Aanvullend Haalbaarheidsonderzoek Trimaran/Piramide

17 oktober 2023
Simone Breuker

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Ondernemend en betrokken.

INHOUD

Omschrijving initiatief 2
Haalbaarheidsonderzoek 2
Algemeen 3
Instandhouding scholen 3
Normbekostiging 3
Kindpartners 3
Ruimtebehoefte 3
Voedingsgebied van de scholen 5
Scenario 1: bouwen van De Piramide in de Singelwijk als onderdeel van een woningbouwproject en het bouwen van de Trimaran op één van de velden van EVC 6
Ruimtelijk 6
Procedureel 7
Infrastructureel 8
Leefbaarheid 9
Aansluiting bij onderwijsconcept 10
Belang van het kind 11
Herontwikkelingskansen 11
Financieel 12
Tijdelijke huisvesting 12
Risico's 12
Scenario 2: Twee scholen realiseren op een van de velden van EVC 14
Ruimtelijk 14
Procedureel 15
Infrastructureel 15
Leefbaarheid 16
Aansluiting bij het onderwijsconcept 17
Belang van het kind 18
Herontwikkelingskansen 18
Financieel 18
Tijdelijke huisvesting 19
Risico's 19
Scenario 3: Twee scholen realiseren in de Singelwijk 20
Ruimtelijk 20
Procedureel 20
Infrastructureel 21
Leefbaarheid 21
Aansluiting bij onderwijsconcept 21
Belang van het kind 22
Herontwikkelingskansen 22
Financieel 22
Tijdelijke huisvesting 22
Risico's 22

Omschrijving initiatief

In het vastgestelde IHP uit 2022 is de vernieuwing van de scholen in Edam opgenomen. Dit houdt in dat er drie scholen in deze coalitieperiode in aanmerking komen voor een nieuw of vernieuwd onderwijsgebouw. Dat zijn De Nieuwe School, De Piramide en De Trimaran.

De Nieuwe school heeft huisvesting in de oude kom van Edam in een monumentaal pand. Dit pand wordt (ver)nieuwbouwd en biedt daardoor maximaal plaats aan 210 kinderen. Omdat de leerlingenpopulatie ongeveer 650 kinderen in totaal bedraagt, betekent het dat de andere twee scholen plek moeten kunnen bieden aan ongeveer 440 leerlingen.

Haalbaarheidsonderzoek

De scholen Piramide en Trimaran hebben zelf een haalbaarheidsstudie laten uitvoeren door het extern bureau Anculus. Deze studie geeft inzicht in diverse vernieuwingsscenario's.

a. Twee scholen onder één dak - nieuwbouw of renovatie samen op het terrein van de Trimaran.
b. Twee scholen onder één dak - nieuwbouw op het terrein van de huidige Piramide
c. Nieuwbouw van beide scholen op hun eigen plek.
d. Twee scholen onder één dak – nieuwbouw op een nader te bepalen nieuwe plek

Op basis van de verhelderende informatie uit deze haalbaarheidsstudie heeft een themaraad plaatsgevonden in het voorjaar. Ook zijn de verschillende scenario's intern in een projectgroep getoetst. Er zijn daarna drie scenario's overgebleven

a. Piramide met woningbouw op huidige locatie, Trimaran op één van de velden van EVC
b. Twee scholen op één locatie – nieuwbouw op een van de velden van EVC
c. Twee scholen op één locatie - nieuwbouw op het terrein van de huidige Piramide

Algemeen

Instandhouding scholen

Vanuit de wet primair onderwijs (WPO) is de gemeente verantwoordelijk voor het bekostigen van (ver)nieuwbouw van schoolgebouwen. Die zorgplicht bestaat voor scholen die een bestaansrecht hebben. Het bestaansrecht is gebaseerd op het aantal leerlingen. In de gemeente Edam-Volendam geldt een opheffingssituatie als scholen minder dan 162 leerlingen hebben. Voor de kleine kernen uit onze gemeente geldt een opheffingsnorm van 41 leerlingen. De leerlingenprognoses van beide scholen geven het volgende aan.

School	Leerlingen 2023	Prognose 2028	Prognose 2033	Prognose 2037
De Piramide	72	71	78	78
De Trimaran	320	325	360	361

Artikel 143 van de WPO biedt de mogelijkheid voor een schoolbestuur om een openbare school in stand te houden via een gemiddelde schoolgrootte van het schoolbestuur. De Piramide van schoolbestuur Op Spoor verkeert in deze situatie. De school heeft op dit moment 72 leerlingen. Het schoolbestuur heeft in totaal 35 scholen verdeeld over 6 gemeenten, waardoor de instandhouding van geen enkele school van dit schoolbestuur in gevaar komt.

Normbekostiging

Volgens de verordening werken we met VNG normbedragen voor de bekostiging. Het is al lange tijd bekend dat deze normbedragen niet voldoende zijn om een school te vernieuwen. In het IHP is daarom vastgesteld dat gemeente Edam-Volendam in alle redelijkheid rekening houdt met de bouwkostenstijging. Exploitatie verlagende bouwkeuzes zijn voor rekening van het schoolbestuur, mits terug te verdienen in 20 jaar. Het schoolbestuur dient als bouwheer zo dicht mogelijk aan te sluiten bij het normbedrag. In geval de reële kosten maximaal 10% hoger zijn dat het normbedrag is er geen raadsbesluit nodig. Bij een hoger percentage wordt de raad erbij betrokken. De normbedragen zijn opgenomen in de geheime financiële bijlage. In verband met een aanbestedingsrisico zijn de financiële gegevens niet openbaar.

Kindpartners

Beide schoolbesturen hebben de ambitie om samen te werken met een kindpartner. Dit zijn bijvoorbeeld kinderdagverblijven of organisatie die buitenschoolse opvang bieden. Als gemeente bekostigen wij uitsluitend de ruimte voor onderwijs en niet voor kindpartners. Daar maken de scholen zelf afspraken over met hun partners om dit te bekostigen. In het vastgestelde IHP is benoemd dat wij dit als gemeente stimuleren omdat dit de ontwikkeling van het kind ten goede komt. Als gemeente denken we dan ook mee hoe we ruimte hiervoor beschikbaar kunnen maken. Voor de bekostiging van de extra vierkante meters, geldt vanuit de gemeente de mogelijkheid tot een voorfinanciering, waarbij de kapitaalslasten jaarlijks door de schoolbesturen dienen te worden terugbetaald.

Ruimtebehoefte

Volgens de wettelijke kaders geldt een ruimtebehoefte op basis van het aantal leerlingen. Volgens de verordening kijken we naar het aantal leerlingen voor de komende 15 jaar, om de

toekomstbestendigheid van een schoolgebouw in beeld te krijgen. De ruimtebehoefte die past bij het aantal leerlingen is in de tabel hieronder weergegeven. De cijfers zijn afgerond.

Type ruimte	De Piramide	De Trimaran
Schoolgebouw	602 m2, waarvan ± 400 m2 begane grond	2.011 m2, waarvan ± 1.300 m2 begane grond
Benodigde speelzalen, indien dit niet binnen 300 meter kan worden geboden.	1 (onderdeel van ruimte behoefte schoolgebouw)	2 (onderdeel van ruimtebehoefte schoolgebouw)
Accommodatie voor bewegingsonderwijs binnen 1 km.	✓ (aanwezig)	✓ (aanwezig)
Buitenruimte	300 m2	600 m2
Parkeren eigen personeel	60 m2	225 m2
Fietsparkeren	90 m2	400 m2
TOTAAL Netto vloeroppervlakte	**850 m2**	**2.525 m2**

Beide scholen willen ruimte zelf bekostigen voor de samenwerking met kindpartners. Om dat mogelijk te maken, dienen wij daar met het perceelgrootte rekening mee te houden. Vooralsnog zijn we uitgegaan van 200m2 per kindpartner, echter is de wens van het schoolbestuur om meer ruimte hiervoor beschikbaar te houden.

Partners van scholen	De Piramide	De Trimaran
Kindpartner	200 m2 begane grond	200 m2 begane grond
Buitenruimte kindpartner	200 m2	200 m2
Parkeren personeel kindpartner	60 m2	60 m2
Gewenste ruimte voor andere partners of zorgfuncties	240 m2	
TOTAAL Netto vloeroppervlakte	**700 m2**	**460 m2**

Daarnaast houden we rekening met ruimte voor halen en brengen. Deze ruimte hoeft niet per definitie binnen het perceel gerealiseerd te worden als de openbare ruimte daar volgende mogelijkheden biedt.

Openbare ruimte	De Piramide	De Trimaran
Halen en brengen leerlingen	160 m2	600 m2
Halen en brengen kindpartners	130 m2	130 m2
TOTAAL Netto vloeroppervlakte	**290 m2**	**730 m2**

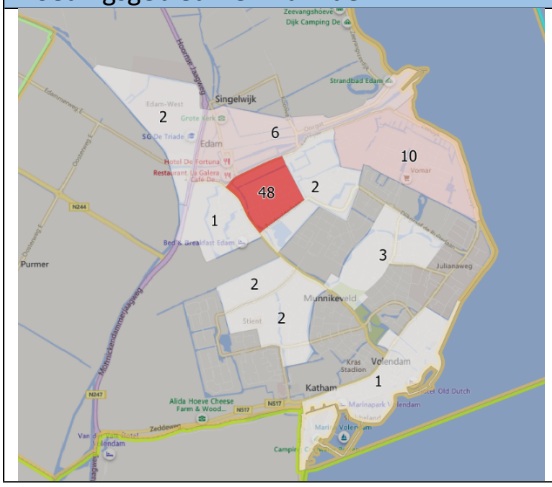
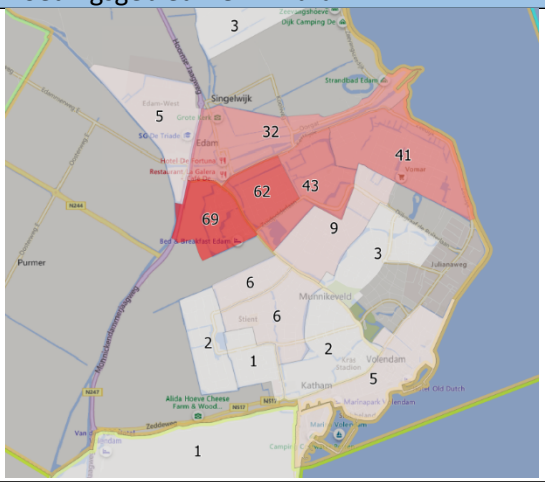
Totaal	De Piramide	De Trimaran
School	850 m2	2.525 m2
Kindpartners	700 m2	460 m2
Openbare ruimte	290 m2	730 m2
TOTAAL	**1.840 m2**	**3.715 m2**

De totale ruimtebehoefte van twee scholen, inclusief partners is **5.555 m2**. Dit is inclusief het aantal vierkante meters dat nodig is voor halen en brengen van kinderen. Zonder deze buitenruimte geldt een ruimtebehoefte van **4.535 m2**. In het geval er een gymzaal nodig is voor het bewegingsonderwijs, moet nog eens rekening worden gehouden met **500 m2** extra. Dit is van toepassing als beide scholen een plek krijgen in de Singelwijk.

Voedingsgebied van de scholen

Er gelden geen wettelijke normen voor geografische locatie van scholen ten opzichte van het voedingsgebied. Feit is wel dat we ernaar streven dat kinderen binnen de gemeente veilig en zelfstandig naar school kunnen lopen of fietsen.

De herkomst van leerlingen is in onderstaande plattegronden geografisch ingetekend. De grootste groep leerlingen van de Piramide is afkomstig uit de Singelwijk. De Trimaran heeft in verhouding veel belangstelling van leerlingen uit de Singelwijk en Edam Zuid. Beide scholen hebben relatief gezien vergelijkbare belangstelling uit andere wijken uit Edam-Volendam, met name uit de Broeckgouw. Daaruit kunnen we concluderen dat beide toekomstlocaties die we op het oog hebben, goede geografische locaties zijn voor de kinderen uit Edam en dat dit acceptabel overbrugbare afstanden zijn.

Voedingsgebied De Piramide	Voedingsgebied De Trimaran
	

Scenario 1: bouwen van De Piramide in de Singelwijk als onderdeel van een woningbouwproject en het bouwen van de Trimaran op één van de velden van EVC

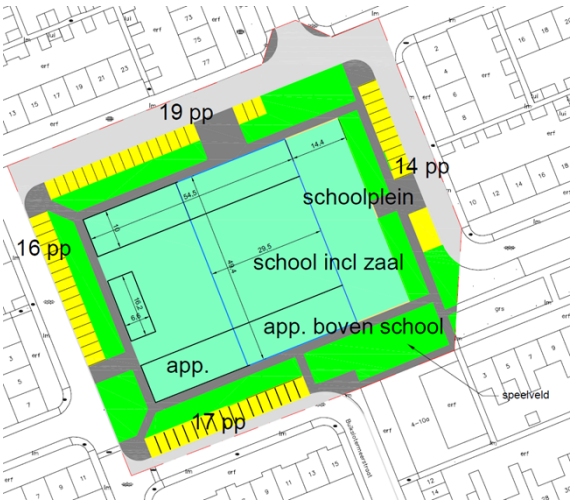
Ruimtelijk

Wat is de ruimte op het perceel en hoe wordt dat met de bebouwing ingevuld en wat is ruimtebehoefte voor school en partners?

Locatie Piramide
Voor de ruimtebehoefte van De Piramide in de Singelwijk kijken we naar de leerlingenprognose voor 2037. De Piramide heeft dan mogelijk 80 leerlingen en 4 groepen. Dit betekent dat er inclusief kindpartner, benodigde buitenruimte en parkeerruimte circa **1300 m2** nodig is. Het schoolbestuur heeft nog de wens aangegeven om daarbovenop **250 m2** ruimte te verkrijgen ten behoeve van andere maatschappelijke partners. Verder is er voor het halen en brengen circa **300 m2** nodig. Als de openbare ruimte dat niet biedt, dan moet dit ingevuld worden binnen het genoemde perceel.

Op onderstaande luchtfoto is aangegeven welke delen meegenomen zijn bij de berekening van het kavel. Totaal is dit vlak 5.500. De locatie is ruim genoeg om een school te bouwen met bijbehorende buitenruimte en daarbij ook woningen toe te voegen inclusief de benodigde parkeerplaatsen.





Locatie EVC
Voor de ruimtebehoefte van de Trimaran betreft de leerlingenprognose in 2037 360 leerlingen en 15 groepen. Dit betekent dat er inclusief ruimte voor samenwerkende kindpartners, benodigde buitenruimte en parkeerruimte **3.000 m2** nodig is. Voor het halen en brengen is **730 m2** nodig. Als de openbare ruimte dat niet biedt, dan moet dit ingevuld worden binnen het genoemde perceel.

Voor het bouwen van een school op het terrein van de EVC zijn verschillende mogelijkheden. Hoewel de keuze voor de beste plek op dit terrein nadere studie verdient, is wel onderzocht hoeveel ruimte ieder veld heeft. Veld D heeft hierbij de minste ruimte met ca **7.500 m2**. Dit is al ruim voldoende om de school te kunnen bouwen. Dit wil niet zeggen dat veld D de voorkeur heeft. Het kleinste veld is

opgemeten om te kunnen concluderen dat alle velden voldoende groot zijn om een nieuwe school te realiseren.



Omdat sportaccommodatie binnen de wettelijke norm van 1 km beschikbaar is, is er geen aparte voorziening nodig voor het bewegingsonderwijs. Kinderen van beide scholen kunnen bewegingsonderwijs krijgen in het Bolwerck. Het is wel een aanbeveling om sporthal 't Bolwerck uit te breiden van 4 naar 6 kleedkamers. Op dit moment heeft de sporthal niet voor alle drie zaaldelen bijbehorende kleedkamers. Dat geeft beperkingen om alle drie zaaldelen voor het bewegingsonderwijs te benutten. Hier zal met de planvorming rekening mee gehouden moeten worden.

Voor de jongste leerlingen van de Piramide moet een speelzaal beschikbaar zijn binnen 300 meter van die locatie. Mogelijk is dit in de Singelwijk te combineren in een multifunctionele ruimte die buiten schooltijd voor andere doelgroepen beschikbaar is. Denk aan ruimte voor toneel- of muziekverenigingen.

Procedureel

Welke procedure is nodig bij het aanvragen van een omgevingsvergunning om te kunnen bouwen?

Locatie Piramide
De huidige locatie Piramide aan de Langemeerstraat ligt in Beheersverordening Edam-Zuid 1e herziening 2021. Hierin heeft de grond de bestemming *Maatschappelijk*. Het bouwen van een school past in deze bestemming. Het bouwen van woningen past niet in deze bestemming. Er moet een procedure gevoerd worden om de woningen mogelijk te maken. Dit kan met een wijziging van het omgevingsplan wat dan van kracht is of met een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (bopa).

Locatie EVC
De locatie van de EVC ligt in Beheersverordening Edam-Zuid 1e herziening 2021. Hierin heeft de grond de bestemming *Recreatie*. Het bouwen van een school past niet in deze bestemming. Er moet een procedure gevoerd worden om de school mogelijk te maken. Dit kan met een wijziging van het omgevingsplan wat dan van kracht is of met een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (bopa).

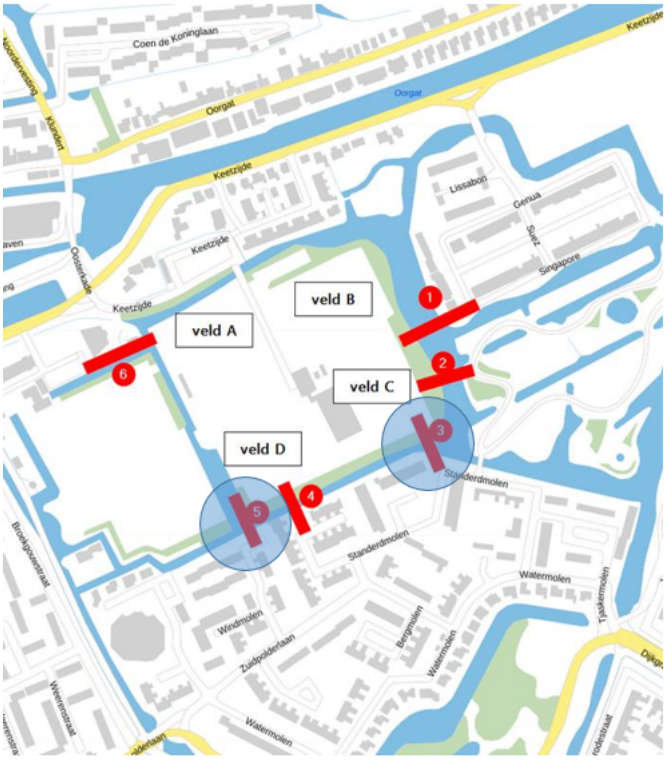
De verwachting is dat onder de nieuwe wetgeving de doorlooptijd per procedure ca 1 jaar bedraagt.

Infrastructureel

Wat betekent dit voor verkeersbewegingen, ontsluiting, calamiteitenroute?

Locatie Piramide
Voor het bouwen van een school met woningen op de huidige locatie van de Piramide zijn geen aanpassingen nodig aan de bestaande wegen. Deze zijn aanwezig en er is voldoende capaciteit op de wegen om het verkeer van de school en de woningen te kunnen afwikkelen. De school ligt centraal ten opzichte van het verzorgingsgebied en is vanaf meerdere routes bereikbaar.

Locatie EVC
Voor het bouwen van een school op het EVC terrein is een tweede toegang noodzakelijk voor nood- en hulpdiensten. Het terrein is nu alleen bereikbaar via de Burgemeester Versteeghsingel, zie rode pijl in de luchtfoto hierboven. Er is onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor het maken van een tweede aansluiting. Deze mogelijkheden zijn besproken met de Veiligheidsregio. Zie hieronder de situatieschets. Van de 6 mogelijkheden blijven er twee opties over waarbij optie 3 de voorkeursvariant is van de Veiligheidsregio. Optie 5 is voor hen ook een mogelijkheid.
Optie 6 ligt te dicht bij de huidige toegang aan de Burgemeester Versteeghsingel. En de opties 1, 2 en 4 hebben of langere aanrijtijden of te veel bochten waardoor deze opties niet wenselijk/dan wel onmogelijk zijn voor de Veiligheidsregio.



Vervolgens verdient nader onderzoek welke functie deze tweede toegang krijgt:
- een doorgaande weg,
- een weg voor eenrichtingsverkeer
- een calamiteitenroute (afgesloten voor overig gemotoriseerd verkeer)
    - afgesloten voor alle fietsers/voetgangers, uitsluitend toegankelijk voor hulpdiensten (bijvoorbeeld met een afsluitbaar hek)
    - toegankelijk voor fietsers/voetgangers en hulpdiensten (bijvoorbeeld met een paaltje)

Tweede toegang	Voordelen	Nadelen
Doorgaande weg	School vanaf twee kanten goed bereikbaar.	Een deel van het autoverkeer gaat door de Molenwijk
Weg voor eenrichtingsverkeer		Al het verkeer gaat door de Molenwijk.
Calamiteitenroute voor hulpdiensten		School is voor auto/fiets/voetganger alleen bereikbaar via noordzijde. Kinderen moeten langere weg afleggen.
Calamiteitenroute voor hulpdiensten en voetgangers/fietsers	School is voor voetgangers en fietsers ook vanaf de zuidzijde te bereiken.	School is voor auto's uitsluitend te bereiken via de noordzijde.

We dienen er rekening mee te houden dat het schoolgebouw altijd voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar moet zijn. Denk aan aflevermogelijkheden voor leveranciers of het halen en brengen van kinderen met een fysieke beperking.

Leefbaarheid

Wat betekent de invulling van het perceel voor de functies in de wijk?

Locatie Piramide
De Piramide wil en kan een wijkfunctie vervullen in de Singelwijk. Bijlage 4 geeft meer uitleg waar het schoolbestuur zich voor wil inzetten. De school helpt kinderen en ouders van diverse culturen om te integreren: taaleducatie, oudercafé, speel-o-theek zijn initiatieven die al hebben aangetoond in een behoefte te voorzien. Bewoners van de wijk zonder schoolgaande kinderen, zullen de levendigheid in de wijk ervaren. Dat zijn echter verwachtingen en geen garanties.

Behalve een school, is er op dit perceel dan ook ruimte voor woningbouw. Dankzij deze woningbouw, ontstaat doorstroom in de woningmarkt. Het is belangrijk dat er gekozen wordt voor diversiteit in het woningaanbod, zodat er ook meer variatie komt in doelgroepen. Zo leven doelgroepen mét elkaar in plaats van náást elkaar.

Locatie EVC
Als de Trimaran een nieuwe locatie krijgt op het terrein van EVC, kan dit een impuls betekenen voor de sportverenigingen. Kinderen komen in aanraking met sport en leren dat bewegen gezond is. Naar verwachting kan dit voor aanwas van nieuwe leden zorgen, wat een positieve uitwerking heeft voor de daar gevestigde sportverenigingen en/of voor het ontstaan van nieuwe sport- en beweeginitiatieven.

Locatie Trimaran
Het toevoegen van woningen op de huidige locatie van de Trimaran past binnen de woonwijk. Er kan bij de verdere uitwerking gekeken worden naar de diversiteit in woningen om zo de wijk te verstreken.

Capaciteitsbehoefte EVC
Met behulp van de normberekening van de KNVB, is een prognose opgesteld hoe ver de EVC kan groeien voordat er vier velden nodig zijn. Op dit moment gebruiken zij twee velden en is er al snel een derde veld nodig bij aanwas van leden die op zaterdag competitie spelen. Het nieuwe bestuur van EVC heeft een groeiambitie. Ook ervan uitgaande dat een school op het terrein een impuls voor de club kan betekenen, gaan we er vooralsnog van uit dat het aantal jeugdleden met een groter aantal stijgt ten opzichte van het aantal seniorenleden. We hebben in de prognoseberekening rekening gehouden met aanwas van het aantal teams op de populaire zaterdag. Mocht er op vrijdag of zondag enkele teams bij komen, heeft dat beperkte invloed op de benodigde capaciteit.

Benodigde velden	Huidige situatie	Groei jeugd	Groei jeugd en senioren, maximum voor 3 velden.	Omslagpunt naar 4 benodigde velden.
	7 seniorenteams, 13 jeugdteams	7 seniorenteams, 16 jeugdteams	10 seniorenteams, 24 jeugdteams	10 seniorenteams, 26 jeugdteams
Velden vrijdag	0,1	0,1	0,1	0,1
Velden zaterdag	1,7	2,0	3,0	3,3
Velden zondag	0,4	0,4	0,4	0,5
Trainingsvelden	1	1	1,5	1,5
Conclusie	2	3	3	4

Op dit moment maakt FC Volendam ook (deels) gebruik van één van de velden van EVC. Over dat gebruik zouden dan samenwerkingsafspraken moeten worden gemaakt om de capaciteit van EVC niet te beperken tot twee velden.

Tijdens de participatieavond is aangegeven dat de sportvelden mogelijk ook gebruikt zouden kunnen worden voor andere sporten dan voetbal. Bijvoorbeeld hockey. Tot heden zijn er geen initiatiefnemers die zich hebben gemeld om een sportvereniging te starten. Om die reden is er geen rekening mee gehouden om velden hiervoor ‘vrij’ te houden.

Aandachtspunt is wel de verkeersdrukte rondom dit sportcomplex. Op dit moment is de infrastructuur op de huidige locatie van de Trimaran in de Molenbuurt al niet ideaal. Mocht er vanuit de Molenbuurt een ontsluiting komen naar het EVC-terrein dan heeft dat nog steeds een doorwerkend effect op de verkeersdrukte. Ook heeft de voetbalvereniging aangegeven dat het in de weekenden topdrukte is met parkeren rondom het sportcomplex. Omdat de school voornamelijk doordeweeks actief is, hoeft dat elkaar niet te bijten. Het is wel een kans om voor die genoemde parkeerdrukte oplossingen te bieden met dit scenario.

Aansluiting bij onderwijsconcept

Wat is het concept van elke school en in welke huisvesting komt dat concept het beste tot zijn recht?

Locatie Piramide
De Piramide streeft naar een veilige omgeving, waar de school een steunpunt kan zijn voor bewoners. De school heeft als verbindende factor al diverse initiatieven gestart om leerlingen,

ouders en andere volwassenen te ondersteunen met integratie. Denk aan oudercafé, speel-o-theek, taaleducatie. De huidige locatie van deze school in de Singelwijk leent zich derhalve goed om diverse bewoners mee te laten doen. De school wil naschoolse opvang bieden met een breed programma, waardoor kinderen zich goed kunnen ontwikkelen binnen deze rijke leeromgeving waar ze zich veilig voelen.

Locatie EVC
Deze beoogde locatie voor De Trimaran op één van de velden van EVC, sluit erg aan bij hun onderwijsconcept. Zij hebben als ambitie om met kindpartner Sportify een sportieve ontwikkeling te bieden aan de kinderen. Op één plek kunnen kinderen hun talenten ontwikkelen dankzij doorlopende leerlijnen en samenwerking met deze organisatie. Kinderen hoeven niet te verplaatsen naar een andere locatie na schooltijd, waardoor de begeleiding optimaal is. Bovendien werkt het servicegericht naar de ouders.

Beide scholen hebben een eigen (ander) onderwijsconcept en werken met een eigen kindpartner. Met een eigen locatie bieden ze ouders keuzevrijheid op gebied van onderwijs en op gebied van locatie. Er is geen afstemming nodig tussen de scholen voor het samenstellen van een programma, kalender, afspraken over (buiten)spelen, gebouwbeheer. Dat zijn zaken die geregeld moeten worden bij meerdere gebruikers onder één dak. Elke school kan zelfstandig opereren en zelfstandig (bouwkundige en installatietechnische) keuzes maken om de meest optimale leeromgeving te creëren die aansluit bij het onderwijsconcept.

Twee verschillende locaties kunnen de gewenste uitstraling van de school dus versterken.

Belang van het kind

Welke kansen zijn er voor de ontwikkeling van het kind?

Dankzij twee locaties, ontstaat er geografische spreiding. Ouders kunnen kiezen voor een locatie vlakbij huis, waardoor kinderen veilig en zelfstandig naar school kunnen. Zo ontstaan er twee locaties met een eigen omvang en voldoende ruimte om faciliteiten te bieden waar kinderen van vroeg tot laat een brede educatie kunnen krijgen en hun talenten kunnen ontwikkelen. Voor kinderen die behoefte hebben aan een kleinschalige omgeving, kan de Piramide als kleine school een fijne locatie zijn. Voor kinderen die zich breder willen oriënteren op het gebied van sport, biedt de Trimaran een brede leergang waar sporten en bewegen centraal staat. Hiermee bieden we als gemeente een breder en gevarieerd onderwijsaanbod voor de kinderen.

Herontwikkelingskansen

Wat betekent dit voor kansen woningbouw. Wat is de bandbreedte aan woningen dat je ervoor terugkrijgt?

Met dit scenario is er ruimte voor woningbouw*) op twee locaties.
Huidige perceel Piramide: hier kunnen circa 22 appartementen en 4 grondgebonden woningen worden toegevoegd.
Huidige perceel Trimaran: hier kunnen ca. 20 grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

Op de huidige locatie van de Piramide kunnen woningen worden gerealiseerd in combinatie met een school, zie hiervoor de schets op de vorige pagina onder het kopje ‘ruimtelijk’. De huidige locatie van de Trimaran kan ook worden herontwikkeld naar woningbouw.
Welke woningbouwprogramma’s wenselijk zijn op de locaties moet nog integraal bekeken worden.

Het percentage sociale woningbouw in de Singelwijk is zeer hoog. Het is voor deze wijk van belang om diversiteit aan woningen toe te voegen. Het inzetten op meerdere doelgroepen is belangrijk om meerdere mogelijkheden op de woningmarkt te bieden. Daarmee willen we de doorstroming op de woningmarkt verbeteren. Er kan worden gedacht aan het toevoegen van appartementen boven op de school. Daarnaast is ruimte voor het toevoegen van enkele grondgebonden woningen.

We moeten ervan uitgaan dat het bouwen van woningen budgetneutraal gerealiseerd kan worden. Het lijkt er niet op dat hieruit opbrengst gegenereerd kan worden. De winst is dan kwalitatief: een nieuwe woningvoorraad.

*) de genoemde woningaantallen en woningsoort zijn als voorbeeld bedoeld en staat in geen geval vast. Nadat er een locatie is gekozen worden er projecten op gestart om te onderzoeken wat er precies op welke herontwikkelingslocatie wenselijk is.

Financieel

Dit is het duurste scenario. Het financiële overzicht is opgenomen in de geheime financiële bijlage. In verband met een aanbestedingsrisico zijn de financiële gegevens niet openbaar.

Tijdelijke huisvesting

Wat is de impact op de tijdelijke voorzieningen voor dit scenario?

In het geval we ervoor kiezen om volgtijdelijk te bouwen, is er geen tijdelijke huisvesting nodig. Nadeel is dat de Piramide dan nog heel lang moet wachten op nieuwbouw. Dat zou kunnen betekenen dat deze school daardoor de eindstreep niet haalt. Als andere scholen in Edam al zijn vernieuwd en nieuwe faciliteiten bieden, dan heeft dat een aanzuigende werking, wat een verdere terugval kan betekenen voor de Piramide. Om het openbaar onderwijs voor de kernen Edam en Volendam te behouden, is dit een risico om rekening mee te houden.

Dan komt een scenario van niet-volgtijdelijk bouwen in beeld. En dat betekent dat er tijdelijke huisvesting nodig is voor de Piramide. Als dat niet gevonden kan worden in bestaande schoolgebouwen of ander maatschappelijk vastgoed, betekent dit een extra investering.

Risico’s

Met welke risico’s moeten we rekening houden?

a. Woningen boven een school maakt het bouwen van een school ingewikkelder. De school krijgt te maken met een VVE (vereniging van eigenaren). Dat maakt het beheer van het gebouw complex. Ervaring leert dat bewoners gaan klagen over overlast, ondanks dat zij weten dat ze een huis huren/kopen boven een school.
b. Er is een kans dat de diversiteit van de leerlingen op de school niet verandert als de school op dezelfde locatie gebouwd wordt.
c. De leerlingeprognose staat voor 2037 op 80 leerlingen. Dit betekent een zeer kleine school. Het kan zijn dat de school verder krimpt en uiteindelijk leeg komt te staan. Dan is er een duur gebouw dat moeilijk om te bouwen is naar een andere functie. Of hier moet tijdens de bouw al rekening mee worden gehouden.
d. Op het terrein van EVC blijven 3 velden over. Hoewel er dan nog genoeg groeiruimte is voor de voetbalvereniging, betekent dit wel een begrenzing van de capaciteit.
e. Het EVC terrein kan nu geheel worden afgesloten. Er moet goed gekeken worden hoe dat geregeld wordt als er een school gebouwd wordt. Als het terrein niet kan worden afgesloten is

er een kans dat vandalisme en troep op de velden toeneemt. De EVC draait nu op voor de schoonmaak kosten en herstelkosten van vandalisme.

f. Het is niet bekend of de locaties zijn verontreinigd en of er nog kosten gemaakt moeten worden voor sanering.
g. Na het voeren van een procedure kunnen omwonenden een planschadeverzoek indienen. Er is een kans dat planschade uitgekeerd moet worden aan omwonenden.

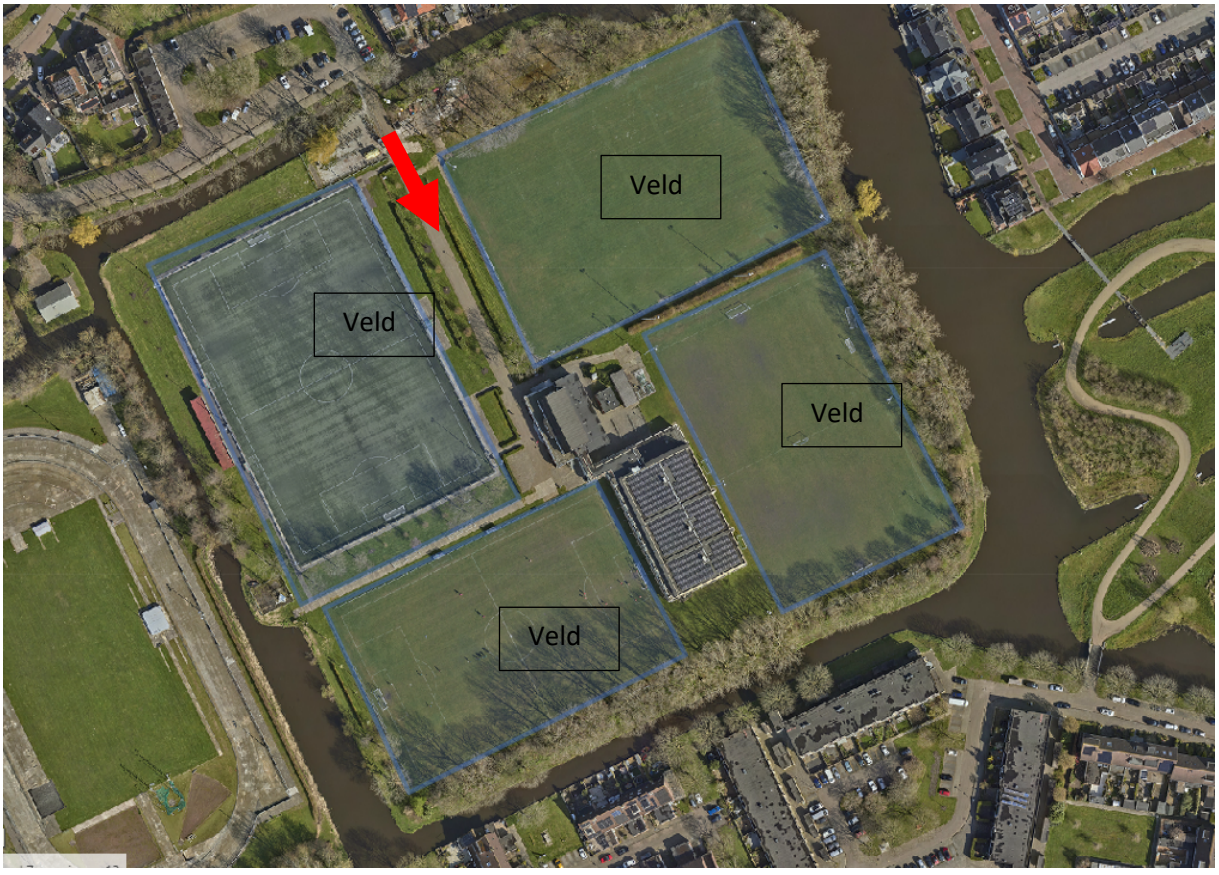
Scenario 2: Twee scholen realiseren op een van de velden van EVC

Ruimtelijk

Wat is de ruimte op het perceel en hoe wordt dat met de bebouwing ingevuld en wat is ruimtebehoefte voor school en partners?

In geval van het realiseren van twee scholen op één perceel, is de ruimtebehoefte in totaal **4.535 m2**. Daarnaast zal er ruimte voor halen en brengen moeten worden gereserveerd van ruim **1.000 m2**. Zie hiervoor hoofdstuk 1: Algemeen.

Voor het bouwen van een school op het terrein van de EVC zijn verschillende mogelijkheden. Hoewel de keuze voor de beste plek op dit terrein nadere studie verdient, is wel onderzocht hoeveel ruimte ieder veld heeft. Veld D heeft hierbij de minste ruimte met ca **7.500 m2**. Dit is al ruim voldoende om de school te kunnen bouwen. Dit wil niet zeggen dat veld D de voorkeur heeft. Het kleinste veld is opgemeten om te kunnen concluderen dat alle velden voldoende groot zijn om twee scholen te realiseren.



Omdat sportaccommodatie binnen de wettelijke norm van 1 km beschikbaar is, is er geen aparte voorziening nodig voor het bewegingsonderwijs. Het is wel een aanbeveling om sporthal ’t Bolwerck uit te breiden van 4 naar 6 kleedkamers. Op dit moment heeft de sporthal niet voor alle drie zaaldelen bijbehorende kleedkamers. Dat geeft beperkingen om alle drie zaaldelen voor het bewegingsonderwijs te benutten. Hier zal met de planvorming rekening mee gehouden moeten worden.

Procedureel

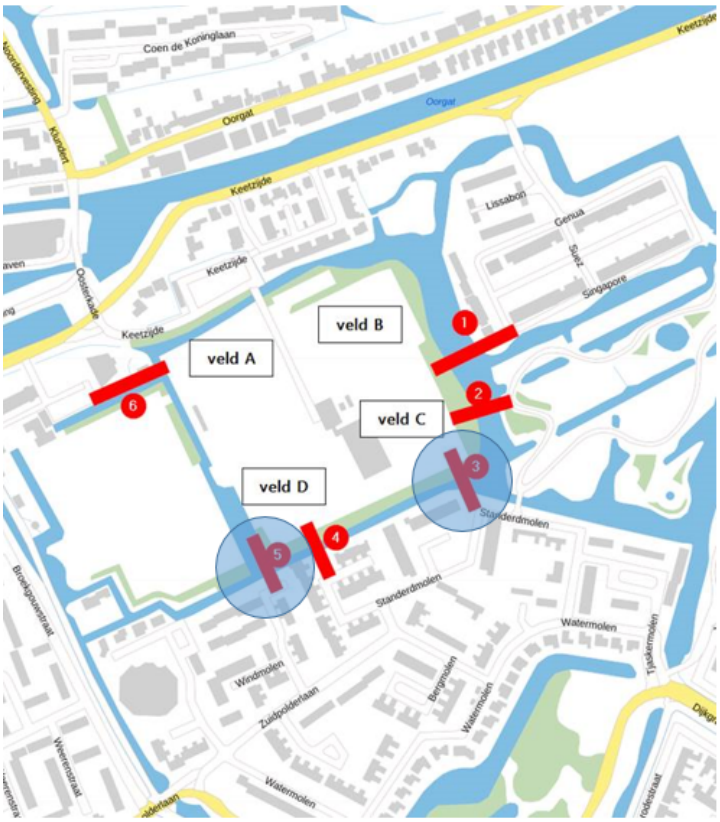
Welke procedure is nodig bij het aanvragen van een omgevingsvergunning?

De locatie van de EVC ligt in Beheersverordening Edam-Zuid 1e herziening 2021. Hierin heeft de grond de bestemming Recreatie. Het bouwen van een school past niet in deze bestemming. Er moet een procedure gevoerd worden om de school mogelijk te maken. Dit kan met een wijziging van het omgevingsplan wat dan van kracht is of met een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (bopa). De verwachting is dat onder de nieuwe wetgeving de doorlooptijd ca 1 jaar bedraagt.

Infrastructureel

Wat betekent dit voor verkeersbewegingen, ontsluiting, calamiteitenroute?

Los van het feit dat we te maken krijgen met veel verkeersbewegingen naar dit terrein, is hier ook een tweede toegang noodzakelijk voor nood- en hulpdiensten. Het terrein is nu alleen bereikbaar via de Burgemeester Versteeghsingel, zie rode pijl in de luchtfoto hierboven. Er is onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor het maken van een tweede aansluiting. Deze mogelijkheden zijn besproken met de Veiligheidsregio. Zie hieronder de situatieschets. Van de 6 mogelijkheden blijven er twee opties over waarbij optie 3 de voorkeursvariant is van de Veiligheidsregio. Optie 5 is voor hen ook een mogelijkheid. Optie 6 ligt te dicht bij de huidige toegang aan de Burgemeester Versteeghsingel. En de opties 1, 2 en 4 hebben of langere aanrijtijden of te veel bochten waardoor deze opties niet wenselijk/dan wel onmogelijk zijn voor de Veiligheidsregio.



Vervolgens verdient nader onderzoek welke functie deze tweede toegang krijgt:
- een doorgaande weg,
- een weg voor eenrichtingsverkeer
- een calamiteitenroute (afgesloten voor overig gemotoriseerd verkeer)
    - afgesloten voor alle fietsers/voetgangers, uitsluitend toegankelijk voor hulpdiensten (bijvoorbeeld met een afsluitbaar hek)
    - toegankelijk voor fietsers/voetgangers en hulpdiensten (bijvoorbeeld met een paaltje)

Tweede toegang	Voordelen	Nadelen
Doorgaande weg	School vanaf twee kanten goed bereikbaar.	Een deel van het autoverkeer gaat door de Molenwijk
Weg voor eenrichtingsverkeer		Al het verkeer gaat door de Molenwijk.
Calamiteitenroute voor hulpdiensten		School is voor auto/fiets/voetganger alleen bereikbaar via noordzijde. Kinderen moeten langere weg afleggen.
Calamiteitenroute voor hulpdiensten en voetgangers/fietsers	School is voor voetgangers en fietsers ook vanaf de zuidzijde te bereiken.	School is voor auto's uitsluitend te bereiken via de noordzijde.

We dienen er rekening mee te houden dat het schoolgebouw altijd voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar moet zijn. Denk aan aflevermogelijkheden voor leveranciers of het halen en brengen van kinderen met een fysieke beperking.

Leefbaarheid

Wat betekent de invulling van het perceel voor de functies in de wijk?

Huidige locatie Piramide
Het plaatsen van de scholen op dit sportcomplex, betekent dat de school geen functie kan vervullen in de Singelwijk. Bijlage 2 geeft meer uitleg over welke wijkfunctie De Piramide zou willen vervullen en waar het schoolbestuur zich voor wil inzetten. Sommige bewoners die geen schoolgaande kinderen hebben, gaan naar verwachting de levendigheid in de wijk missen als de school daar verdwijnt. Die levendigheid schuift mogelijk op naar het sportcomplex. Daar zullen kinderen en ouders van diverse culturen samenkomen: kinderen spelen samen, ouders ontmoeten elkaar. Het is de verwachting dat dit helpt bij de integratie. Het blijft bij een verwachting.

Locatie EVC
Deze locatie kan een impuls betekenen voor de sportverenigingen. Kinderen komen in aanraking met sport en leren dat bewegen gezond is. Naar verwachting kan dit voor aanwas van nieuwe leden zorgen, wat een positieve uitwerking heeft voor de daar gevestigde sportverenigingen en/of voor het ontstaan van nieuwe sport- en beweeginitiatieven.

Locatie Trimaran
Het toevoegen van woningen op de huidige locatie van de Trimaran past binnen de woonwijk. Er kan bij de verdere uitwerking gekeken worden naar de diversiteit in woningen om zo de wijk te verstreken.

Capaciteitsbehoefte EVC

Met behulp van de normberekening van de KNVB, is een prognose opgesteld hoe ver de EVC kan groeien voordat er vier velden nodig zijn. Op dit moment gebruiken zij twee velden en is er al snel een derde veld nodig bij aanwas van leden die op zaterdag competitie spelen. Het nieuwe bestuur van EVC heeft een groeiambitie. Ook ervan uitgaande dat een school op het terrein een impuls voor de club kan betekenen, gaan we er vooralsnog van uit dat het aantal jeugdleden met een groter aantal stijgt ten opzichte van het aantal seniorenleden. We hebben in de prognoseberekening rekening gehouden met aanwas van het aantal teams op de populaire zaterdag. Mocht er op vrijdag of zondag enkele teams bij komen, heeft dat beperkte invloed op de benodigde capaciteit.

Benodigde velden	Huidige situatie	Groei jeugd	Groei jeugd en senioren, maximum voor 3 velden.	Omslagpunt naar 4 benodigde velden.
	7 seniorenteams, 13 jeugdteams	7 seniorenteams, 16 jeugdteams	10 seniorenteams, 24 jeugdteams	10 seniorenteams, 26 jeugdteams
Velden vrijdag	0,1	0,1	0,1	0,1
Velden zaterdag	1,7	2,0	3,0	3,3
Velden zondag	0,4	0,4	0,4	0,5
Trainingsvelden	1	1	1,5	1,5
Conclusie	2	3	3	4

Op dit moment maakt FC Volendam ook (deels) gebruik van één van de velden van EVC. Over dat gebruik zouden dan samenwerkingsafspraken moeten worden gemaakt om de capaciteit van EVC niet te beperken tot twee velden.

Tijdens de participatieavond is aangegeven dat de sportvelden mogelijk ook gebruikt zouden kunnen worden voor andere sporten dan voetbal. Bijvoorbeeld hockey. Tot heden zijn er geen initiatiefnemers die zich hebben gemeld om een sportvereniging te starten. Om die reden is er geen rekening mee gehouden om velden hiervoor ‘vrij’ te houden.

Aandachtspunt is de verkeersdrukte rondom dit sportcomplex. Op dit moment is de infrastructuur op de huidige locatie van de Trimaran in de Molenbuurt al niet ideaal. Mocht er vanuit de Molenbuurt een ontsluiting komen naar het EVC-terrein dan heeft dat nog steeds een doorwerkend effect op de verkeersdrukte. Ook heeft de voetbalvereniging aangegeven dat het in de weekenden topdrukte is met parkeren rondom het sportcomplex. Omdat de school voornamelijk doordeweeks actief is, hoeft dat elkaar niet te bijten. Het is wel een kans om voor die genoemde parkeerdrukte oplossingen te bieden met dit scenario.

Aansluiting bij het onderwijsconcept

Wat is het concept van elke school en in welke huisvesting komt dat concept het beste tot zijn recht?

Deze locatie sluit erg aan bij het onderwijsconcept van De Trimaran. Zij hebben als ambitie om met kindpartner Sportify een brede ontwikkeling te bieden aan de kinderen. Sporten staat daarbij centraal. Op één plek kunnen kinderen hun talenten ontwikkelen dankzij doorlopende leerlijnen en samenwerking met deze organisatie. Kinderen hoeven niet te verplaatsen naar een andere locatie na schooltijd, waardoor de begeleiding optimaal is. Bovendien werkt het servicegericht naar de ouders. De Piramide streeft naar een veilige omgeving, waar de school een steunpunt kan zijn voor bewoners. De school heeft als verbindende factor al diverse initiatieven gestart om leerlingen,

ouders en andere volwassenen te ondersteunen met integratie. Denk aan ouder café, speel-o-theek, taaleducatie.

Beide scholen werken met een eigen kindpartner. Samen op één locatie werken met twee verschillende kindpartners is complex. Je bent gezamenlijk verantwoordelijk voor het gebouw en buitenruimte. Er is afstemming nodig tussen de scholen voor het samenstellen van een programma, kalender, afspraken over (buiten)spelen, gebouwbeheer. Dat zijn zaken die geregeld moeten worden bij meerdere gebruikers onder één dak. Beide schoolbesturen hebben hier geen goede ervaringen mee en zijn er dan ook geen voorstanders van.

Belang van het kind

Welke kansen zijn er voor de ontwikkeling voor het kind?

Hoewel er geen geografische spreiding is met twee scholen op ditzelfde perceel, ontstaat er hiermee wel een ruime leeromgeving waar leren en bewegen op een mooie manier bij elkaar komen. Er is voldoende ruimte om faciliteiten te bieden waar kinderen van vroeg tot laat een brede educatie kunnen krijgen en hun talenten kunnen ontwikkelen. De vraag is of ieder kind zich veilig voelt in deze grote en drukke omgeving. Dat is iets waar de Piramide zich erg voor inzet. Voor sommige kinderen is een kleinschalige omgeving belangrijk.

Herontwikkelingskansen

Wat betekent dit voor kansen woningbouw. Wat is de bandbreedte aan woningen dat je ervoor terugkrijgt?

In dit scenario kunnen er woningen worden toegevoegd op twee locaties: de huidige locatie van de Piramide aan de Langemeerstraat en de huidige locatie van de Trimaran aan de Stellingmolen. Op de huidige locatie van de Piramide is het toevoegen van maatschappelijke ruimte noodzakelijk om een ‘hart van de wijk’ te kunnen creëren. Denk aan taaleducatie of ontmoetingsmogelijkheden.

Welke woningbouwprogramma’s wenselijk zijn op de locaties moet nog integraal bekeken worden. Voor de Singelwijk is het van belang om diversiteit aan woningen toe te voegen. Het percentage sociale woningbouw in deze wijk is zeer hoog.

Op de huidige locatie Piramide kunnen ca. 20 grondgebonden woningen worden gerealiseerd en een appartementencomplex met ca 20 appartementen met maatschappelijke ruimten in de plint. Dit scenario is exclusief de benodigde speelruimte die genoemd wordt in het Plan van Aanpak Revitalisering Singelwijk. Wanneer gekozen wordt speelruimte toe te voegen aan de herontwikkeling is er minder ruimte voor woningbouw.

Voor de huidige locatie Trimaran kunnen ca 20 grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

*de genoemde woningaantallen en woningsoort zijn als voorbeeld bedoeld en staat in geen geval vast. Nadat er een locatie is gekozen worden er projecten op gestart om te onderzoeken wat er precies op welke herontwikkelingslocatie wenselijk is.

Financieel

Dit scenario is het goedkoopste scenario. Het financiële overzicht is opgenomen in de geheime financiële bijlage. In verband met een aanbestedingsrisico zijn de financiële gegevens niet openbaar.

Tijdelijke huisvesting

Wat is de impact op de tijdelijke voorzieningen?

Voor dit scenario is geen tijdelijke huisvesting nodig voor De Piramide en De Trimaran. Beide scholen blijven in hun eigen schoolgebouw totdat nieuwbouw is gerealiseerd.

Risico's

Met welke risico's moeten we rekening houden?

a. Na het wijzigen van een omgevingsplan of het voeren van een procedure kunnen omwonenden een planschadeverzoek indienen. Er is een kans dat planschade uitgekeerd moet worden aan omwonenden.
b. Door het verdwijnen van een school in de Singelwijk moet de aanpak van de Revitalisering Singelwijk worden gewijzigd. Deze gaat nu uit van een samenwerking tussen woningbouwvereniging, school en gemeente. Wanneer de school uit de Singelwijk verdwijnt, vervalt deze partner.
c. Wanneer er op de huidige locatie van de Piramide alleen woningen en maatschappelijke ruimten worden toegevoegd en geen speelterrein, heeft dit gevolgen voor het plan van aanpak Revitalisering Singelwijk. Het risico is dat de doelen van de aanpak moeilijker danwel niet bereikt worden.
d. Wanneer er een speelterrein wordt toegevoegd aan de herontwikkeling op de huidige locatie van de Piramide zijn er minder woningen mogelijk. Dit kan resulteren in een verliesgevende Grex.

Scenario 3: Twee scholen realiseren in de Singelwijk

Ruimtelijk

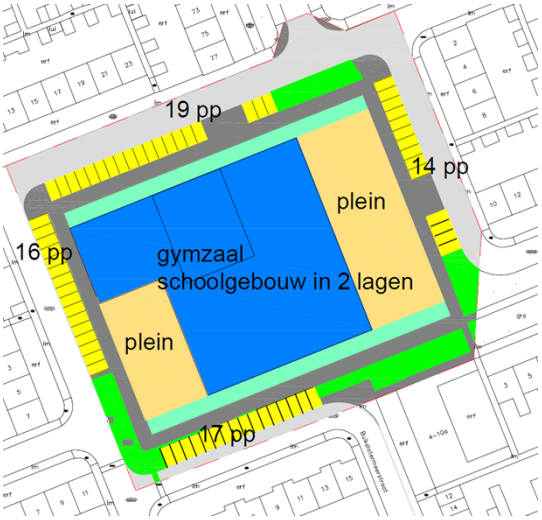
Wat is de ruimte op het perceel en hoe wordt dat met de bebouwing ingevuld en wat is ruimtebehoefte voor school en partners?

Volgens de eerder genoemde leerlingenprognoses is er voor het realiseren van twee scholen op één perceel 4.535 m2 nodig. Daarnaast zal er ruimte voor halen en brengen moeten worden gereserveerd van ruim 1.000 m2. Als de openbare ruimte dat niet biedt, dan moet dit ingevuld worden binnen het genoemde perceel. Zie hiervoor hoofdstuk 1: Algemeen.

Op onderstaande foto is aangegeven welke delen meegenomen zijn bij de berekening van het kavel. Totaal is dit vlak 5.500 m2

De locatie is krap. Met de huidige gegevens past alles net. De scholen moeten hiervoor wel in twee lagen gebouwd worden. Mocht Edam in de toekomst groeien en meer leerlingen krijgen, dan is het gebouw te klein en is bij bouwen niet of beperkt mogelijk.





Procedureel

Welke procedure is nodig bij het aanvragen van een omgevingsvergunning om te kunnen bouwen?

De huidige locatie Piramide aan de Langemeerstraat ligt in Beheersverordening Edam-Zuid 1e herziening 2021. Hierin heeft de grond de bestemming Maatschappelijk. Er mag maximaal 4 meter hoog gebouwd worden met een bebouwingspercentage van 60 %. Met dit scenario is bouwen in minimaal twee lagen noodzakelijk en dat past niet binnen de beheersverordening. Er moet een procedure gevoerd worden om dit schoolgebouw mogelijk te maken. Afhankelijk van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden die worden vastgesteld bij het omgevingsplan, kan een kortere procedure worden doorlopen. Als het plan niet binnen deze mogelijkheden valt, is wijziging van het van kracht zijnde omgevingsplan nodig of moet er een procedure worden gevoerd met een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (bopa). De verwachting is dat onder de nieuwe wetgeving de doorlooptijd ca 1 jaar bedraagt.

Infrastructureel

Wat betekent dit voor verkeersbewegingen, ontsluiting, calamiteitenroute?

Voor het bouwen van twee scholen op de huidige locatie van de Piramide zijn geen aanpassingen nodig aan de bestaande wegen. Wel komen er meer verkeersbewegingen. De vraag is of het bestaande wegennet al deze verkeersbewegingen aan kan. Om dit precies te onderzoeken moet nader onderzoek uitgevoerd worden.

De school ligt centraal ten opzichte van het verzorgingsgebied en is vanaf meerdere routes bereikbaar.

Leefbaarheid

Wat betekent de invulling van het perceel voor de functies in de wijk of in het belang van het kind?

Locatie piramide
De Piramide wil en kan een functie vervullen in de Singelwijk. Bijlage 4 geeft meer uitleg waar het schoolbestuur zich voor wil inzetten. De school helpt kinderen en ouders van diverse culturen om te integreren: taaleducatie, oudercafé, speel-o-theek zijn initiatieven die al hebben aangetoond in een behoefte te voorzien. Bewoners van de wijk zonder schoolgaande kinderen, zullen de levendigheid in de wijk ervaren. Dat zijn echter verwachtingen en geen garanties.

Omdat er geen woningbouw op het perceel in de Singelwijk kan worden toegevoegd in dit scenario is het moeilijker om doorstroom in de woningmarkt te creëren. Het doel om bewoners mét elkaar in plaats van náást elkaar te laten leven is moeilijker te bereiken in dit scenario.

Aansluiting bij onderwijsconcept

Wat is het concept van elke school en in welke huisvesting komt dat concept het beste tot zijn recht?

De Piramide streeft naar een veilige omgeving, waar de school een steunpunt kan zijn voor bewoners. De school heeft als verbindende factor al diverse initiatieven gestart om leerlingen, ouders en andere volwassenen te ondersteunen met integratie. Denk aan oudercafé, speel-o-theek, taaleducatie. De huidige locatie van deze school in de Singelwijk leent zich derhalve goed om diverse bewoners mee te laten doen. De school wil naschoolse opvang bieden met een breed programma, waardoor kinderen zich goed kunnen ontwikkelen binnen deze rijke leeromgeving waar ze zich veilig voelen.

Deze locatie sluit niet aan bij hun onderwijsconcept van De Trimaran. Zij hebben als ambitie om met kindparter Sportify een sportieve ontwikkeling te bieden aan de kinderen. Op één plek kunnen kinderen hun talenten ontwikkelen dankzij doorlopende leerlijnen en samenwerking met deze organisatie. Kinderen moeten zich verplaatsen naar een andere locatie na schooltijd, waardoor extra de begeleiding nodig is of er meer gevraagd wordt van ouders.

Beide scholen werken met een eigen kindpartner. Samen op één locatie werken met twee verschillende kindpartners is complex. Je bent gezamenlijk verantwoordelijk voor het gebouw en buitenruimte. Er is afstemming nodig tussen de scholen voor het samenstellen van een programma, kalender, afspraken over (buiten)spelen, gebouwbeheer. Dat zijn zaken die geregeld moeten worden bij meerdere gebruikers onder één dak. Beide schoolbesturen hebben hier geen goede ervaringen mee en zijn er dan ook geen voorstanders van.

Belang van het kind

Welke kansen zijn er voor de ontwikkeling voor het kind?

Er is geen sprake van geografische spreiding met twee scholen op ditzelfde perceel. Daarbij is de leeromgeving aan de krappe kant, waardoor er ook beperkt ruimte is om faciliteiten te bieden waar kinderen van vroeg tot laat een brede educatie kunnen krijgen en hun talenten kunnen ontwikkelen. De vraag is tevens of ieder kind zich veilig voelt in deze drukke omgeving. Dat is iets waar met name de Piramide zich erg voor inzet. Voor sommige kinderen is een kleinschalige omgeving belangrijk.

Herontwikkelingskansen

Wat betekent dit voor kansen woningbouw. Wat is de bandbreedte aan woningen dat je ervoor terugkrijgt?

In dit scenario kunnen er woningen worden toegevoegd op de huidige locatie van de Trimaran aan de Stellingmolen. Welke woningbouwprogramma's wenselijk zijn op deze locatie moet nog integraal bekeken worden. Er is in ieder geval ruimte voor ca. 20 grondgebonden woningen.

Er kunnen geen woningen toegevoegd worden in de Singelwijk. Dit raakt de aanpak Revitalisering Singelwijk, aangezien er voor die aanpak een grotere diversiteit aan woningen nodig is. Doordat er geen woningen in de Singelwijk op de locatie Piramide kunnen worden toegevoegd is het lastiger om de doelen van de aanpak te bereiken.

Financieel

Dit scenario is iets goedkoper dan scenario 1 maar duurder dan scenario 2. Het financiële overzicht is opgenomen in de geheime financiële bijlage. In verband met een aanbestedingsrisico zijn de financiële gegevens niet openbaar.

Tijdelijke huisvesting

Wat is de impact op de tijdelijke voorzieningen per scenario?

Voor de piramide moet tijdelijke huisvesting worden geregeld tijdens de bouw. Als dat niet gevonden kan worden in bestaande schoolgebouwen of ander maatschappelijk vastgoed, betekent dit een extra investering.

Risico's

Met welke risico's moeten we rekening houden?

a. Er is geen ruimte voor groei in de toekomst.
b. Als het wegennet het verkeer niet aankan is deze optie onmogelijk. Er is voor gekozen dit nog niet uit te zoeken. Die studie wordt pas uitgevoerd als de raad van mening is dat dit scenario een serieuze kans van slagen heeft.
c. In dit scenario kunnen er geen woningen op de plek van de huidige school in de Singelwijk worden toegevoegd. Dit heeft gevolgen voor de aanpak Revitalisering Singelwijk. Het wordt lastiger om nieuwe woningen toe te voegen die van een ander woningtype zijn dan nu veel in de wijk aanwezig is.
d. Door het hoger bouwen dan nu is toegestaan, is er kans op gerechtvaardigde planschadeclaims.
e. Er is in dit scenario een gymzaal nodig in de Singelwijk voor beide scholen. Dit betekent een extra investering.