

MEMO

MEMO AAN	College B&W (bijlagen van CVS, d.d. 19 maart 2024)
MEMO VAN	Andre Stuit i.s.m. Jeroen v.d. Spek
TEAM	Team Projecten
CC	
DATUM	24 januari 2024
ONDERWERP	Advies scenario De Kromme Draai te Ammerstol

1. Inleiding

Met deze memo adviseren wij over het scenario voor de herhuisvesting van obs De Kromme Draai in Ammerstol in combinatie met kinderopvang Ziezo en een kleine bibliotheekvestiging.

In deze memo:

1. Starten we met een gezamenlijke visie van basisschool De Kromme Draai, kinderopvang Ziezo, de bibliotheek en daarnaast Ijsclub Vooruitgang en voetbalvereniging ASV op de herhuisvesting en locatiekeuze;
2. Gaan wij in op de kwalitatieve afwegingen van scenario 1: vernieuwbouw op de huidige locatie en scenario 3: volledige nieuwbouw bij ASV
3. Maken we de financiële vergelijking tussen bovengenoemde scenario's. Daarbij betrekken we de geraamde investeringskosten
4. Trekken we een conclusie en geven we een advies voor de scenario-keuze

2. Visie partners / directe participanten in MFA De Kromme Draai (bron: ingezonden brief gezamenlijke stakeholders d.d. 10 januari 2024, toegevoegd als bijlage van deze memo)

De gebruikers van het huidige pand (school, kinderopvang en bibliotheek), alsmede de sportorganisaties in Ammerstol, zien enorme kansen voor de gemeenschap van Ammerstol bij de potentiële nieuwbouwlocatie op het ASV-terrein. Er kan door de partners, in een intensieve samenwerking met de sportverenigingen, worden gebouwd aan een brede maatschappelijke voorziening waar bewegen en leren centraal staan. Vanuit het onderwijs ziet De Kromme Draai de extra aandacht voor bewegen vanuit het Rijk. Voor de opvangorganisatie en sportverenigingen een kans om kinderen op een natuurlijke manier met bewegen in aanraking te brengen en het voor ouders eenvoudig te maken direct na schooltijd/opvang gebruik te maken van de sportfaciliteiten. De doelstelling van ASV is om de jeugd, in ieder geval tot en met 17 jaar, de gelegenheid te bieden om binnen de kern Ammerstol te voetballen.

Door de integratie met de bibliotheek op deze plek wordt lezen een integraal onderdeel van het onderwijs en is het een plek waar jong en oud met elkaar in aanraking komen op een natuurlijke manier. Door deze combinatie is het mogelijk om een breder aanbod aan faciliteiten aan te bieden voor de inwoners van Ammerstol als het gaat om samenkomen en educatie op vele gebieden. Dit geeft de ruimte om daar activiteiten te organiseren voor een breed publiek.

De gezamenlijke stakeholders zijn van mening dat nieuwbouw van de school en gymzaal op het terrein van de ASV de beste optie is en dat herontwikkeling van het huidige schoolterrein voor woningbouw de leerling- en

676341 / 1253138



ledenaantallen voor school en verenigingen ten goede komt. Tevens heeft dit een positief effect op de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Ammerstol. Kortom dit ziet men als een unieke kans om de huidige voorzieningen in Ammerstol voor nu en de toekomst in stand te houden.

3. Kwalitatieve afwegingen

3.1 Samenvatting kwalitatieve afwegingen

In onderstaande tabel vatten wij kort de kwalitatieve vergelijking tussen scenario 1 en 3 samen. Deze lichten wij vervolgens toe.

	Scenario 1: vernieuwbouw DKD huidige school op huidige locatie	Scenario 3: nieuwbouw DKD bij ASV
Criterium		
Gebouwkwaliteit	- Nagenoeg nieuwbouwkwiteit, maar niet volledig; daarnaast zijn mogelijk concessies nodig bij de inpasbaarheid van het onderwijs, zij het beperkt.	- Hoogste kwaliteit mogelijk op het vlak van materialen, isolatiewaarde en inpasbaarheid onderwijs
Stedenbouwkundig - woningbouw	- Woningbouw huidige locatie niet mogelijk. Woningbouw bij ASV minder gunstig	- Woningbouw (na amoveren huidige school) op huidige locatie DKD past goed in de omgeving (nu ook al wonen)
Sportbeleid	- Geen bundeling krachten sport / onderwijs - Relatieve hoge kosten voor vervanging en onderhoud sportvelden als deze in gebruik blijven bij ASV	- Bundeling van krachten / samenwerking mogelijk met ASV - Capaciteit en behoefte sportvelden sluit op elkaar aan.
Ruimtelijke kwaliteit	- Woningbouw bij ASV kent risico's op vlak van geluid- en lichthinder	- School ondervindt geen hinder van omgevingslicht / -geluid

3.1 Gebouwkwaliteit

Bij volledige nieuwbouw is een 'maatpak' mogelijk. De school en de gymzaal kunnen volledig passend op de behoefte worden ontworpen en gerealiseerd. Daarbij kunnen bij nieuwbouw de modernste duurzame materialen worden toegepast en is de beste isolatie mogelijk. Bij vernieuwbouw, scenario 1, streven we naar nieuwbouwkwiteit, maar zullen altijd enkele concessies nodig zijn in indeelbaarheid en (duurzame) materialen.

3.2 Stedenbouwkundige aspecten – herontwikkelen met woningbouw

Verplaatsen school naar voetballocatie Ammerstol

In dit scenario komt de huidige locatie van de Kromme Draai beschikbaar voor woningbouw. Bijkomend voordeel voor de school is dat er geen tijdelijke opvanglocatie voor de leerlingen nodig is aangezien de Kromme Draai nieuw wordt gebouwd op de voetballocatie. Met het verplaatsen van de school naar de voetballocatie ontstaat er een clustering van maatschappelijke- en sportvoorzieningen in Ammerstol. Dit komt tegemoet aan de visie van de gemeente.



Figuur 1 Luchtfoto Ammerstol

Woningbouw op de huidige locatie van de Kromme Draai is stedenbouwkundig goed denkbaar. Een eerste globale verkenning laat zien dat er circa 28 woningen gerealiseerd kunnen worden. Aandachtspunten hierbij zijn de woonvisie en parkeren.

Renoveren/behouden school op huidige locatie

In dit scenario blijft de Kromme Draai behouden op de huidige locatie. De school zal gerenoveerd moeten worden. Dit betekent dat er een tijdelijke schoollocatie voor de leerlingen zal moeten komen. Een tijdelijke huisvestingslocatie kan de voetballocatie zijn. Wanneer de school is gerenoveerd kan de tijdelijke huisvesting verdwijnen van de voetballocatie. Binnen dit scenario zijn er twee sub scenario's mogelijk.

a. Woningbouw op voetballocatie Ammerstol

Met het behoud van de school op de huidige locatie is er ruimte vrij op de voetballocatie. Het is een mogelijkheid om na de tijdelijke huisvesting van de school op deze locatie woningbouw te ontwikkelen. Binnen het gebied kunnen er circa 24 woningen gerealiseerd worden. Echter is het de vraag hoe wenselijk woningbouw op deze locatie is. De woonkwaliteit op deze locatie, grenzend aan sportvelden, een skeelerbaan/schaatsbaan en ten noorden een bedrijventerreintje met een AWZI, ligt hier niet erg hoog.

b. Sportveld voetballocatie Ammerstol behouden/reserveren

Met het behoud van de school op de huidige locatie bestaat er ook een mogelijkheid het sportveld te behouden. Momenteel zijn er ook andere sporten die door een stijgende vraag wellicht hier een plek zouden kunnen krijgen, dit zal onderzocht moeten worden. Denk bijvoorbeeld aan padel.

Advies vanuit stedenbouwkundig perspectief

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het ontwikkelen van woningbouw op de voetballocatie gezien de omliggende functies en bestemmingen niet wenselijk. Het ontwikkelen van woningbouw op de Kromme Draai locatie is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel wenselijk. Woningbouw sluit hier goed aan om de omgeving. Er is hier ruimte om een kwalitatieve impuls aan het gebied te geven.



3.3 Beleidsveld 'sport'

Vanuit sportbeleid ziet de gemeente kansen in de verplaatsing van basisschool de Kromme Draai naar een deel van een voetbalveld van ASV. De raad heeft in 2019 besloten om een veld bij ASV niet meer te renoveren. Met de huidige twee velden is er sprake van overcapaciteit voor de vereniging met circa 7 spelende teams. De vereniging heeft voldoende aan één kunstgrasveld of een natuurgrasveld en een deel kunstgrasveld.

ASV heeft daarbij de wens geuit om de kantine nabij het (natuurgras)veld te hebben. In 2021 is het natuurgrasveld sober gerenoveerd, waardoor dit veld de komende circa 15 jaar nog meegaat. Hierbij is het hekwerk niet meegenomen in afwachting van meer duidelijkheid over de toekomstige situatie.

Het kunstgrasveld is rond 2026 aan vervanging toe. Zo'n vervanging kost circa € 350.000 tot € 400.000. Daarnaast brengen velden jaarlijkse onderhoudskosten met zich mee voor zowel de vereniging als de gemeente. Om zo'n voorziening te behouden in een kleine kern als Ammerstol is het dan ook van belang om de capaciteit en de behoefte op elkaar te laten aansluiten en (maatschappelijke) voorzieningen te bundelen en te versterken. De combinatie van sport, onderwijs en de functie als speelplek/ontmoetingsplek voor de buurt biedt daarvoor mooie kansen. Deze visie vanuit 'sport' sluit aan op de visie van de gezamenlijke stakeholders.

Advies vanuit 'sport'

Alles overwegende wordt vanuit het beleidsveld 'sport' geadviseerd om de nieuwe Kromme Draai bij ASV te realiseren.

3.4 Ruimtelijke kwaliteit - quick scan ruimtelijke ordening woningbouw ASV

Omgevingsdienst Midden Holland (ODMH) heeft in opdracht van de gemeente een quick scan 'ruimtelijke ordening en milieu' uitgevoerd voor woningbouwontwikkeling bij ASV in het geval dat De Kromme Draai op de huidige locatie zou blijven (scenario 1). De voorlopige conclusie luidt dat woningbouwontwikkeling mogelijk niet binnen de actuele kwaliteiten van het gebied past. Onzekerheden in het geval van woningbouw liggen met name op het vlak van potentiële geluid- en lichthinder van het te handhaven voetbalveld van ASV.

Zie tabel hieronder.

Deze risico's zijn niet aan de orde indien de school op deze locatie gerealiseerd wordt (scenario 3). De quick scan rapportage van de ODMH is bijgesloten als bijlage.



Thema	Aspect	Bespreking	Vervolgactie
Ondergrond	Bodemverontreiniging	Geen onderzoek bekend, wel gevoelige functie	Verkennd bodemonderzoek
	Archeologie	Archeologie waarde 3	Archeologisch onderzoek
	Ontpofbare oorlogsresten	Geen belemmering	Geen
Omgevingsveiligheid	Externe veiligheid	Geen risicobronnen aanwezig	Geen
Gezondheid in relatie tot milieu	Geluid van weg, spoor en/of industrieterrein	Niet van toepassing	Geen
	Geluid bedrijven (Mba)	Mogelijke geluidshinder vanuit sportvelden	Akoestisch onderzoek
	Geur bedrijven	Potentiële hinder RWZI. Voldoende onderzocht	Geen
	Luchtkwaliteit	Geen belemmering	Geen
	Lichthinder	Potentiële hinder van sportvelden	Onderzoek lichthinder
Duurzaamheid	*Klimaatrisico's	Impact op (stedelijk hitte-eiland (UHI) wordt verwaarloosbaar geacht; Overstromingsrisico is 'klein'	Geen
Natuur	Gebiedsbescherming	Natura2000-gebieden binnen 25 km afstand	Aerius-berekening
	Soortenbescherming	Niet van toepassing	Geen
Procedurele aspecten	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	Geen belemmering	Geen
	Provinciale milieubelangen	Geen belemmering	Geen

aspecten met een () betreffen geen wettelijk kader.



4. Financiële vergelijking scenario 1 en 3

Voor de vernieuwbouw- (1) en nieuwbouwvariant (3) zijn de investeringskosten (opnieuw) geraamd. Voor scenario 1 geldt dat zoveel als mogelijk nieuwbouwkwaliteit wordt nagestreefd. Dat betekent onder andere dat Frisse Scholen klasse B voor ventilatie, verlichting en andere comfortaspecten als eis zal gelden.

Om de investeringskosten voor vernieuwbouw zo goed mogelijk te ramen heeft ICS adviseurs in opdracht van de gemeente een vlekkenplan gemaakt, op basis waarvan ingeschat kan worden of en zo ja, hoe de school goed ingepast kan worden. Daaruit blijkt dat het huidige gebouw licht uitgebreid moet worden om aan de ruimtebehoefte te kunnen voldoen.

Onderstaande tabel toont de geraamde investeringskosten (incl. BTW) van vernieuwbouw vs. nieuwbouw. Voor het vernieuwbouwscenario is rekening gehouden met kosten voor tijdelijke huisvesting (uitgaande van huur). Dat is meegenomen in de raming.

	Scenario 1: vernieuwbouw	Scenario 3: nieuwbouw
onderwijsdeel	4.435.000,--	6.213.000,--
gymzaal	1.295.000,--	2.157.000,--
Tijdelijke huisvesting	1.140.000,--	n.v.t.
TOTAAL	6.870.000,--	8.370.000,--

5. Conclusie en advies

5.1 Conclusie

Zuiver vanuit financieel oogpunt is het vernieuwbouwscenario (1) gunstiger. De investering is lager en de opbrengst bij herontwikkeling met woningbouw die dan (in theorie) mogelijk is bij ASV levert geld op. Het tegengestelde is het geval bij nieuwbouw van de school bij ASV. De geraamde investeringskosten voor dit scenario zijn hoger en de achterblijflootatie is (licht) verlieslatend bij herontwikkeling.

Echter, we plaatsen hier belangrijke kanttekeningen bij:

1. Vanuit het perspectief van stedenbouw zijn er gereede twijfels over de mogelijkheden van woningbouw bij ASV (als DKD gerenoveerd zou worden). Deze locatie is kwalitatief minder geschikt dan de huidige locatie van de Kromme Draai die als achterblijflootatie beter passend is om een woningbouwprogramma op te ontwikkelen. Daarmee is de leefbaarheid van het dorp beter geborgd;
2. Ook de quick scan van de ODMH benoemt risico's omtrent woningbouw bij ASV. Ondanks dat er nog geen verdere onderzoeken zijn verricht, lijkt er een reëel risico op overlast door licht en geluid;

Als we bovenstaande punten beschouwen lijkt woningbouw bij ASV een meer theoretisch scenario, dan dat dit praktisch en kwalitatief gezien haalbaar en reëel is. Je kunt dan concluderen dat in Ammerstol geen directe woningbouw mogelijk is, als De Kromme Draai wordt gerenoveerd en op de huidige locatie gehuisvest blijft.

3. Wanneer DKD op de huidige locatie blijft, is er geen sprake van samenwerking en versterking met ASV. Daarnaast blijft er sprake van overcapaciteit van de velden die nog wel onderhouden moeten worden. Deze kosten zijn voor de gemeente. Het is uiteraard mogelijk om de velden op termijn af te stoten, maar



het is dan wel de vraag hoe deze grond herbestemd kan worden, ervan uitgaande dat de locatie minder goed geschikt is als woningbouwlocatie;

4. Tijdelijke huisvesting in geval van scenario 1 (vernieuwbouw) vraagt veel van de interne gemeentelijke organisatie (project op zich) en kan daarom niet alleen maar financieel worden vergeleken. Bovendien moet de tijdelijke huisvesting bij ASV worden gerealiseerd, omdat dit de enige plek is. Dat zou betekenen dat ook dan een deel van het kunstgrasveld opgeheven zou moeten worden, al is het dan tijdelijk.

5.2 Advies

Vanuit alle relevante kwalitatieve perspectieven adviseren wij om te kiezen voor nieuwbouw bij ASV. De extra investering die dit met zich meebrengt, moeten we beschouwen als investering in de vitaliteit van de kern Ammerstol omdat;

- De diverse participanten elkaar kunnen versterken in bewegen, leren en ontmoeten;
- Op de achterblijflootatie (huidige locatie Kromme Draai) woningbouw mogelijk is op een kwalitatief hoogwaardige plek;

Bijlagen:

- Ingezonden brief gezamenlijke participanten nieuwbouw ASV (bs. De Kromme Draai, kinderopvang Ziezo, bibliotheek Krimpenerwaard, Ijsvereniging Vooruitgang, voetbalvereniging ASV)
- Adviesrapport ODMH, ROM quick scan woningbouwprogramma Sportlaan Ammerstol, d.d. 28 november 2023
- Memo ICS –verdiepingsslag renovatiescenario De Kromme Draai, d.d. 12 maart 2024