

Gemeente Albrandswaard

Afwegingskader locatiekeuze Julianaschool

Een gewogen afweging voor de nieuwbouw van de Julianaschool

Gemeente Albrandswaard

13 mei 2024, versie 1.5

Inhoudsopgave

1. Introductie.....	2
1.1. Inleiding	2
1.2. Toelichting Afwegingskader	2
2. Locaties	3
2.1. Onderzoekslocaties	3
2.2. Beschrijving locaties	4
2.3. Uitgangspunten locatieonderzoek	5
3. Locatie - Sportlaan	7
4. Locatie - Rivierweg.....	11
5. Locatie – Sportlaan en Julianastraat.....	15
6. Locatie - Oksel Rand van Rhoon.....	20
7. Wegingsfactoren.....	24
8. Voorkeurslocatie.....	25
Bijlage – Samenvatting financiën	26

1. Introductie

1.1. 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 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 nu met behulp van het 'Afwegingskader nieuwbouw scholen' mogelijke locaties zo objectief mogelijk beoordeeld en is een voorkeurslocatie bepaald.

1.2. Toelichting Afwegingskader

Voor het bepalen van een voorkeurslocatie voor de vervangende nieuwbouw van Julianaschool 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.

2. Locaties

2.1. Onderzoeklocaties

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 in het Beraad en Advies 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 renovatie Julianastraat
4. Oksel Rand van Rhoon

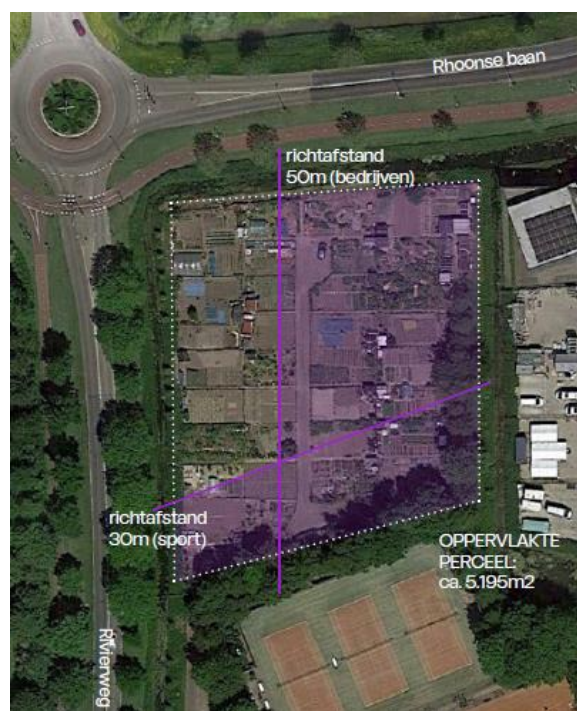


Voor de locaties Sportlaan en Rivierweg geldt dat de beoordelingen zo veel mogelijk tot stand zijn gekomen op basis van de (externe) onderzoeken. Voor de beoordelingen van de overige locaties geldt dat deze tot stand zijn gekomen op basis van de inzichten binnen de gemeente.

2.2. Beschrijving locaties



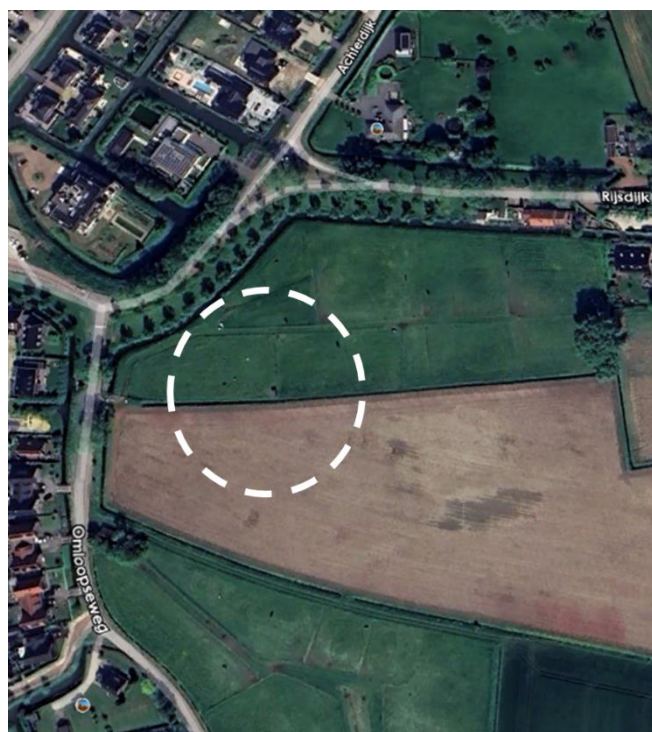
Locatie Sportlaan
Oppervlakte perceel: 5.177 m²
Eigendom: SCPOA (claimrecht gemeente)



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

2.3. Uitgangspunten 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

De meest recente prognose uit 2024 laat echter zien dat de komende 15 jaar maximaal 22 groepen nodig zullen zijn en de ruimtebehoefte daarvoor 2.830 m² bedraagt.

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

Renovatiescenario Julianastraat

In deze afweging is ook het inzetten van de huidige locaties aan de Julianastraat en Sportlaan als scenario (3) opgenomen. Op basis van vooronderzoek is hierbij als uitgangspunt gehanteerd dat het huidige gebouw aan de Julianaschool eerst wordt gerenoveerd en vervolgens voor de resterende ruimtebehoefte vervangende nieuwbouw wordt gerealiseerd op de locatie Sportlaan. Voor de renovatie geldt dat het gebouw naar nieuwbouwkwaliteit wordt gebracht en daarmee de levensduur met 40 jaar wordt verlengd. Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van 13 lokalen en aanvullende ruimten.

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 en voor 22 groepen geraamd op circa € 11,95 miljoen inclusief btw en prijspeil 2024.

3. 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 Julianaschool – 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 gemiddeld (in vergelijking met de andere scenario's) 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?

4. 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 Julianaschool – 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 momenteel 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 Verkeer.

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.

5. 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 nieuwbouw (aan de Sportlaan) en renovatie (aan de Julianastraat) van de Julianaschool:

Rubrieken afweging		Beoordeling
1	Ruimtelijk/locatie/planologisch	2,8
2	Onderwijs-/ samenwerkingsconcept	2,3
3	Gebouw	2,7
4	Maatschappelijk	3,0
5	Financieel	2,3
6	Draagvlak	2,0
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	2,8
1.1	Locatiegrootte en vorm (gebouw + terrein) en inpassingsmogelijkheid	3
1.2	Bereikbaarheid en verkeerssituatie	2
1.3	Omgevingskenmerken	3
1.4	Voedingsgebied	3

1.1 Locatiegrootte en vorm (gebouw + terrein) en inpassingsmogelijkheid

De nieuwbouw op de Sportlaan voor 13 lokalen en aanvullende ruimte is goed op het bestaande perceel in te passen. Het terrein naast de gymzaal is normatief niet nodig, maar zou kunnen worden ingezet voor de ontsluiting en/of extra buitenruimte. De locatievorm van de Sportlaan kent weinig beperkingen. Voor de locatie Julianastraat geldt dat deze prima voldoet.

1.2 Bereikbaarheid en verkeerssituatie

Uit de verkeersonderzoeken (Quikscan Verkeer en Milieu – Goudappel en Aanvullende verkeersonderzoek IHP locaties Julianaschool – 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. In dit scenario is uitbreiding op de Julianastraat niet aan de orde.

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	2,3
2.1	Flexibiliteit groepsgrootte	3
2.2	Flexibiliteit onderwijsvormen	3
2.3	Bewegingsonderwijs	2
2.4	Samenwerkingsvormen	1

2.1 Flexibiliteit groepsgrootte

Bij nieuwbouw op de Sportlaan kan een flexibel en aanpasbaar gebouw worden gerealiseerd. Na renovatie van het gebouw aan de Julianastraat is de flexibiliteit van het gebouw vergroot (ten opzichte van de huidige situatie). De mate van flexibiliteit wordt (in enige mate) beperkt door de huidige gebouwstructuur.

2.2 Flexibiliteit onderwijsvormen

Bij nieuwbouw kan een gebouw worden gerealiseerd dat maximaal aansluit op het onderwijsconcept van de school. Bij de renovatie van het gebouw aan Julianastraat wordt het gebouw zodanig aangepast dat het goed zal aansluiten bij het onderwijsconcept.

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

3.1 Gebouwstructuur

De gebouwstructuur van het gebouw aan de Julianastaat ligt grotendeels vast en kan beperkt worden aangepast. De vorm en omvang van het kavel van de Sportlaan hebben enige invloed op het ontwerp (gebouwstructuur) van het gebouw en de buitenruimte.

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

Bij de nieuwbouw aan de Sportlaan kan een gebouw worden gerealiseerd dat voldoet aan alle technische eisen. Bij de renovatie van het gebouw aan de Julianastraat wordt gestreefd naar nieuwbouwkwaliteit en zullen de meeste en voornaamste technische eisen worden behaald.

3.3. Belevingswaarde

Het huidige gebouw aan Julianastraat heeft de uitstraling van een klassiek gebouw en heeft al jaren een centrale plek binnen de gemeente. Met renovatie kan de belevingswaarde van het gebouw een positieve impuls krijgen. 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 renovatie van het gebouw aan Julianastraat en de nieuwbouw aan de Sportlaan worden 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

Doordat in het renovatiescenario van de Julianastraat het casco van het gebouw grotendeels behouden kan blijven, zullen de investeringskosten naar verwachting lager kunnen uitvallen ten opzichte van de volledige nieuwbouwsenario's.

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,-
- Aanpassen infrastructuur t.b.v. parkeren en ontsluiting	circa € 50.000,-
- Grond bouwrijp maken	circa € 100.000,-

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

Er worden geen van de huidige locaties vrijgespeeld. Daarnaast wordt het gebouw aan de Sportlaan gesloopt en dient de boekwaarde (€215.800,- d.d. 31-12-2022) eenmalig te worden afgeboekt. 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 nieuwbouw op de Sportlaan wordt gerealiseerd. De kosten hiervoor worden vooralsnog ingeschat op tussen € 1.500.000 - € 1.600.000,- (voor ca. 1.200 m² voor circa 2,5 jaar). De noodlokalen worden geplaatst bij de locatie Sportlaan.

6	Draagvlak	2,0
6.1	Draagvlak school	3
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. Hiermee scoort dit scenario exact gelijk met volledige nieuwbouw op de Sportlaan. De school heeft aangegeven positief te staan tegenover dit scenario en als goed alternatief te zien voor hun voorkeursscenario; volledige nieuwbouw op de Sportlaan.

6.3. Draagvlak omwonenden

Door omwonenden is de nodige weerstand gemobiliseerd tegen de (volledige) nieuwbouw van Julianaschool op de locatie Sportlaan. Ondanks dat een uitbreiding van de school (richting het park) niet tot beperkt aan de orde zal zijn, is het de verwachting dat er nodige weerstand zal zijn vanuit de buurt; mede vanwege de verkeerssituatie en het grotere bouwvolume. Ten aanzien van de Julianastraat wordt er nauwelijks tot geen weerstand verwacht.

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

7.1 Omgevingswet

Het realiseren van een groter schoolgebouw op de locatie Sportlaan betekent dat een aanpassing van het bestemmingsplan (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit) 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

Met de realisatie van renovatie op de Julianastraat kent naar verwachting een kortere voorbereidings- en realisatietijd in vergelijking met nieuwbouw. Echter de nieuwbouw op de Sportlaan zorgt mogelijk voor vertraging door een langer traject met de omgevingsvergunning, als gevolg van weerstand door omwonenden. De gefaseerde bouw geeft hiervoor meer ruimte in de planning. In dit scenario is als eerste een deel van de school vernieuwd.

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 nieuwbouw)

8.3 Overige

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

6. 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.

7. 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%

8. 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	2,8	1,8
2	Onderwijs-/ samenwerkingsconcept	2,8	2,5	2,3	2,5
3	Gebouw	2,7	3,0	2,7	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	2,0	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	18,9	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	34	22
2	Onderwijs-/ samenwerkingsconcept	34	31	28	31
3	Gebouw	33	38	33	38
4	Maatschappelijk	38	21	38	21
5	Financieel	22	28	28	25
6	Draagvlak	25	25	25	31
7	Juridisch	25	25	25	13
8	Planning en overige risico's	21	29	25	25
TOTAAL		226	222	236	205

Het scenario met renovatie van het gebouw aan de Julianastraat en vervangende nieuwbouw op de Sportlaan komt op basis van de beoordeling en weging naar voren als eerste voorkeurslocatie. De locatie Sportlaan (volledige nieuwbouw) komt hierbij als tweede voorkeurslocatie naar voren.

Bijlage – Samenvatting financiën

In de onderstaande tabel zijn de verwachte financiële consequenties per scenario samengevat.

Scenario	1-Sportlaan	2-Rivierweg	3-Sportlaan + Julianastraat	4-Oksel Rand van Rhoon*
Investeringskosten gebouw	€ 11.950.000	€ 11.950.000	€ 9.910.000	€ 11.950.000
Locatiegebonden kosten (min)	€ 400.000	€ 510.000	€ 200.000	€ 1.350.000
Locatiegebonden kosten (max)	€ 400.000	€ 810.000	€ 200.000	€ 1.650.000
Stichtingskosten (min)	€ 12.350.000	€ 12.460.000	€ 10.110.000	€ 13.300.000
Stichtingskosten (max)	€ 12.350.000	€ 12.760.000	€ 10.110.000	€ 13.600.000
Tijdelijke huisvesting	€ 1.200.000	€ -	€ 1.500.000	
* Aankoop grond is meegenomen bij locatiegebonden kosten				
Noot: Alle bedragen zijn prijspeil 2024 en inclusief btw				