Omgevingswet

De nieuwbouw betekent dat een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. Vanwege de reeds gemobiliseerde weerstand vanuit de omwonenden wordt een lastig participatietraject verwacht.

7.2 Contractuele omstandigheden¹

Er zijn geen relevante contractuele omstandigheden rondom deze locatie.

8	Planning en overige risico's	1,7
8.1	Planning	1
8.2	Milieu / bodem	3
8.3	Overige	1

8.1 Planning

Door de verwachte weerstand vanuit de omwonenden kan het traject van de omgevingsvergunning voor vertraging zorgen. Daarnaast moet het bestaande gebouw nog worden gesloopt, wat zorgt voor een langere doorlooptijd.

8.2 Milieu / bodem

Uit de QuickScan Milieu (DCMR Milieudienst Rijnmond) kwamen geen milieuaspecten naar voren die de uitvoering van de plannen in de weg staan. Wel zijn er aspecten die in het vervolg moeten worden onderzocht.

8.3 Overige

Het risico bestaat dat er mogelijk planschade claims ingediend door omwonenden.

¹ Bij dit subthema wordt gekeken naar: Hoe is het eigendom vastgelegd? Zijn er erfdienstbaarheden benoemd? Zijn er contractuele afspraken met partners of stakeholders waar rekening mee moet worden gehouden?

5. Locatie - Rivierweg

De locatie Rivierweg is aan de hand van acht rubrieken (thema's) als volgt beoordeeld als mogelijke locatie voor de nieuwbouw van de Julianaschool:

Rubrieken afweging		Beoordeling
1	Ruimtelijk/locatie/planologisch	2,0
2	Onderwijs-/ samenwerkingsconcept	2,5
3	Gebouw	3,0
4	Maatschappelijk	1,7
5	Financieel	2,3
6	Draagvlak	2,0
7	Juridisch	2,0
8	Planning en overige risico's	2,3

Onderstaand is de beoordeling per thema verder uitgewerkt en gemotiveerd:

1	Ruimtelijk/locatie/planologisch	2,0
1.1	Locatiegrootte en vorm (gebouw + terrein) en inpassingsmogelijkheid	3
1.2	Bereikbaarheid en verkeerssituatie	2
1.3	Omgevingskenmerken	1
1.4	Voedingsgebied	2

1.1 Locatiegrootte en vorm (gebouw + terrein) en inpassingsmogelijkheid

Uit de 'Massastudie schoollocaties' (Kuiper Compagnons) komt naar voren dat er ruim voldoende ruimte is om het gehele programma te realiseren is.

1.2 Bereikbaarheid en verkeerssituatie

Uit de verkeersonderzoeken (Quikscan Verkeer en Milieu – Goudappel en Aanvullende verkeersonderzoek IHP locaties Julianschool – gemeente) wordt aangegeven dat de verkeersveiligheid en oversteekbaarheid een aandachtspunt is. Er zijn ingrijpende maatregelen nodig om dit verbeteren, zoals o.a. aanbrengen kruisplateau en realiseren voetgangersoversteek. Ten aanzien van het parkeren kan (op beperkte afstand) gebruik worden gemaakt van bestaande parkeerplaatsen (dubbelgebruik).

1.3 Omgevingskenmerken

De locatie is gelegen naast een bedrijventerrein en sportvelden en geen rustige of kindvriendelijke omgeving.

1.4 Voedingsgebied

De locatie ligt minder centraal binnen in Rhoon en daarmee iets minder gunstig binnen het voedingsgebied van de school (ten opzichte van de huidige locaties).

2	Onderwijs-/ samenwerkingsconcept	2,5
2.1	Flexibiliteit groepsgrootte	3
2.2	Flexibiliteit onderwijsvormen	3
2.3	Bewegingsonderwijs	1
2.4	Samenwerkingsvormen	3

2.1 Flexibiliteit groepsgrootte

Bij nieuwbouw kan een flexibel en aanpasbaar gebouw worden gerealiseerd.

2.2 Flexibiliteit onderwijsvormen

Bij nieuwbouw kan een gebouw worden gerealiseerd dat maximaal aansluit op het onderwijsconcept van de school.

2.3 Bewegingsonderwijs

De reistijd tot sporthal Rhoon wordt groter, wat ten koste gaat van het onderwijs.

2.4 Samenwerkingsvormen

De wens van de school om tot één schoollocatie te komen wordt gerealiseerd.

3	Gebouw	3,0
3.1	Gebouwstructuur	3
3.2	Technisch (constructie installaties, energetisch, veiligheid, gezondheid)	3
3.3	Belevingswaarde	3

3.1 Gebouwstructuur

De vorm en omvang van het kavel hebben geen invloed op het ontwerp van het gebouw (gebouwstructuur) en de buitenruimte.

3.2 Technisch (constructie installaties, energetisch, veiligheid, gezondheid)

Bij nieuwbouw kan een gebouw worden gerealiseerd dat voldoet aan alle technische eisen.

3.3. Belevingswaarde

Bij nieuwbouw kan een gebouwen worden gerealiseerd met een hoge belevingswaarde.

4	Maatschappelijk	1,7
4.1	Duurzaamheid	3
4.2	Sociale cohesie/ leefbaarheid	1
4.3	Thuis nabij onderwijs (spreiding en bereikbaarheid)	1

4.1 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw wordt een hoge mate van duurzaamheid gerealiseerd.

4.2 Sociale cohesie/leefbaarheid

De school draagt op deze locatie niet bij aan de leefbaarheid en sociale cohesie binnen de kern.

4.3. Thuis nabij onderwijs (spreiding en bereikbaarheid)

Door de ligging is de school voor een beperkt deel van de kinderen thuis nabij en goed bereikbaar.

5	Financieel	2,3
5.1	Investeringskosten	2
5.2	Locatiegebonden kosten	1
5.3	Gemeentelijke kosten/overwegingen (aankoop, grondwaarde, boekwaarde en afschrijvingen/-stermijn(en))	3
5.4	Tijdelijke huisvesting en fasering	3

5.1 Investeringskosten

De investeringskosten zijn voor alle nieuwbouwscenario's naar verwachting gelijk.

5.2 Locatiegebonden kosten

De (aanvullende) locatiegebonden kosten zijn voor deze locatie naar verwachting relatief hoog en betreffen vooral:

- Kosten verbeteren verkeersveiligheid (Rapport Goudappel) – geraamd ca. € 160.000,-
- Kosten verbeteren verkeersveiligheid (Rapport Goudappel) – PM
(‘Realiseren verbinding’ en ‘Aanleggen trottoir’) € 200.000 - € 500.000,-²
- Grond bouwrijp maken ca. € 150.000,-

5.3 Gemeentelijke kosten/overwegingen (aankoop, grondwaarde, boekwaarde en afschrijvingen/-stermijn(en))

Voor deze locatie geldt dat de locaties Sportlaan en Julianstraat kunnen worden vrijgespeeld; hierop rusten nog relatief lage boekwaarden op de opstallen (€76.317,- en €215.800,- d.d. 31-12-2022). Daarnaast dient er voor de ‘Volkstuiniers’ een nieuwe locatie te worden gevonden. Er hoeft geen grond te worden aangekocht.

5.4 Tijdelijke huisvesting en fasering

Er is geen tijdelijke huisvesting nodig of fasering van de bouwplannen.

6	Draagvlak	2,0
6.1	Draagvlak school	1
6.2	Draagvlak omwonenden	3

6.1 Draagvlak school

Vanuit de school is niet de voorkeur voor deze locatie uitgesproken. In de enquête onder de ouders (december 2023) is door 57% aangegeven dat de locatie Rivierweg ongeschikt/zeer ongeschikt is voor de nieuwbouw van de Julianaschool.

² Deze bedragen dienen nog gecontroleerd te worden door de afdeling Mobiliteit.

6.2 Draagvlak omwonenden

Er is beperkte weerstand tegen de bouwplannen van de 'volktuiners', vooral wanneer er geen alternatief voor hen wordt geboden. Weerstand vanuit omwonenden voor de bouwplannen is vooralsnog niet bekend.

7	Juridisch	2,0
7.1	Omgevingswet	2
7.2	Contractuele omstandigheden	2

7.1 Omgevingswet

De nieuwbouw betekent dat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Er worden hierbij vooralsnog geen lastige bezwaarprocedures verwacht.

7.2 Contractuele omstandigheden

De gemeente huurcontracten met de gebruikers van de volkstuinten. Deze huurcontracten zijn jaarlijks opzegbaar.

8	Planning en overige risico's	2,3
8.1	Planning	3
8.2	Milieu / bodem	2
8.3	Overige	2

8.1 Planning

Het bouwrijp maken van het perceel en het verplaatsen van de volkstuinten heeft naar verwachting geen vertragend effect op de planning.

8.2 Milieu / bodem

Uit de QuickScan Milieu (DCMR Milieudienst Rijnmond) kwamen geen milieuaspecten naar voren die de uitvoering van de plannen in de weg staan. Wel zijn er aspecten die in het vervolg moeten worden onderzocht.

8.3 Overige

Er zijn op dit moment geen grote overige risico's bekend.

6. Locatie – Sportlaan en Julianastraat

De locaties Sportlaan en Julianastraat zijn aan de hand van acht rubrieken (thema's) als volgt beoordeeld als mogelijke locatie voor de renovatie en uitbreiding van de Julianaschool:

Rubrieken afweging		Beoordeling
1	Ruimtelijk/locatie/planologisch	2,3
2	Onderwijs-/ samenwerkingsconcept	1,8
3	Gebouw	2,0
4	Maatschappelijk	3,0
5	Financieel	2,3
6	Draagvlak	1,5
7	Juridisch	2,0
8	Planning en overige risico's	2,0

Onderstaand is de beoordeling per thema verder uitgewerkt en gemotiveerd:

1	Ruimtelijk/locatie/planologisch	2,3
1.1	Locatiegrootte en vorm (gebouw + terrein) en inpassingsmogelijkheid	1
1.2	Bereikbaarheid en verkeerssituatie	2
1.3	Omgevingskenmerken	3
1.4	Voedingsgebied	3

1.1 Locatiegrootte en vorm (gebouw + terrein) en inpassingsmogelijkheid

Voor de uitbreiding van de capaciteit en de aanvullende buitenruimte, op de locatie Sportlaan, is het naar verwachting nodig om een deel van het park (het eiland) hiervoor te gebruiken. Verder zijn er veel bomen op het perceel aanwezig, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.2 Bereikbaarheid en verkeerssituatie

Uit de verkeersonderzoeken (Quikscan Verkeer en Milieu – Goudappel en Aanvullende verkeersonderzoek IHP locaties Julianschool – gemeente) wordt aangegeven dat de verkeersveiligheid rondom de Sportlaan prima is (en met beperkte aanpassingen te verbeteren. De parkeersituatie voor auto's zorgt rondom de Sportlaan op dit moment al voor overlast en zal in een nieuwe situatie verslechteren (zonder aanpassingen). Voor de Julianastraat geldt dat in een eerder onderzoek naar voren is gekomen dat verder uitbreiding niet wenselijk is vanwege de verwachte verkeerstoename.

1.3 Omgevingskenmerken

De locatie Sportlaan ligt in een rustige en kindvriendelijke omgeving en aan het park. Voor de locatie Julianastraat geldt dat deze in woonwijk ligt aangrenzend aan het centrum van Rhoon.

1.4 Voedingsgebied

De beide locaties liggen verspreid en deels centraal in Rhoon en daarmee centraal binnen het voedingsgebied van de school.

2	Onderwijs-/ samenwerkingsconcept	1,8
2.1	Flexibiliteit groepsgrootte	2
2.2	Flexibiliteit onderwijsvormen	2
2.3	Bewegingsonderwijs	2
2.4	Samenwerkingsvormen	1

2.1 Flexibiliteit groepsgrootte

Na renovatie is de flexibiliteit van de beide gebouwen vergroot. De mate van flexibiliteit wordt (in enige mate) beperkt door de huidige gebouwstructuur van de beide gebouwen.

2.2 Flexibiliteit onderwijsvormen

Na renovatie sluiten de beide gebouwen beter aan bij het onderwijsconcept van de school. De huidige gebouwen vormen hierbij wel enige beperking.

2.3 Bewegingsonderwijs

De reistijd tot sporthal Rhoon blijft gelijk en betreft enige afstand.

2.4 Samenwerkingsvormen

De wens van de school om tot één schoollocatie te komen wordt niet gerealiseerd.

3	Gebouw	2,0
3.1	Gebouwstructuur	2
3.2	Technisch (constructie installaties, energetisch, veiligheid, gezondheid)	2
3.3	Belevingswaarde	2

3.1 Gebouwstructuur

De gebouwstructuur van beide gebouwen ligt grotendeels vast en kan beperkt worden aangepast.

3.2 Technisch (constructie installaties, energetisch, veiligheid, gezondheid)

Bij renovatie zullen de meeste en voornaamste technische eisen worden bepaald. Bestaande gebouwen hebben echter altijd enige beperkingen.

3.3. Belevingswaarde

Met renovatie wordt de belevingswaarde van de gebouwen enigszins verbeterd.

4	Maatschappelijk	3,0
4.1	Duurzaamheid	3
4.2	Sociale cohesie/ leefbaarheid	3
4.3	Thuis nabij onderwijs (spreiding en bereikbaarheid)	3

4.1 Duurzaamheid

Bij renovatie wordt een redelijk hoge mate van duurzaamheid gerealiseerd. Daarnaast is het behouden van bestaande gebouwen een duurzame ingreep op zich.

4.2 Sociale cohesie/leefbaarheid

De school is een middelpunt van de wijk en draagt bij aan de leefbaarheid en sociale cohesie.

4.3. Thuis nabij onderwijs (spreiding en bereikbaarheid)

Door de ligging (op 2 locaties) is de school voor zeer veel kinderen thuis nabij en goed bereikbaar.

5	Financieel	2,3
5.1	Investeringskosten	3
5.2	Locatiegebonden kosten	3
5.3	Gemeentelijke kosten/overwegingen (aankoop, grondwaarde, boekwaarde en afschrijvingen/-stermijn(en))	2
5.4	Tijdelijke huisvesting en fasering	1

5.1 Investeringskosten

In het renovatiescenario kan naar verwachting het casco van beide gebouwen grotendeels behouden blijven, waardoor de investeringskosten licht lager kunnen uitvallen ten opzichte van nieuwbouw.

5.2 Locatiegebonden kosten

De locatiegebonden kosten zijn voor de beide locatie naar verwachting zeer beperkt en betreffen vooral:

- Aanpassen infrastructuur ten behoeve van parkeren (Sportlaan) ca. € 50.000,-

5.3 Gemeentelijke koten/overwegingen (aankoop, grondwaarde, boekwaarde en afschrijvingen/-stermijn(en))

Er worden geen van de huidige locaties vrijgespeeld. Daarnaast worden er geen andere kosten of baten verwacht.

5.4. Tijdelijke huisvesting en fasering

Voor de leerlingen van de huidige locatie Sportlaan en Julianastraat is tijdelijke huisvesting nodig. Aangezien er geen alternatieve locaties beschikbaar zijn binnen de gemeenten, dienen naar verwachting noodlokalen te worden gehuurd. Hierbij wordt uitgegaan van een gefaseerde bouw, waarbij eerst de Julianstraat wordt gerenoveerd en daarna de Sportlaan. De kosten hiervoor worden vooralsnog ingeschat op tussen € 2.500.000 - € 2.800.000,- (voor ca. 1.400 m² voor circa 3 jaar). De locatie van de tijdelijke huisvesting dient nader te worden bepaald.

6	Draagvlak	1,5
6.1	Draagvlak school	2
6.2	Draagvlak omwonenden	1

6.2 Draagvlak school

In de enquête onder de ouders (december 2023) is door 51% aangegeven dat het vernieuwen van huidige locaties als positief of zeer positief wordt gezien.

6.3. Draagvlak omwonenden

Door omwonenden is de nodige weerstand gemobiliseerd tegen de (volledige) nieuwbouw van Julianaschool op de locatie Sportlaan. Het is de verwachting dat de uitbreiding van de school (richting het park ook tot weerstand zal leiden.

7	Juridisch	2,0
7.1	Omgevingswet	1
7.2	Contractuele omstandigheden	3

7.1 Omgevingswet

De uitbreiding betekent dat een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. Vanwege de reeds gemobiliseerde weerstand vanuit de omwonenden wordt een lastig participatietraject verwacht.

7.2 Contractuele omstandigheden

Er zijn geen relevante contractuele omstandigheden.

8	Planning en overige risico's	2,3
8.1	Planning	3
8.2	Milieu / bodem	2
8.3	Overige	2

8.1 Planning

De renovatie van schoolgebouwen kent doorgaans een kortere doorlooptijd in vergelijking met nieuwbouw. Echter de uitbreiding zorgt mogelijk voor vertraging door een langer traject met de omgevingsvergunning, als gevolg van weerstand door omwonenden.

8.2 Milieu / bodem

In lijn met de QuickScans Milieu worden er geen belemmeringen verwacht in de uitvoering van de plannen (in het geval van renovatie en uitbreiding)

8.3 Overige

Er zijn op dit moment geen grote overige risico's bekend.

7. Locatie - Oksel Rand van Rhoon

De locatie Oksel Rand van Rhoon is aan de hand van acht rubrieken (thema's) als volgt beoordeeld als mogelijke locatie voor de nieuwbouw van de Julianaschool:

Rubrieken afweging		Beoordeling
1	Ruimtelijk/locatie/planologisch	1,8
2	Onderwijs-/ samenwerkingsconcept	2,5
3	Gebouw	3,0
4	Maatschappelijk	1,7
5	Financieel	2,0
6	Draagvlak	2,5
7	Juridisch	1,0
8	Planning en overige risico's	2,0

Onderstaand is de beoordeling per thema verder uitgewerkt en gemotiveerd:

1	Ruimtelijk/locatie/planologisch	1,8
1.1	Locatiegrootte en vorm (gebouw + terrein) en inpassingsmogelijkheid	3
1.2	Bereikbaarheid en verkeerssituatie	2
1.3	Omgevingskenmerken	1
1.4	Voedingsgebied	1

1.1 Locatiegrootte en vorm (gebouw + terrein) en inpassingsmogelijkheid

Het beoogde gebied is ruim voldoende om het gehele programma te kunnen realiseren is.

1.2 Bereikbaarheid en verkeerssituatie

Het gebied is op dit moment niet ingericht op de aanwezigheid van een school. Er zijn aanzienlijke ingrepen nodig om een verkeersveilige situatie te realiseren (rondom de Omloopseweg/Rijsdijk). Ten aanzien van het parkeren zijn er voldoende mogelijkheden om parkeerplaatsen of gebruik te maken van nieuw te realiseren parkeerplaatsen bij het sportpark (dubbelgebruik).

1.3 Omgevingskenmerken

De locatie is gelegen buiten de huidige dorpskern en is geen vooralsnog een kindvriendelijke omgeving. De locatie wordt naast nieuwbouwwijk Essendaal gerealiseerd en de locatie komt naast een sportcomplex De Omloop te liggen.

1.4 Voedingsgebied

De locatie ligt excentrisch binnen in Rhoon en daarmee minder gunstig binnen het voedingsgebied van de school.

2	Onderwijs-/ samenwerkingsconcept	2,5
2.1	Flexibiliteit groepsgrootte	3
2.2	Flexibiliteit onderwijsvormen	3
2.3	Bewegingsonderwijs	1
2.4	Samenwerkingsvormen	3

2.1 Flexibiliteit groepsgrootte

Bij nieuwbouw kan een flexibel en aanpasbaar gebouw worden gerealiseerd.

2.2 Flexibiliteit onderwijsvormen

Bij nieuwbouw kan een gebouw worden gerealiseerd dat maximaal aansluit op het onderwijsconcept van de school.

2.3 Bewegingsonderwijs

De reisafstand tot Sporthal Rhooen neemt aanzienlijk toe en zorgt voor minder onderwijstijd. De school heeft aangegeven dit als een zeer groot bezwaar te zien.

2.4 Samenwerkingsvormen

De wens van de school om tot één schoollocatie te komen wordt gerealiseerd.

3	Gebouw	3,0
3.1	Gebouwstructuur	3
3.2	Technisch (constructie installaties, energetisch, veiligheid, gezondheid)	3
3.3	Belevingswaarde	3

3.1 Gebouwstructuur

De vorm en omvang van het kavel hebben geen invloed op het ontwerp (gebouwstructuur) van het gebouw en de buitenruimte.

3.2 Technisch (constructie installaties, energetisch, veiligheid, gezondheid)

Bij nieuwbouw kan een gebouw worden gerealiseerd dat voldoet aan alle technische eisen.

3.3. Belevingswaarde

Bij nieuwbouw kan een gebouwen worden gerealiseerd met een hoge belevingswaarde.

4	Maatschappelijk	1,7
4.1	Duurzaamheid	3
4.2	Sociale cohesie/ leefbaarheid	1
4.3	Thuis nabij onderwijs (spreiding en bereikbaarheid)	1

4.1 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw wordt een hoge mate van duurzaamheid gerealiseerd.

4.2 Sociale cohesie/leefbaarheid

De school draagt op deze locatie niet bij aan de leefbaarheid en sociale cohesie binnen de kern.

4.3. Thuis nabij onderwijs (spreiding en bereikbaarheid)

Door de ligging is de school voor een zeer beperkt deel van de kinderen thuis nabij en goed bereikbaar.

5	Financieel	2,0
5.1	Investeringskosten	2
5.2	Locatiegebonden kosten	1
5.3	Gemeentelijke kosten/overwegingen (aankoop, grondwaarde, boekwaarde en afschrijvingen/-stermijn(en))	2
5.4	Tijdelijke huisvesting en fasering	3

5.1 Investeringskosten

De investeringskosten zijn voor alle nieuwbouwscenario's naar verwachting gelijk.

5.2 Locatiegebonden kosten

De locatiegebonden kosten zijn voor deze locatie naar verwachting relatief hoog en betreffen vooral:

- Kosten voor het verbeteren van de verkeersveiligheid. Ca. € 200.000 - € 500.000,-³
- Grond bouwrijp maken ca. € 150.000,-

5.3 Gemeentelijke kosten/overwegingen (aankoop, grondwaarde, boekwaarde en afschrijvingen/-stermijn(en))

Voor deze locatie geldt dat de locaties Sportlaan en Julianstraat kunnen worden vrijgespeeld; hierop rusten nog relatief lage boekwaarden op de opstallen (€76.317,- en €215.800,- d.d. 31-12-2022). Daartegenover staat dat de locatie moet worden aangekocht van aan particulier. De kosten daarvoor worden vooralsnog geraamd op circa € 1.000.000,-.

5.4. Tijdelijke huisvesting en fasering

Er is geen tijdelijke huisvesting nodig of fasering van de bouwplannen.

6	Draagvlak	2,3
6.1	Draagvlak school	3
6.2	Draagvlak omwonenden	2

6.1 Draagvlak school

Door de school is aangegeven dat ze positief naar deze locatie kijken.

6.2. Draagvlak omwonenden

Vanuit de omwonenden wordt enige weerstand verwacht voor de bouwplannen.

³ Deze worden vooralsnog van dezelfde omvang ingeschat als voor de locatie Rivierweg. Dit dient nog te worden afgestemd met de afdeling Mobiliteit.

7	Juridisch	1,0
7.1	Omgevingswet	1
7.2	Contractuele omstandigheden	1

7.1 Omgevingswet

Het bestemmingsplan dient te worden aangepast. Er is toestemming nodig van de provincie om buiten de contouren (BSD) te mogen bouwen.

7.2 Contractuele omstandigheden

De grond dient te worden aangekocht van een particulier.

8	Planning en overige risico's	2,0
8.1	Planning	1
8.2	Milieu / bodem	3
8.3	Overige	2

8.1 Planning

De locatie is niet per direct beschikbaar en dient eerst door de gemeente te worden verworven. Daarnaast is toestemming nodig van de provincie om op deze locatie te mogen bouwen. Beide aspecten zorgen voor een sterk vertragend effect op de planning.

8.2 Milieu / bodem

Aangezien er nooit bebouwing op deze locatie is geweest worden er geen risico's of beperkingen verwacht.

8.3 Overige

Er zijn op dit moment geen grote overige risico's bekend.

8. Wegingsfactoren

In de voorgaande hoofdstukken zijn de potentiële locaties beoordeeld op basis van een driepuntschaal en aan de hand van 8 thema's (rubrieken). Dit heeft resulteert in een gemiddelde score per thema. Om uiteindelijk tot een goede afweging van de locaties en een voorkeurslocatie te komen is het belangrijk om naar de invloed of waarde van de verschillende thema's op de keuze te kijken. In het afwegingskader is het mogelijk alle thema's een eigen weging te geven. Dit betekent dat 100 punten over de verschillende thema's kunnen worden verdeeld. Hiermee kunnen bepaalde thema's meer zwaarwegend worden en een grotere invloed hebben op de keuze; de voorkeurslocatie.

Het bepalen van de wegingsfactoren is een politieke keuze. In dit rapport hebben alle thema's vooralsnog dezelfde weging gekregen, zoals in de onderstaande tabel is weergegeven.

HOOFD RUBRIEKEN AFWEGING		
1	Ruimtelijk	12,5%
2	Onderwijs-/samenwerkingsconcept	12,5%
3	Gebouw	12,5%
4	Maatschappelijk	12,5%
5	Financieel	12,5%
6	Draagvlak	12,5%
7	Juridisch	12,5%
8	Planning en overige risico's	12,5%
TOTAAL		100%

9. Voorkeurslocatie

In de voorgaande hoofdstukken zijn de 4 locaties met behulp van het afwegingskader beoordeeld. Vervolgens is in hoofdstuk 8 een weging gegeven aan de verschillende thema's. Op basis van de beoordeling en weging kan vervolgens een voorkeurslocatie worden bepaald.

Ongewogen totaal

Op basis van een optelling van alle beoordelingen per thema is onderstaand per locatie het ongewogen totaal bepaald.

Rubrieken afweging	Sportlaan	Rivierweg	Sportlaan-Julianastraat	Oksel Rand van Rhoon
1 Ruimtelijk/locatie/planologisch	2,3	2,0	2,3	1,8
2 Onderwijs-/ samenwerkingsconcept	2,8	2,5	1,8	2,5
3 Gebouw	2,7	3,0	2,0	3,0
4 Maatschappelijk	3,0	1,7	3,0	1,7
5 Financieel	1,8	2,3	2,3	2,0
6 Draagvlak	2,0	2,0	1,5	2,5
7 Juridisch	2,0	2,0	2,0	1,0
8 Planning en overige risico's	1,7	2,3	2,0	2,0
TOTAAL	18,1	17,8	16,8	16,4

Gewogen totaal

Op basis van het ongewogen totaal (de beoordelingen) en de wegingsfactoren is per locatie een gewogen totaal score bepaald. In de onderstaande tabel zijn deze scores opgenomen.

Rubrieken afweging	Sportlaan	Rivierweg	Sportlaan-Julianastraat	Oksel Rand van Rhoon
1 Ruimtelijk/locatie/planologisch	28	25	28	22
2 Onderwijs-/ samenwerkingsconcept	34	31	22	31
3 Gebouw	33	38	25	38
4 Maatschappelijk	38	21	38	21
5 Financieel	22	28	28	25
6 Draagvlak	25	25	19	31
7 Juridisch	25	25	25	13
8 Planning en overige risico's	21	29	25	25
TOTAAL	226	222	209	205

De locatie Sportlaan komt op basis van de beoordeling en weging naar voren als eerste voorkeurslocatie voor de vervangende nieuwbouw van de Julianaschool. De locatie Rivierweg komt hierbij als tweede voorkeurslocatie naar voren.