Verkenning onderwijshuisvesting Groot-Ammers

Een verkenning naar het toekomstperspectief van de onderwijshuisvesting in de kern Groot-Ammers

Onderwerp:	Verkenning onderwijshuisvesting Groot-Ammers
Opdrachtgever:	Gemeente Molenlanden
Eindredacteur:	Martijn Droog
Projectleider:	Martijn Droog
Bestuurlijk opdrachtgever:	Bram Visser
Ambtelijk opdrachtgever:	Tanja Koekebakker
Leden projectgroep:	*Gemeente Molenlanden* Bram Visser *CBS Molenwaard* Edwin van den Heuvel Arnold van Ooijen *O2A5* Anouk Vonk Bert van der Lee *WASKO* Ester Verkerk
Technische werkgroep:	Keetie van Rooijen Paul van Berkel Ed de Jong
Datum:	maart 2021

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 3

1.1 CONTEXT 3
1.2 AANLEIDING VOOR DEZE VERKENNING 3
1.3 WERKWIJZE EN OPZET PROJECT 4
1.3.1 Opzet project 4
1.3.2 Werkwijze 4

2. RUIMTELIJK PROGRAMMA 5

2.1 BASISONDERWIJS 5
2.1.1 Schoolgebouw 5
2.1.2 Schoolplein 5
2.2 KINDEROPVANG 5
2.3 BIBLIOTHEEK OP SCHOOL 6
2.4 PARKEREN EN KISS & RIDE 6
2.5 MOGELIJKE OVERIGE PARTNERS 6
2.6 RUIMTEBESLAG 6

3. LOCATIES 8

3.1 VIJF INITIËLE LOCATIES (ZOMER 2020) 8
3.1.1 Locatie 1: Irenestraat 8
3.1.2 Locatie 2: Huidige locatie Eben-Haëzer + belendend perceel 8
3.1.3 Locatie 3: Huidige locatie OBS De Ammers 8
3.1.4 Locatie 4: Nabij rotonde Graafland 9
3.1.5 Locatie 5: De Boomgaard 9
3.2 VAN VIJF NAAR DRIE LOCATIES (NAJAAR 2020) 9
3.3 VAN DRIE NAAR TWEE LOCATIES (JANUARI 2021) 10

4. BEOORDELING EN RESULTATEN 11

4.1 CRITERIA 11
4.2 WEGINGSFACTOREN 11
4.3 BEOORDELING TECHNISCHE WERKGROEP 12
4.3.1 De Boomgaard 12
4.3.2 Molenbuurt 13
4.4 BEOORDELING PROJECTGROEP 14
4.5 UITSLAG 15

5. FINANCIËLE ASPECTEN 16

5.1 VERTREKLOCATIES 16
5.2 KOSTEN 16
5.2.1 Kosten vestigingslocatie 16
5.2.2 Kosten aanpassen infrastructuur 17
5.2.3 Stichtingskosten gebouw en terrein 18
5.3 TOTAALOVERZICHT OPBRENGSTEN EN KOSTEN 18

6. CONCLUSIE 19

1. Inleiding

1.1 Context

In de kern Groot-Ammers bevinden zich drie basisscholen die worden bestuurd door twee schoolbesturen:

- OBS De Ammers (O2A5)
- CBS Eben Haëzer (CBS Molenwaard)
- CBS Rehoboth (CBS Molenwaard)

O2A5 heeft in februari 2019 een aanvraag ingediend voor renovatie of vervanging van OBS De Ammers. Dit betreft een relatief oud en gedateerd schoolgebouw (bouwjaar 1974).

Medio 2019 heeft CBS Molenwaard contact opgenomen met de gemeente over de mogelijkheid het braakliggende terrein naast CBS Eben Haëzer te kunnen benutten als nieuwe plek voor CBS Rehoboth.

De schoolbesturen hadden op dat moment dus voor twee van de drie scholen initiatieven om de vernieuwing van de huisvesting te onderzoeken. Een half jaar later, begin 2020, is de gemeente gestart met het opstellen van een Integraal Huisvestingsplan waarin het toekomstperspectief van alle schoolgebouwen in onze gemeente wordt belicht.

1.2 Aanleiding voor deze verkenning

In Groot-Ammers is een aantal woningbouwontwikkelingen gaande c.q. gepland. Tegelijkertijd heeft Groot-Ammers te maken met diverse vraagstukken en uitdagingen op het gebied van verkeersstromen en verkeersafwikkeling. Dit alles heeft geleid tot de behoefte aan een integrale benadering voor wat betreft een mogelijk nieuwe locatie voor de drie basisscholen in Groot-Ammers. Daartoe is in de zomer van 2020 een vijftal denkbare locaties in de kern Groot-Ammers in kaart gebracht. Ook is er gesproken met de schoolbesturen over het concretiseren van de verkenning.

In juni 2020 heeft het college van B en W de projectopdracht ‘Verkenning onderwijshuisvesting Groot-Ammers’ vastgesteld. Doel van het project is het verschaffen van een integraal en beter inzicht in de (on)mogelijkheden van de genoemde vijf locaties als het gaat om gezamenlijke huisvesting voor het onderwijs. Daarbij is aangegeven dat deze vijf locaties niet limitatief zijn. Met andere woorden; gedurende het uitvoeren van het project kunnen er andere locaties in beeld komen.

Deze verkenning is het gezamenlijke product van de projectgroep. Op basis hiervan kan de gemeenteraad besluiten welke locatie nader uitgewerkt kan worden in de planvorming.

1.3 Werkwijze en opzet project

1.3.1 Opzet project

Bij de start van het project is er een projectgroep opgericht die bestaat uit (afgevaardigden van) de schoolbesturen, kinderopvangorganisatie WASKO en de bestuurlijk opdrachtgever. De projectgroep wordt voorgezeten door een extern projectleider. De projectgroep heeft zich voornamelijk gericht op de volgende aspecten:

1. Het nader uitwerken van de vertrekpunten met betrekking tot het ruimtelijk programma (omvang gebouw, buitenterrein, aantal bouwlagen)

2. Het beoordelen van de verschillende locaties en het mogelijk aandragen van alternatieve locaties

Naast de projectgroep is er een gemeentelijke, meer 'technische' werkgroep geformeerd die bestaat uit beleidsadviseurs op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, verkeer en planeconomie. De technische werkgroep scoort de locaties die zijn beoordeeld door de projectgroep op met name ruimtelijke en technische thema's. De technische werkgroep heeft daarnaast een adviserende rol richting de projectgroep.

1.3.2 Werkwijze

Na het vaststellen van de projectopdracht is het project gestart met een werksessie met de projectgroep waaraan ook de ambtelijk opdrachtgever heeft deelgenomen. Deze werksessie stond in het teken van de volgende drie onderwerpen:

- Nader uitwerken vertrekpunten ruimtelijk programma en gebruikers
- Mogelijk inbrengen alternatieve locaties
- Aanbrengen wegingsfactoren

Op basis van de uitkomsten van deze eerste werksessie zijn er uiteindelijk drie locaties voorgelegd aan de technische werkgroep. De technische werkgroep heeft deze locaties voorzien van commentaar op thema's als effect op de openbare ruimte, verkeersafwikkeling en -veiligheid en planologische belemmeringen c.q. mogelijkheden.

Mede aan de hand van dit commentaar heeft de projectgroep de locaties uiteindelijk in een tweede werksessie beoordeeld en gescoord.

2. Ruimtelijk programma

2.1 Basisonderwijs

2.1.1 Schoolgebouw

De ruimtebehoefte van de scholen wordt bepaald aan de hand van de huidige leerlingenaantallen, de leerlingenprognoses en de normen zoals opgenomen in de verordening onderwijshuisvesting. Op de meest recente teldatum (1 oktober 2020) telden de drie scholen bij elkaar 444 leerlingen. De prognose laat voor alle drie de scholen tot 2025 een dalende trend zien om daarna licht te stijgen. De capaciteit van een nieuw schoolgebouw moet worden gebaseerd op het hoogste aantal leerlingen dat volgens de prognose gedurende 15 jaren wordt verwacht.

Dat aantal is 429 leerlingen. Dat zijn weliswaar 15 leerlingen minder dan de huidige 444, maar gezien de dalende trend op korte termijn is een capaciteit die is gebaseerd op 429 leerlingen voldoende op het moment dat het nieuwe gebouw in gebruik wordt genomen.

Op basis van de normen leidt dat tot een gezamenlijke gebouwcapaciteit van 2.758 m^2 bruto vloeroppervlakte (bvo) die door de gemeente wordt bekostigd. Het bestuur van CBS Molenwaard wil de mogelijkheid behouden om met eigen middelen haar deel van het gebouw te kunnen vergroten. Als richting hiervoor wordt rekening gehouden met circa 100 m^2. Daarmee komt de totale ruimtebehoefte van het onderwijs uit op 2.858 m^2 bvo.

2.1.2 Schoolplein

Voor het schoolplein stelt de verordening dat er minimaal 3 m^2 schoolplein per leerling aanwezig moet zijn. In de landelijke praktijk wordt deze norm als zeer sober ervaren. Ter vergelijking; de huidige schoolpleinen op de drie scholen hebben alle een omvang tussen de 1.300 en 1.400 m^2 (tussen de 8 en 11 m^2 per leerling). Ook stelt de verordening dat er vanaf 200 leerlingen kan worden volstaan met 600 m^2 schoolplein. Daarbij is het uitgangspunt dat grotere scholen gebruik van het schoolplein zullen inroosteren omdat er ook een maximum zit aan het aantal leerlingen waar toezicht op kan worden gehouden.

De schoolbesturen kunnen niet instemmen met de omvang van een schoolplein dat is gebaseerd op de normen uit de verordening. Zij stellen dat een totale omvang van 3.000 m^2 het minimum is. Dit is zelfs nog minder dan het totale oppervlak van de drie huidige schoolpleinen. Daarom stelt de projectgroep voor een totale omvang van minimaal 3.000 m^2 voor de schoolpleinen te hanteren.

De schoolbesturen willen de mogelijkheden onderzoeken om daarnaast omliggende openbare ruimte / groen mogelijk in dubbelgebruik te betrekken en daarmee het buitenonderwijs een kwalitatieve impuls te geven.

2.2 Kinderopvang

Op basis van de huidige bezetting en de verwachting voor de toekomst heeft WASKO behoefte aan één exclusieve ruimte voor een peuterspeelgroep, één exclusieve ruimte voor dagopvang en een multifunctionele ruimte (i.c. dubbelgebruik met school) waar buitenschoolse opvang plaatsvindt. Op basis van deze uitgangspunten wordt er rekening

gehouden met 230 m^2 bvo voor de kinderopvangvoorzieningen. Daarnaast is er behoefte aan 120 m^2 exclusieve ruimte als buitenspeelplaats. Deze oppervlakte is een wettelijk minimum.

2.3 Bibliotheek op school

Op dit moment wordt er een gemeentelijke visie op bibliotheekwerk op scholen ontwikkeld. Het wordt als meerwaarde beschouwd om een exclusieve ruimte voor een schoolbibliotheek op te nemen. In overleg met Bibliotheek aan Zet komt het ruimtebeslag van de schoolbibliotheek uit op 120 m^2 bvo.

2.4 Parkeren en Kiss & Ride

Op basis van kengetallen kan worden gesteld dat er behoefte is aan 38 parkeerplaatsen voor het halen en brengen van kinderen en 15 parkeerplaatsen voor het personeel. Een parkeerplaats heeft een globale omvang van 5 x 2,5 meter. Daarnaast moet er manoeuvreerruimte beschikbaar zijn. Daarom wordt als vuistregel een oppervlakte van 25 m^2 per parkeerplaats aangehouden. Dat resulteert in een ruimtebeslag van 1.325 m^2 voor parkeren, halen en brengen.

2.5 Mogelijke overige partners

Op het moment dat het project zich in de definitiefase bevindt, wordt bezien in hoeverre er mogelijk andere partners of kleine medegebruikers een plek in het ruimtelijk programma krijgen waarbij synergetisch gebruik van ruimten het uitgangspunt is.

2.6 Ruimtebeslag

Om het totale ruimtebeslag te kunnen berekenen, moet eerst de zogenaamde footprint van het gebouw worden bepaald. Het uitgangspunt is een gebouw in twee bouwlagen waarbij 60% van het totale ruimtelijk programma op de begane grond wordt gerealiseerd en 40% op de eerste verdieping. Het totale ruimtelijk programma is opgenomen in onderstaande tabel.

Functie	**Ruimtelijk programma in m^2 bvo**
Basisonderwijs	2.858
Kinderopvang	230
Schoolbibliotheek	120
TOTAAL	**3.208**

Tabel 1: totale ruimtelijk programma[1]

[1] in de tabel is geen oppervlakte opgenomen om de ruimte rond de school in te richten met groen en water. De schoolbesturen en gemeente streven naar een kwalitatieve dorpsschool in een groene setting.

Op basis van het totale ruimtelijke programma en het ruimtebeslag van de afzonderlijke buitenfuncties kan de volgende tabel worden gemaakt:

Functie	**Ruimtebeslag in m^2**
Gebouw	1.925
Schoolplein	3.000
Plein kinderopvang	120
Parkeren en Kiss & Ride	1.325
TOTAAL	**6.370**

Tabel 2: totale ruimtebeslag van alle functies tezamen

3. Locaties

3.1 Vijf initiële locaties (zomer 2020)

Zoals gesteld in paragraaf 1.2 is er in de zomer van 2020 een vijftal initiële locaties in beeld geraakt bij de zoektocht naar een locatie voor alle scholen in Groot-Ammers. De locaties zijn aangegeven op de kaart hieronder.



Figuur 1: kaart Groot-Ammers met vijf initiële locaties (bron: Apple Kaarten, 2021)

3.1.1 Locatie 1: Irenestraat

Dit perceel is eigendom van woningcorporatie Lek en Waard Wonen en heeft een omvang van **4.213 m²**.

3.1.2 Locatie 2: Huidige locatie Eben-Haëzer + belendend perceel

Deze locatie bestaat uit het perceel waarop de huidige Eben-Haëzerschool is gehuisvest én een belendende vrije kavel die eigendom is van een projectontwikkelaar. De totale omvang van beide percelen is **4.495 m²**.

3.1.3 Locatie 3: Huidige locatie OBS De Ammers

Dit betreft de huidige locatie van OBS De Ammers. Het perceel heeft een omvang van **2.825 m²**.

3.1.4 Locatie 4: Nabij rotonde Graafland

Het perceel ten noorden van de rotonde Graafland heeft een omvang van plm. **8.000 m²** en is eigendom van de gemeente.

3.1.5 Locatie 5: De Boomgaard

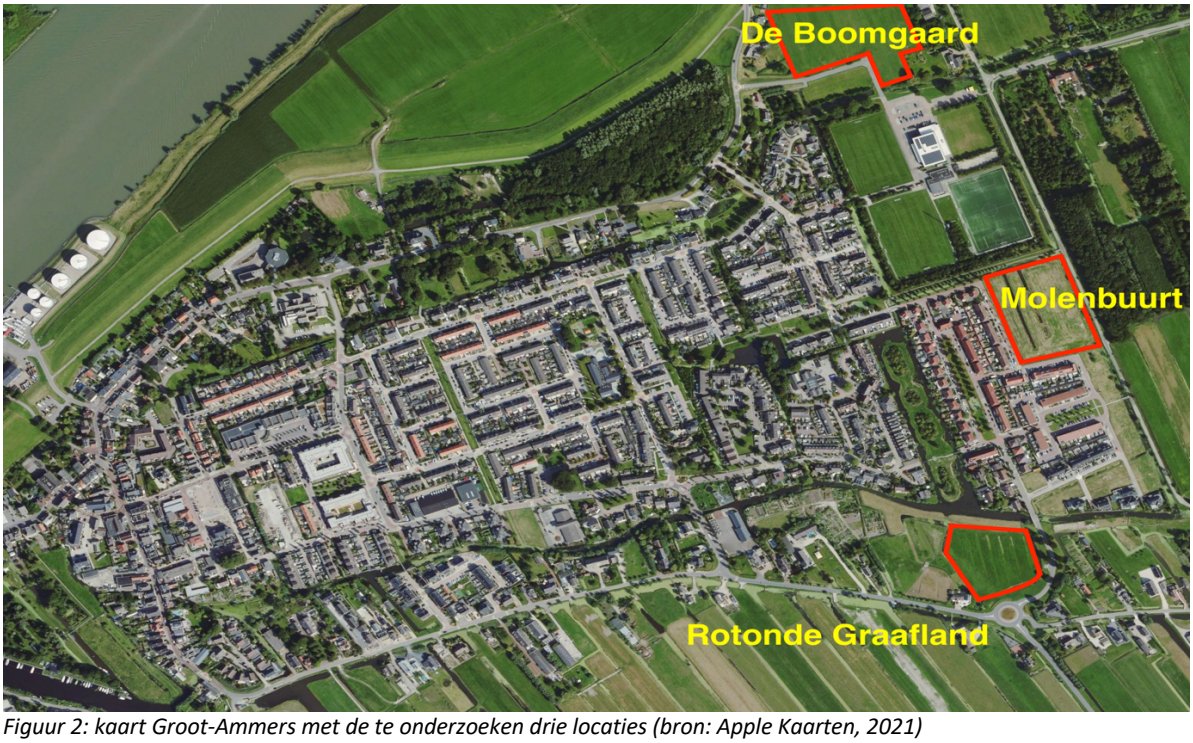
Het veld ten noorden van straat 'De Boomgaard' heeft een omvang van meer dan **10.000 m²**. Deze locatie is eigendom van de gemeente.

3.2 Van vijf naar drie locaties (najaar 2020)

In hoofdstuk 2 is de omvang van het ruimtelijk programma en het daarmee samenhangende ruimtebeslag besproken. Aan de hand van de uitkomsten is samen met de schoolbesturen en WASKO gekeken naar de (on)mogelijkheden van de vijf initiële locaties. Aangezien het totale ruimtebeslag 6.370 m² bedraagt, zijn de locaties 1, 2 en 3 in dit stadium reeds afgevallen. Deze locaties zijn simpelweg te beperkt van omvang om het totale programma op te kunnen realiseren. Bij locatie 3 is nog overwogen het perceel ten noorden van de school, een openbare speelplek, te betrekken bij het perceel waarop OBS De Ammers is gebouwd. Uiteraard zou deze openbare speelplek dan op enige wijze terugkomen in een nieuw te ontwikkelen plan. Zelfs met het toevoegen van dit perceel is er in totaal 'slechts' 4.830 m² beschikbaar. Daarmee is het totaal beschikbare perceel nog steeds te beperkt van omvang.

Wel hebben de schoolbesturen gesuggereerd te kijken naar de (on)mogelijkheden van het perceel tussen de Standerdmolen en de Haarsteeg dat zich in de zogenaamde Molenbuurt bevindt. Dit perceel heeft een omvang van ruim **10.000 m²** en is eigendom van de gemeente.

Daarmee is het aantal te onderzoeken locaties in het najaar van 2020 gereduceerd van vijf naar drie. Op onderstaande kaart zijn de drie overgebleven locaties weergegeven.



Figuur 2: kaart Groot-Ammers met de te onderzoeken drie locaties (bron: Apple Kaarten, 2021)

3.3 Van drie naar twee locaties (januari 2021)

In januari 2021 zijn de drie overgebleven locaties besproken in de technische werkgroep. Daarbij is onder meer gekeken naar de effecten op de openbare ruimte, de planologische mogelijkheden en belemmeringen, de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling. In het volgende hoofdstuk wordt daar uitvoerig op ingegaan.

De bespreking heeft ertoe geleid dat de locatie Rotonde Graafland uiteindelijk niet ter beoordeling aan de projectgroep is voorgelegd. De geografie van het gebied leidt er namelijk toe dat al het langzaam verkeer (fietsers, voetgangers) over de brug op de Molenlaan wordt afgewikkeld. Het Graafland is feitelijk niet geschikt (te maken) voor de afwikkeling van langzaam verkeer. Daarmee wordt de brug op de Molenlaan een zogenaamde ‘flessenhals’ die zal leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling, met name tijdens haal- en brengtijden. Op onderstaande kaart wordt de situatie inzichtelijk gemaakt. De pijl wijst naar de brug op de Molenlaan.



Figuur 3: ‘flessenhals’ bij brug op de Molenlaan (bron: Apple Kaarten, 2021)

4. Beoordeling en resultaten

4.1 Criteria

Om te kunnen bepalen welke locatie als meest geschikt kan worden beschouwd voor de realisatie heeft de projectgroep bij aanvang van het project diverse criteria opgesteld. De projectgroep heeft de locaties 'Boomgaard' en 'Molenbuurt' op deze criteria beoordeeld. De criteria zijn:

1. Mogelijkheid tot creëren van kleinschaligheid
2. Mogelijkheid tot creëren van een dorps karakter
3. Mogelijkheden voor creëren van ruimte in en om het gebouw
4. Aanwezigheid van groen
5. Nabijheid van sportvoorziening
6. Effect op leefbaarheid in de kern
7. Effect op de openbare ruimte
8. Verkeersafwikkeling
9. Verkeersveiligheid
10. Planning

Hierbij wordt opgemerkt dat de eerste drie criteria voor een deel als ontwerpvraagstukken kunnen worden beschouwd die in dit stadium nog niet aan de orde zijn. De projectgroep benadrukt echter het belang van juist deze criteria omdat er een gebouw gerealiseerd gaat worden dat, in relatie tot de omvang van de kern Groot-Ammers, door zeer veel kinderen wordt bezocht.

4.2 Wegingsfactoren

Omdat niet alle criteria per definitie hetzelfde gewicht zouden moeten krijgen bij het beoordelen van de locaties, hebben zes leden van de projectgroep (de portefeuillehouder onderwijs, twee afgevaardigden van CBS Molenwaard, twee afgevaardigden van O2A5 en één afgevaardigde van WASKO) bij aanvang van het project gezamenlijk wegingsfactoren bepaald. Elk van deze zes leden heeft 100 punten verdeeld over de genoemde 10 criteria waarbij werd gevraagd hoe zwaar een bepaald criterium zou moeten wegen. Het totaal aantal punten dat aan een criterium werd toebedeeld, is vervolgens gedeeld door 600 (i.c. het maximaal te halen aantal punten). Dat heeft voor elk criterium geleid tot een wegingsfactor. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Criterium:	Factor
1. Mogelijkheid tot creëren van kleinschaligheid	0,133
2. Mogelijkheid tot creëren van een dorps karakter	0,058
3. Mogelijkheden voor het creëren van ruimte in en om het gebouw	0,158
4. Aanwezigheid van groen	0,083
5. Nabijheid van sportvoorziening	0,192
6. Effect op leefbaarheid in de kern	0,100
7. Effect op openbare ruimte	0,008
8. Verkeersafwikkeling	0,125
9. Verkeersveiligheid	0,117
10. Planning	0,025
TOTAAL	**1,000**

Tabel 3: wegingsfactor per criterium

4.3 Beoordeling technische werkgroep

Zoals reeds gesteld in paragraaf 3.3 zijn uiteindelijk twee locaties beoordeeld door de projectgroep: de Boomgaard en de Molenbuurt. Daaraan voorafgaand heeft de technische werkgroep een oordeel gegeven over deze twee locaties. Hun oordeel wordt in deze paragraaf beschreven.

4.3.1 De Boomgaard

4.3.1.1 Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Deze locatie heeft feitelijk maar één ontsluiting, namelijk ‘De Boomgaard’ (= naam van de weg). Het zou nog kunnen worden overwogen om een oostelijke ontsluiting te maken door de Wilgenweg door te trekken óver de Haarsteeg. Daarbij moeten wel aanvullende maatregelen worden genomen zoals het tegengaan van sluipverkeer en het verbreden van de Wilgenweg. De ligging van weg ‘De Boomgaard’ lijkt ook uitnodigend te werken om kinderen met de auto af te zetten zodat men daarna gemakkelijk met de auto het dorp kan verlaten via de Gelkenes.

Om het langzaam verkeer te kunnen faciliteren zullen er relatief veel aanpassingen moeten worden gedaan aan de bestaande infrastructuur. De Gelkenes is géén optie voor langzaam verkeer zodat al het langzaam verkeer via de Valkenlaan, Fazantstraat en Fuutlaan zal worden geleid. Deze straten zijn op dit moment niet ingericht voor de verwachte toename aan langzaam verkeer.

Een groot voordeel is de bestaande parkeerplaats bij sporthal De Reiger.

De conclusie is dat verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid geen probleem hoeft te zijn bij deze locatie, maar dat er wel relatief veel ingrepen zullen moeten worden gedaan bij de bestaande infrastructuur.

4.3.1.2 Ruimtelijke ordening

De bestemming van de locatie is op dit moment 'Agrarisch' en moet worden aangepast om onderwijs en kinderopvang mogelijk te maken. Op een deel ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Op dat deel kan nu niet gebouwd worden, in overleg met het Waterschap zal duidelijk moeten worden wat de toekomstige mogelijkheden zijn. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de begraafplaats aan de noordoostkant van het gebied. Dit gaat over de mogelijke toekomstige uitbreiding richting het plangebied en ook over de huidige situatie en het respecteren van de rust. In de projectgroep is overigens ook aandacht besteed aan dit aspect. Ten eerste vanwege het pragmatische punt van bijvoorbeeld het samenvallen van een uitvaart en een speelkwartier, maar ook het mogelijk traumatische aspect voor kinderen die dagelijks geconfronteerd kunnen worden met het verlies van een dierbare.

De provincie heeft zich eerder al positief uitgelaten over De Boomgaard als ontwikkellocatie. De locatie maakt ook onderdeel uit van de zogenaamde '3 hectare-kaart' van de provincie waar toekomstige woningbouwontwikkelingen plaats zouden kunnen vinden. Er is nog overleg met de provincie over de relatie tussen de 3 hectare-kaart en mogelijkheden tot ontwikkelingen van andere bebouwing dan woningen. Er worden geen grote problemen voorzien met aanpassen van het bestemmingsplan op deze locatie.

4.3.1.3 Plan-economische aspecten

De omvang van deze locatie is zodanig dat het goed denkbaar is dat de realisatie van een school en kinderopvang gepaard gaat met onder meer woningbouwontwikkeling. Hiervoor is al een drietal initiatieven ingediend. In hoeverre dit alles inpasbaar is, zal nog moeten blijken. Voor wat betreft de kosten van infrastructurele aanpassingen in de omgeving is dit een voordeel omdat deze kosten kunnen worden verdeeld over meer partijen. Met andere woorden; de aanpassingen zijn niet louter nodig om de school en de kinderopvang te faciliteren, maar maken deel uit van een bredere ontwikkeling van De Boomgaard.

Op het gehele projectgebied zit wel nog een relatief grote boekwaarde van ruim 1,5 mln. Een deel van dat bedrag wordt, naar rato, toegerekend aan het project. Bij de jaarrekening 2019 is voor een eventueel tekort op de grondexploitatie een voorziening gevormd. Voor de realisatie van de school en kinderopvang zal wel een grondwaarde worden bepaald op basis van een taxatie als onderdeel van de investering.

4.3.2 Molenbuurt

4.3.2.1 Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

De ontsluiting van deze locatie voor snelverkeer zal moeten worden aangepast indien de school en de kinderopvang op deze locatie worden gerealiseerd. Hoe dat moet worden gedaan, is nog een groot punt van aandacht omdat er geen logische opties lijken te bestaan. Een voordeel hiervan zou kunnen zijn dat ouders worden ontmoedigd kinderen met de auto naar school te brengen. Voor het langzaam verkeer is de locatie op dit moment al goed bereikbaar en zijn de noodzakelijke aanpassingen minder ingrijpend. Wel zal er gebruik moeten worden gemaakt van de sportvelden om de gymzaal (lopend) te kunnen bereiken tenzij er wordt omgelopen via het Merelplantsoen en de Fuutlaan.

4.3.2.2 Ruimtelijke ordening

De bestemming van de locatie is op dit moment 'Agrarisch' en moet worden aangepast om onderwijs en kinderopvang mogelijk te maken. Deze locatie maakt op dit moment géén onderdeel uit van de eerdergenoemde 3-hectare kaart zodat het nog niet duidelijk is hoe de provincie staat tegenover de realisatie van een school en kinderopvang op deze locatie.

4.3.2.3 Plan-economische aspecten

Deze locatie lijkt op het eerste gezicht vanuit plan-economisch opzicht minder aantrekkelijk en minder voor de hand liggend omdat er louter sprake is van de ontwikkeling van een school en kinderopvang. Ook zal er op deze locatie een aparte parkeergelegenheid moeten worden aangelegd omdat het niet mogelijk is gebruik te maken van bestaande voorzieningen. Daarentegen zit er géén boekwaarde op dit projectgebied wat vanuit financieel oogpunt weer aantrekkelijk is. Net als bij de Boomgaard zal voor de realisatie van de school en kinderopvang ook hier een grondwaarde worden bepaald op basis van een taxatie als onderdeel van de investering.

4.4 Beoordeling projectgroep

Mede aan de hand van de beoordelingen van de technische werkgroep heeft de projectgroep de locaties gescoord op de criteria zoals beschreven in paragraaf 4.1. Daarvoor is het zogenaamde 'consumentenbond-principe' gehanteerd. Voor elk criterium is er een score gegeven op een vijfpunts-schaal:

1	2	3	4	5
--	-	+ / -	+	++

Zes leden van de projectgroep (de portefeuillehouder onderwijs, twee afgevaardigden van CBS Molenwaard, twee afgevaardigden van O2A5 en één afgevaardigde van WASKO) konden gezamenlijk dus minimaal 0 en maximaal (6 x 5) 30 punten scoren op een bepaald criterium. In de tabel op de volgende pagina leiden de volgende cumulatieve scores dus tot de volgende kleurcoderingen:

0 t/m 6	7 t/m 12	13 t/m 18	19 t/m 24	25 t/m 30

Criterium:	Beoordeling:		Wegingsfactor:	Score:	
	De Boomgaard	Molenbuurt		De Boomgaard	Molenbuurt
1. Mogelijkheid tot creëren van kleinschaligheid	21	25	0,133	2,793	3,325
2. Mogelijkheid tot creëren van een dorps karakter	18	24	0,058	1,044	1,392
3. Mogelijkheden voor het creëren van ruimte in en om het gebouw	28	22	0,158	4,424	3,476
4. Aanwezigheid van groen	26	21	0,083	2,158	1,743
5. Nabijheid van sportvoorziening	30	23	0,192	5,760	4,416
6. Effect op leefbaarheid in de kern	16	24	0,1	1,600	2,400
7. Effect op openbare ruimte	20	24	0,008	0,160	0,192
8. Verkeersafwikkeling	21	25	0,125	2,625	3,125
9. Verkeersveiligheid	21	25	0,117	2,457	2,925
10. Planning	21	22	0,025	0,525	0,550
TOTAAL	**222**	**235**		**23,546**	**23,544**

Tabel 4: Uitslag beoordelingen projectgroep

4.5 Uitslag

De projectgroep heeft iets meer punten gegeven aan de Molenbuurt dan aan De Boomgaard, maar als de wegingsfactoren daarop worden toegepast dan scoort De Boomgaard 0,002 punten hoger. Feitelijk kan dus worden gesteld dat beide locaties, op tweeduizendste punt na, gelijk scoren.

5. Financiële aspecten

In dit hoofdstuk worden de financiële aspecten van de locaties ‘Boomgaard’ en ‘Molenbuurt’ belicht. Daarbij wordt opgemerkt dat er in dit stadium voornamelijk met kengetallen wordt gerekend omdat het nog niet mogelijk is een gedetailleerde begroting van de kosten op te stellen.

Alle bedragen in dit hoofdstuk zijn inclusief 21% btw.

5.1 Vertreklocaties

In dit hoofdstuk worden geen uitspraken gedaan over het mogelijke saldo van kosten en opbrengsten van de vertreklocaties. Daarvoor bestaan in dit stadium nog te veel onzekerheden. Wel kan worden gesteld dat we streven naar budgetneutraliteit. Het saldo speelt overigens feitelijk geen rol bij de *afweging* tussen de locaties ‘Boomgaard’ en ‘Molenbuurt’ omdat dat bij beide locaties logischerwijs gelijk is.

5.2 Kosten

De kosten zijn uit te splitsen in:

1. Kosten vestigingslocatie (boekwaarde, kosten bouw- en woonrijp maken, plan- en overige kosten)

2. Kosten aanpassen infrastructuur (verkeersmaatregelen, aanpassen kruisingen, aanleg parkeerplaatsen)

3. Stichtingskosten gebouw en terrein

In de volgende paragrafen worden deze kosten toegelicht.

5.2.1 Kosten vestigingslocatie

De kosten die gemaakt moeten worden voor de vestigingslocatie hebben voornamelijk betrekking op het bouw- en woonrijp maken en de plan- en overige kosten. Omdat het om de ontwikkeling van een geheel nieuwe locatie gaat, is het ingewikkeld een nauwkeurige raming te maken van deze kosten. Globaal wordt uitgegaan van een bedrag dat overeenkomt met 10% van de stichtingskosten van het gebouw en het terrein. De stichtingskosten van het gehele complex, inclusief de 100 m^2 die mogelijk door CBS Molenwaard worden bekostigd, komen uit op € 8.661.600. Daarmee komen de kosten voor bouw- en woonrijp maken en de plan- en overige kosten uit op € 866.160.

Zoals gesteld in paragraaf 4.3.1.3 kent het gehele projectgebied ‘Boomgaard’ nog wel een boekwaarde van € 1.500.000. Hiervan wordt circa 20% toegerekend aan het project op basis van de verhouding tussen benodigde vierkante meters grond en de totale omvang van het projectgebied. In tabel 7 zijn de kosten voor de vestigingslocatie weergegeven:

Omschrijving:	De Boomgaard	Molenbuurt
Kosten bouw- en woonrijp maken + plan- en overige kosten:	€ 866.160	€ 866.160
Boekwaarde:	€ 300.000	nihil
Totaal:	€ 1.166.160	€ 866.160

Tabel 7: Kosten vestigingslocaties

5.2.2 Kosten aanpassen infrastructuur

Het verhuizen van de drie scholen naar de Boomgaard of de Molenbuurt heeft uiteraard consequenties voor de inrichting van de openbare ruimte en dan met name op verkeerskundig gebied.

De Boomgaard is vooral voor autoverkeer goed bereikbaar via de Gelkenes. Echter is het voor een school belangrijk vooral te voet en met de fiets goed bereikbaar te zijn via een veilige route. Ook wordt daarmee voorkomen dat alle kinderen met de auto worden gebracht. De Gelkenes is niet geschikt voor langzaam verkeer. Voor de Boomgaard lijkt de Julianastraat dan de meeste logische route alleen zijn daar enkele knelpunten aanwezig zoals de kruising van de Valkenlaan met de Fuutlaan en het (smalle) voetpad tussen de Valkenlaan en de schoollocatie. De kruising zal aangepakt moeten worden en het voetpad moet opgewaardeerd worden naar een volwaardig fietspad met voetpad. Ook zal hier een nieuwe brug noodzakelijk zijn. Dit kan wel problemen geven met de aanwezige bomen langs het pad.

Voor de Molenbuurt zou de Marijkestraat een logische route zijn, alleen loopt deze voor fietsverkeer min of meer dood bij de Leeuwerikstraat. Tussen de Leeuwerikstraat en de schoollocatie bij de Standerdmolen liggen enkele wijken die voor autoverkeer en fietsverkeer niet verbonden zijn. Wel liggen er diverse voetpaden. Om de schoollocatie voor fietsverkeer aantrekkelijker te maken, moet nader worden onderzocht waar fietsverbindingen kunnen worden gemaakt. Wellicht dienen hiervoor enkele bruggen aangelegd of opgewaardeerd te worden.

Zowel de Julianastraat als de Marijkestraat kruisen de drukkere Beatrixstraat. Wellicht zijn hier ook verbeteringen mogelijk om de verkeersveiligheid te verbeteren.

De kosten die zijn gemoeid met het aanpassen van de infrastructuur op verkeerskundig gebied zijn voor zowel de Boomgaard als voor de Molenbuurt geraamd op € 302.500. Bij de Molenbuurt zal wel nog een parkeerplaats moeten worden gerealiseerd. Hiermee is naar verwachting € 180.000 mee gemoeid. Bij de Boomgaard hoeft geen parkeerplaats te worden aangelegd omdat er gebruik kan worden gemaakt van de bestaande parkeerplaats bij sporthal De Reiger. In tabel 8 zijn de kosten voor het aanpassen van de infrastructuur inzichtelijk gemaakt:

Omschrijving:	Boomgaard	Molenbuurt
Aanpassen infrastructuur:	€ 302.500	€ 302.500
Aanleggen parkeerplaatsen:	nihil	€ 180.000
Totaal:	€ 302.500	€ 482.500

Tabel 8: Kosten aanpassen infrastructuur

5.2.3 Stichtingskosten gebouw en terrein

Voor de stichtingskosten van het gebouw en het terrein wordt aangesloten bij de kengetallen uit de notitie 'Uitgangspunten IHP' die de gemeenteraad in december 2020 heeft vastgesteld. Daarin is te vinden dat voor de realisatie van een school wordt uitgegaan van een bedrag van € 2.700 per m^2 bruto vloeroppervlakte voor de stichtingskosten.

Aan de hand van het ruimtelijk programma zoals beschreven in paragraaf 2.6 komen de stichtingskosten van het gebouw en het terrein die ten laste van de gemeente komen uit op een bedrag van **€ 8.391.600**. Hierbij wordt opgemerkt dat de stichtingskosten van de exclusieve vierkante meters ten behoeve van de kinderopvang worden terugverdiend via huur of een andere financiële constructie.

5.3 Totaaloverzicht opbrengsten en kosten

De voorgaande paragrafen leiden tot het volgende totaaloverzicht van de kosten:

Omschrijving:	Boomgaard	Molenbuurt
Kosten vestigings-locatie:	€ 1.166.160	€ 866.160
Kosten aanpassen infrastructuur:	€ 302.500	€ 482.500
Stichtingskosten gebouw en terrein:	€ 8.391.600	€ 8.391.600
Totaal:	**€ 9.860.260**	**€ 9.740.260**

Tabel 9: Totaaloverzicht van opbrengsten en kosten

6. Conclusie

Op basis van de gewogen beoordelingen door de leden van de projectgroep zou kunnen worden geconcludeerd dat er een zeer lichte voorkeur uitgaat naar de Boomgaard. Dat doet echter géén recht aan het proces dat samen met de schoolbesturen en WASKO is doorlopen. Ten eerste is het verschil in eindscore zó marginaal dat er op basis van de beoordelingen geen duidelijke voorkeur naar voren is gekomen. Direct voorafgaand aan het beoordelen is de schoolbesturen en WASKO gevraagd welke locatie hun voorkeur zou hebben, los van het beoordelen van de 10 afzonderlijke criteria. Daaruit kwam de Molenbuurt unaniem naar voren als eerste voorkeur. Feitelijk blijkt dat ook uit het feit dat de projectgroep bij de beoordeling méér punten aan de Molenbuurt heeft gegeven dan aan de Boomgaard. Het lijkt erop dat met name het relatief sterk wegende criterium 'nabijheid sportvoorziening' logischerwijs in een (veel) hogere score voor de Boomgaard heeft geresulteerd omdat de Boomgaard naast sporthal De Reiger ligt.

De schoolbesturen hebben echter aangeven ook kansen te zien in het verkennen van de mogelijkheden om samen te werken met de gebruikers van de sportvelden die ten zuiden van de sporthal liggen.

Daar komt bij dat het ontwikkelen van een nieuw gebouw voor onderwijs en kinderopvang op de Boomgaard meer kosten met zich meebrengt dan in de Molenbuurt. Dat heeft voornamelijk te maken met het aandeel in de boekwaarde op het plangebied van € 300.000. Het feit dat er bij de Boomgaard geen parkeergelegenheid hoeft te worden gerealiseerd en dat de infrastructurele aanpassingen aldaar mogelijk door meerdere partijen kunnen worden gedragen, lijkt daar op voorhand al niet tegen op te wegen.

Daarom concludeert de projectgroep dat er een duidelijke voorkeur is om de locatie Molenbuurt nader uit te werken en voor te bereiden voor het onder één dak brengen van de drie scholen in Groot-Ammers, de schoolbibliotheek en de kinderopvangvoorzieningen.

Mocht deze ontwikkeling om welke reden dan ook toch plaatsvinden op de Boomgaard, dan beschouwt de projectgroep deze locatie als een acceptabele tweede keuze.