

Bijlage 1: Scenariostudie

1. Inleiding

Het huidige gebouw van de Van Lingenschool uit Zetten is circa 50 jaar oud. Dit gebouw is functioneel en economisch afgeschreven en daarom toe aan renovatie of vervangende nieuwbouw. Om tot een goede keuze te komen is er een scenariostudie uitgevoerd. De volgende scenario's zijn onderzocht:

1. Vervangende nieuwbouw op de huidige locatie.
2. Renovatie van het huidige gebouw.
3. Nieuwbouw op een andere locatie in Zetten.

In bijlage 2 is de ruimtebehoefte voor de school uitgewerkt. In bijlage 3 zijn de financiën uitgewerkt.

2. Beschrijving locaties

Scenario 1: Vervangende nieuwbouw op de huidige locatie

Op de huidige locatie wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. Hiervoor moet het oude pand gesloopt worden. Gedurende de bouw van dit nieuwe gebouw, moeten de leerlingen op een andere locatie gehuisvest worden voor circa 1,5 jaar.

Scenario 2: Renovatie van het huidige gebouw

Het huidige gebouw is geschikt voor renovatie. Het gebouw beschikt over 1418 m². Dit zijn meer vierkante meters dan de Van Lingenschool nodig heeft volgens de leerlingenprognoses. Om dit scenario kostendekkend te krijgen moeten een aantal vierkante meters ingevuld worden door andere gebruikers/onderwijsvormen. De voorkeur van het schoolbestuur is om deze ruimte in te vullen door te investeren in passend onderwijs. Daarnaast kan een deel van het pand gesloopt worden. Er wordt bij dit scenario uitgegaan van renovatie van circa 1250 m² en sloop van circa 150 m². De vierkante meters worden op de volgende manier verdeeld: circa 900 m² school, 200 m² passend onderwijs, 150 m² kinderopvang.

Scenario 3: Nieuwbouw op een andere locatie in Zetten

Een derde optie is dat de school het huidige pand aan de Kerkstraat verlaat en nieuw gaat bouwen op een andere locatie in Zetten. De nieuwbouw van de school kan bijvoorbeeld worden meegenomen in de plannen voor toekomstige woningbouw in Zetten.

3. Locatieonderzoek

In onderstaande tabel staan per locatie de onderzochte criteria weergegeven.

		1. Vervangende nieuwbouw huidige locatie	2. Renovatie huidige locatie	3. Nieuwbouw meenemen bij woningbouw
1.	Voedingsgebied leerlingen	+	+	+
2.	Voorkeur onderwijs	+	+	-
3.	Afstand tot sportzaal	+	+	+
4.	Voldoende ruimte/grootte percelen	+	+	+
5.	Eigendom gronden	-	-/+	-/+

6.	Omgevingsplan	+	+	-/+
7.	Bereikbaarheid	+	+	+
8.	Netcongestie	-/+	-/+	-
9.	Tijdelijke huisvesting	-	-	+
10.	Plankosten	+	+	-/+
11.	Budget (zie bijlage 3)	+	+	+
13.	Planning	+	+	-
14.	Kinderopvang	-/+	-/+	+
15.	Passend onderwijs	+	+	+
16.	Toekomstbestendigheid	-/+	-/+	+

1. Voedingsgebied leerlingen

Het is belangrijk dat de school staat in het gebied waar de leerlingen wonen. Beide locaties voldoen aan dit punt. Voor de huidige leerlingen is de nieuwe locatie waarschijnlijk minder gunstig omdat deze aan de andere kant van het dorp komt te liggen.

2. Voorkeur onderwijs

Het schoolbestuur CPOV heeft de voorkeur voor de huidige locatie. De reden hiervoor is dat er nog veel onzekerheid is over scenario 3. De realisatie van een nieuwe school op een andere locatie duurt waarschijnlijk veel langer dan renovatie of nieuwbouw op de huidige locatie.

3. Afstand tot sportzaal

Volgens de verordening onderwijshuisvesting mag een sportzaal maximaal 1 km van de school voor primair onderwijs liggen (gemeten langs de kortste voor de leerling voldoende begaanbare en veilige weg). Bij alle 3 de scenario's wordt hier aan voldaan.

4. Voldoende ruimte/grootte percelen

Het huidige perceel is van voldoende grootte. Een deel van het perceel kan eventueel voor iets anders worden ingezet. Bij scenario 3 zal de exacte perceelgrootte nog vastgesteld moeten worden.

5. Eigendom gronden

De grond van de huidige locatie is niet ons eigendom. De grond is door de grondeigenaar in erfpacht uitgegeven aan de gemeente. De huidige erfpachtovereenkomst eindigt op 29 januari 2061.

Voor scenario 1 moet de erfpachtovereenkomst worden aangepast. Een nieuw gebouw wordt namelijk neergezet voor 50 jaar. Dit komt niet overeen met de looptijd van de huidige overeenkomst. Daarnaast moet er toestemming aan de grondeigenaar gevraagd worden voor de sloop en nieuwbouw.

Volgens de erfpachtovereenkomst is het mogelijk om de school te renoveren of uit te breiden. De voorwaarde hiervoor is dat het gebouw bestemd blijft voor onderwijs. Voor het gedeeltelijk verhuren van het schoolgebouw aan kinderopvang is toestemming nodig van de grondeigenaar. Voor scenario 2 'Renovatie' hoeft er dus geen nieuwe erfpachtovereenkomst afgesloten te worden.

Voor scenario 3 moet een nieuw stuk grond aangekocht worden. Dit kan worden meegenomen met toekomstige woningbouwplannen. Als we voor dit scenario kiezen, moeten we er rekening mee houden dat de erfpachtovereenkomst niet eenzijdig tussentijds beëindigd kan worden.

Opzegging is alleen mogelijk aan het einde van de looptijd (29 januari 2061) met een opzegtermijn van minimaal 1 jaar. Eerdere opzegging is alleen mogelijk met medewerking van de grondeigenaar.

6. Omgevingsplan

De huidige locatie heeft de juiste bestemming (omgevingsplan). Dit is dus passend voor scenario 1 en 2. Afhankelijk van het ontwerp kan bij scenario 1, vervangende nieuwbouw, naar voren komen dat de planregels en verbeelding niet volledig passend zijn. In dat geval is wijziging van het omgevingsplan nodig. De bouw van een school op een nieuwe locatie is in strijd met het omgevingsplan. Het omgevingsplan moet dan worden aangepast.

7. Bereikbaarheid

De huidige locatie is goed bereikbaar. Het gerenoveerde of nieuw te bouwen gebouw wordt kleiner dan het huidige gebouw. Hierdoor hoeven geen tot weinig verkeerskundige aanpassingen plaats te vinden. Aandachtspunten zijn parkeren en de verkeersveiligheid tijdens de start en het einde van de schooldag. Daarom is het van belang dat gestimuleerd wordt dat de kinderen op de fiets of lopend naar school gaan.

De exacte plek van een school op een nieuwe locatie is nog niet duidelijk. Bij de uitwerking van de nieuw te realiseren woonwijk moet rekening gehouden worden met de bereikbaarheid van de school.

8. Netcongestie

Bij een nieuwe locatie is netcongestie de grootste onzekerheid. Op de huidige locatie zijn aansluitingen aanwezig. Het is afhankelijk van het ontwerp of hier voldoende capaciteit aanwezig is.

9. Tijdelijke huisvesting

Voor scenario 1 en 2 is tijdelijke huisvesting noodzakelijk. Dit brengt waarschijnlijk extra kosten met zich mee. Als er voor scenario 3 wordt gekozen, is tijdelijke huisvesting niet nodig. De school kan in het huidige gebouw blijven zitten, totdat de nieuwbouw gereed is.

10. Plankosten

Voor renovatie of nieuwbouw op de huidige locatie is minder inzet van intern personeel nodig dan bij nieuwbouw op een nieuwe locatie. Bij een nieuwe locatie moet eerst begonnen worden met de aankoop van grond en alle onderzoeken voor het omgevingsplan en omgevingsvergunning. Ook dient het openbaar gebied aangelegd te worden. Dit zijn plankosten die voor de huidige locatie (scenario 1 en 2) niet nodig zijn.

11. Budget

Er zijn voldoende middelen opgenomen in de begroting. In bijlage 3 zijn de financiële gegevens voor alle 3 de scenario's uitgewerkt.

12. Planning

Renovatie of nieuwbouw op de huidige locatie kan het snelst gerealiseerd worden. De huidige locatie heeft al de juiste bestemming. Nieuwbouw op een nieuwe locatie duurt langer. Dit is afhankelijk van de percelen die vrijkomen.

13. Kinderopvang

Omdat de grond van de huidige locatie niet in eigendom is van de gemeente, moet er volgens de huidige erfpachtovereenkomst toestemming aan de grondeigenaar gevraagd worden voor kinderopvang. Bij een nieuwe locatie waar de grond eigendom is/wordt van de gemeente is geen externe partij betrokken.

14. Tijdelijke huisvesting

Het voordeel van scenario 3 is dat de school tijdens de bouw van een nieuw pand niet tijdelijk hoeft te verhuizen. Het huidige pand kan in gebruik blijven.

Bij scenario's 1 en 2 moeten de school circa 1,5 jaar verhuizen naar een tijdelijk locatie.

15. Passend onderwijs

Momenteel wordt op de basisscholen in Zetten, Herveld, Randwijk en Heteren regulier onderwijs aangeboden, met basis- en extra ondersteuning voor leerlingen die dit nodig hebben. Leerlingen die zwaardere ondersteuning nodig hebben, zijn echter aangewezen op scholen die verder weg liggen.

Het landelijke beleid schrijft voor dat reguliere scholen in 2035 maximaal inclusief onderwijs aanbieden. In Zetten bestaat de wens om thuisnabij onderwijs verder vorm te geven. Dit komt niet alleen de sociale ontwikkeling van leerlingen ten goede, maar draagt ook bij aan hun welzijn en kansen.

De Van Lingenschool wil daarom, net als de Okkernoot en de Lammerts van Buerenschool in Zetten, investeren in passend onderwijs. De drie besturen gaan hierover binnenkort verder in overleg. Het doel is dat meer kinderen uit Zetten en Andelst onderwijs kunnen volgen in hun eigen omgeving, waardoor plaatsing in het gespecialiseerd onderwijs verder kan worden beperkt.

Naast het sociale voordeel voor de leerlingen heeft dit ook een financieel effect op het leerlingenvervoer. Voor iedere zeven leerlingen die niet langer gebruik hoeven te maken van leerlingenvervoer, omdat zij in of nabij hun woonplaats onderwijs kunnen volgen, ontstaat er een structurele besparing van circa € 25.000 per jaar.

16. Toekomstbestendigheid

Bij een leerlingengroei is er bij de huidige locatie voldoende ruimte om uit te breiden. Een nadeel van renovatie of nieuwbouw op de huidige locatie is dat, op basis van de huidige erfpachtovereenkomst, het gebouw alleen mag worden ingezet voor onderwijs. Als het gebouw wordt ingezet voor andere doeleinden dan onderwijs, dan moeten we toestemming vragen van de grondeigenaar. Voor een nieuwe locatie kunnen alle wensen nog worden meegenomen.

4. Conclusie haalbaarheidsonderzoek

Uit het haalbaarheidsonderzoek komt naar voren dat renovatie op de huidige locatie het meest gunstige is en daarmee de beste optie. Dit vereist enkele aanpassingen binnen de huidige erfpachtovereenkomst, maar de verwachting is dat dit redelijk snel gerealiseerd kan worden. De huidige locatie heeft daarnaast de voorkeur van de school.