Aanvulling op bijlage 1: Toelichting uitkomsten locatieonderzoek huisvesting VO

Inleiding

Tijdens de informele bijeenkomst op 12 maart 2020 is gevraagd of de beredeneerde opbrengstpotentie van de vrijvallende locatie per locatievariant inzichtelijk gemaakt kan worden. Gevraagd werd om dit weer te geven in een tabel waarbij een aantal criteria aan de orde zouden komen: oppervlakte, stedenbouwkundige potentie, kosten bouwrijp maken/sloop, opbrengstpotentie en kosten uitplaatsing.

Vrijvallende locaties

Er zijn tijdens de geheime bijeenkomst op 11 februari 4 locatievarianten besproken. Dit waren:
Variant A: Vijzellaan en Van der Palmpad tot aan de Douwes Dekkerlaan.
In deze variant komt de locatie aan de Burgemeester Keijzerweg beschikbaar voor herontwikkeling.
Variant B: Vijzellaan en Burgemeester Keijzerweg/Poldermolen.
Bij de keuze voor deze variant komt de locatie aan het Van der Palmgebied beschikbaar voor herontwikkeling.
Variant C: Burgemeester Keijzerweg/Poldermolen en gebied Douwes Dekkerlaan.
In deze variant komen de locaties aan de Vijzellaan en die aan Van der Palmpad beschikbaar voor herontwikkeling.
Locatie D: Kattenstaart gespiegeld.
In deze variant komen alle drie de huidige schoollocaties voor herontwikkeling beschikbaar.

In het locatieonderzoek worden ook het gebied aan de Douwes Dekkerlaan en het gebied aan de Poldermolen besproken. Op deze locaties zijn nu geen scholen voor voortgezet onderwijs gevestigd. Het zijn dus geen vrijvallende onderwijslocaties. Deze locaties worden afzonderlijk besproken.

Criteria

Potentie: Het gaat hier om de stedenbouwkundige potentie. Gekeken is naar hoeveel kansen deze locatie stedenbouwkundig gezien biedt voor herontwikkeling uitgaande van een lege locatie waarbij alle huidige functies zijn verplaatst. Voor de inschatting is alleen gekeken naar (een combinatie) van grondgebonden woningen (grondgebonden en middenduur[1]) en appartementen (ook middenduur). Andere functies (maatschappelijk, kantoren en bedrijvigheid) worden wel benoemd maar voor de vergelijking tussen de locaties is hier verder niet naar gekeken. Op alle locaties moet bovendien aandacht zijn voor verkeer, groen en water (klimaatambities).

Kosten: Gekeken is naar de kosten om de locatie bouwrijp te maken. Hierin zijn de kosten voor sloop, sanering, grondverwerving/ruil, aanleg van kabels en leidingen en eventuele aanpassingen aan de omgeving meegenomen.

Opbrengst: Genoemd wordt een globale inschatting mogelijke grondopbrengst op basis van beschreven (indicatieve) stedenbouwkundige variant.

Kosten uitplaatsing: De mate van te verwachten kosten in verband met het uitplaatsen van functies in dit gebied ten behoeve van de herontwikkeling met woningbouw in dit gebied.

[1] Op grond van het Papendrechts Woonplan 2020-2030 worden woningen van meer dan 300.000 euro als "duur" beschouwd.

Conclusie: is deze locatie ongeschikt, geschikt of zeer geschikt voor herontwikkeling met woningbouw. Wat is de beredeneerde opbrengstpotentie van de vrijvallende locatie.

Weging
Voor geen van de besproken locaties is een stedenbouwkundig programma voorhanden. Daarnaast is er in deze fase geen of onvoldoende inzicht in de daadwerkelijke kosten die moeten worden gemaakt. Tot slot is er nog geen reëel beeld te geven over mogelijke opbrengsten. De huidige schoollocaties vallen pas over enkele jaren vrij. Daarom is er gekozen voor een globale beoordeling op basis van ervaring. De beoordeling is opgesteld in samenspraak met een planeconoom van de gemeente Dordrecht.

Dit heeft geleid tot een "consumententabel" waarbij door het toekennen van plussen (++) en minnen (--) op hoofdlijnen inzicht wordt gegeven in de ontwikkelpotentie van een vrijvallende locatie.

De gehanteerde indeling is als volgt:
-- negatief (hoge kosten/weinig stedenbouwkundige mogelijkheden/lage opbrengsten
-/+ neutraal (geen bijzonderheden)
++ positief (lage kosten/ hoge opbrengst/ veel stedenbouwkundige mogelijkheden)

Beoordeling per locatie

GEBIED	OPP.	Potentie	Kosten	Opbrengst	Kosten uitplaatsing	conclusie
Van der Palmpad	33.000 m2	++	--	+/-	--	--

<u>Potentie</u>: Deze locatie is, mits geheel leeg, goed geschikt voor een combinatie van grondgebonden woningen in combinatie met appartementen. Bij het maken van een stedenbouwkundige invulling moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van scholen en een kerk aan de randen van het gebied. Als de aanwezige functies in het gebied (Denksport, theater en handbal) niet volledig worden uitgeplaatst zijn de stedenbouwkundige mogelijkheden zeer beperkt in verband met de verkeersgeneratie, milieunormen en parkeervraag. De school is juist door de aanwezigheid van die functies zeer geschikt als scholenlocatie.
In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel positief (++).

<u>Kosten:</u>
Bouwrijp maken: Geen bijzonderheden.
Sloop: Kosten in verband met sloop bestaande school, theater, Denksport en sport. Mogelijke aanwezigheid van asbest niet onderzocht. Dit kan kostenverhogend zijn.
Verwerving: om locatie geheel beschikbaar te krijgen moeten diverse aankopen te worden gedaan. Denksport is eigenaar. Sportverenigingen zijn ook eigenaar maar hebben opstalrecht zodat ook die panden moeten worden aangekocht.
Infra etc.: mogelijk aanpassing ontsluiting bij hogere aantallen + rotonde en oversteekplaatsen aanpassen. Kosten verplaatsing bestaande kabels en leidingen kan niet worden beoordeeld in deze fase.
In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel negatief (--).

Opbrengst: Geen bijzonderheden. Naar verwachting zal een gemiddeld woningbouwprogramma met grondgebonden woningen en appartementen goed afzetbaar zijn.
In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel neutraal (+/-).

Kosten uitplaatsing: De verplaatsing van het theater leidt tot hoge kosten. Daarnaast zijn er kosten gemoeid met het verplaatsen en aankoop van de eigendommen van de Denksport en de handbalvereniging.
In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel negatief (--).

Conclusie: Een goede invulling met woningbouw is alleen mogelijk als alle in het gebied aanwezige functies worden uitgeplaatst. Door de hoge kosten die hiermee zijn gemoeid, nemen de opbrengsten af. De eindbeoordeling van deze locatie is daarom negatief (--).

GEBIED	OPP.	Potentie	Kosten	Opbrengst	Kosten uitplaatsing	conclusie
Vijzellaan (zonder veld parkzijde)	17.000	++	+/-	+/-	++	+/-

Potentie: Grondgebonden woningen passen het beste bij de structuur van de wijk. Er is wel vanuit gegaan dat het sportveld aan de parkzijde niet ontwikkeld wordt omdat dit een grote ingreep in het park zou betekenen. Dit gebied maakt ook onderdeel uit van een boomzone op grond van de groene kaart.
In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel positief (++).

Kosten:
Bouwrijp maken: Beide sportvelden moeten worden verwijderd. Er zal sprake zijn van de toename van verhard oppervlak waardoor er extra oppervlaktewater moet worden aangelegd (watercompensatie). Het vrijkomende sportveld aan de parkzijde moet een natuurlijke inrichting krijgen. Verder bijzonderheden worden niet verwacht.
S*loop:* Alleen sloopkosten school.
Verwerving: Niet nodig. De school is eigenaar maar draagt bij het verlaten van de locatie de grond en opstallen weer over aan de gemeente.
Infra etc.: In verband met de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van vluchtwegen moet een nieuwe extra aansluiting worden gemaakt op de Wieklaan.
In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel alles afwegend neutraal (+/-).

Opbrengst: Geen bijzonderheden. Naar verwachting zal een gemiddeld woningbouwprogramma met grondgebonden woningen goed afzetbaar zijn maar gelet op de kosten zal de opbrengst hier gemiddeld zijn.
In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel neutraal (+/-).

Kosten uitplaatsing: bij verplaatsing school naar andere locatie geen verdere functies aanwezig om te verplaatsen.
In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel positief (++).

Conclusie: Een goede invulling met grondgebonden woningbouw is hier mogelijk, maar er moet wel rekening gehouden worden met extra kosten voor nieuwe extra ontsluiting, watercompensatie en groene inrichting aan de parkzijde waardoor de opbrengst afneemt.

In de tabel scoort deze locatie geheel genomen daarom neutraal (+/-).

GEBIED	OPP.	Potentie	Kosten	Opbrengst	Kosten uitplaatsing	conclusie
Burgemeester Keijzerweg	17.500 m2	++	--	++	++	++

Potentie: Op deze locatie kan hoogbouw in 8 tot 10 lagen, mits het parkeren opgelost kan worden in een gebouwde (ondergrondse) voorziening, worden gerealiseerd in combinatie met grondgebonden woningen. Door de ligging t.o.v. het benzinestation en een grote trafo van Stedin zijn er vanuit de milieuwetging wel afstanden te hanteren. Door de ligging van de kerk en de trafo is de locatie slecht te ontsluiten vanuit de bestaande wijk. Bij ontsluiting op de Burgemeester Keijzerweg en/of de Veerweg moeten mogelijk aanpassingen gedaan worden aan de bestaande weg.
In de tabel scoort deze locatie positief (++).

Kosten:
Bouwrijp maken: Hier worden geen bijzonderheden verwacht.
Sloop: Het bestaande gebouw met bijbehorende opstallen moet worden gesloopt. Er is geen zicht op de aanwezigheid van asbest en/of de noodzaak van sanering. Hier worden geen bijzonderheden verwacht.
Verwerving: Dit is niet nodig. De school is eigenaar maar draagt bij het verlaten van de locatie de grond en opstallen weer over aan de gemeente.
Infra etc.: De locatie is alleen met een fietspad ontsloten vanaf de bestaande woonwijk. Ontsluiting wordt van die zijde beperkt door de aanwezigheid van woningen en een kerk. Bij ontsluiting op de Burgemeester Keijzerweg en de Veerweg zijn aanpassingen aan de wegstructuur en rotonde nodig. De Burgemeester Keijzerweg is een belangrijke hoofdontsluiting en het toevoegen van extra verkeer zonder aanpassingen kan hier niet. Bij hogere aantallen woningen zal het parkeren worden opgelost in gebouwde voorzieningen.
In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel negatief (--).

Opbrengst :
Bij een hogere aantal appartementen kan de grondopbrengst toenemen. In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel positief (++).

Kosten uitplaatsing: bij verplaatsing school naar andere locatie geen verdere functies aanwezig om te verplaatsen. In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel positief (++).

Conclusie: Stedenbouwkundig gezien zijn hier voldoende kansen maar er moet rekening worden gehouden met extra kosten voor het maken en aanpassen van de ontsluiting op de Burgemeester Keijzerweg en de Veerweg. Ook neemt de opbrengst af door de relatief duurdere aanleg van parkeervoorzieningen. In de tabel scoort deze daarom positief (++).

Aanvullende locaties

GEBIED	OPP.	Potentie	Kosten	Opbrengst	Kosten uitplaatsing	conclusie
Poldermolen	7.000 m2	++	--	+/-	--	--

Potentie: Hier ligt een invulling met appartementen (4-5 lagen, aflopend naar 3) voor de hand. Hoewel hier in de beoordeling geen rekening mee is gehouden ligt hier een combinatie met zorg (vanwege al aanwezige functies + ligging t.o.v. openbaar vervoer) meer voor de hand dan een enkele invulling met woningbouw. In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel positief (++).

Kosten:
Bouwrijp maken: Hier worden geen bijzonderheden verwacht.
Sloop: Het politiebureau en de brandweerkazerne moeten worden gesloopt. De aanwezigheid van asbest wordt hier niet uitgesloten.
Verwerving: Deze locatie is niet volledig in eigendom bij de gemeente zodat de medewerking van andere eigenaren nodig is. Alleen het politiebureau en de brandweerkazerne zijn gemeentelijke eigendom. Nog ruim 1/3 van de locatie is geen gemeentelijk eigendom.
Infra etc.: Er moet rekening worden gehouden met het aanpassen van de aansluiting op de Burgemeester Keijzerweg. De haalbaarheid van het geheel afwikkelen van hogere aantallen woningen via de Onderslag moet worden onderzocht. Er moet minimaal rekening worden gehouden met aanpassingen aan de bestaande brug.
In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel negatief (--).

Opbrengst: De afzetbaarheid van appartementen is naar verwachting goed maar er moet wel rekening gehouden worden dat de opbrengst wordt verminderd door de relatief hoge kosten die moeten worden gemaakt voor verwerving.
In de tabel scoort de locatie daarom neutraal (+/-).

Kosten uitplaatsing: In het gebied zijn een tandarts en kantoren aanwezig die verworven moeten worden. In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel negatief (--).

Conclusie: de gemeente is niet volledig eigenaar van deze locatie. Verwerven ten behoeve van woningbouw ligt niet voor de hand. Bij ontwikkeling samen met of door derden (de huidige eigenaren) heeft de gemeente geen extra inkomsten dan de grondwaarde. Bij ontwikkeling door de gemeente naar appartementen. In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel negatief (--).

GEBIED	OPP.	Potentie	Kosten	Opbrengst	Kosten uitplaatsing	conclusie
Douwes Dekkerlaan/Saunagebied	15000 m2	++	--	+/-	--	--

Potentie: Hier is een mix van grondgebonden woningen en 1 of meer blokken appartementen (6-8 lagen) haalbaar. De locatie ligt tegenover basisonderwijs en een garagebedrijf met tankinstallatie en hier moet bij de invulling rekening mee worden gehouden. Het gebied kan via de Douwes Dekkerlaan goed worden ontsloten. In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel positief (++).

Kosten:
Bouwrijp maken: Hier worden geen bijzonderheden verwacht.
Sloop: Kosten voor de sloop van de school, het gebouw van excelsior en de sauna (reeds gemaakt, incl. verwijdering asbestdak). Er is niet bekend of er in de overige panden asbest aanwezig is.
Verwerving: Om de locatie volledig beschikbaar te krijgen moeten nog twee panden worden verworven. Voor de verwerving (en sloop) van de sauna zijn al kosten gemaakt.
Infra: onderzoek naar rotonde. Ontsluiting op voorhand voldoende. In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel gelet op de reeds gemaakte verwervingskosten negatief (--).

Opbrengst: Gelet op de ligging in de gemeente ten opzichte van scholen en in de nabijheid van voorzieningen wordt verwacht dat eventueel te ontwikkelen woningen goed afzetbaar zijn.
In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel neutraal (+/-).

Kosten uitplaatsing: In dit gebied is een oude school gevestigd die tijdelijk wordt verhuurd. Hiervoor geen uitplaatsingskosten. Excelsior huurt ook een gebouw. Onduidelijk is wie kosten verplaatsen Excelsior moet/zal dragen. Fysio moet uitgekocht en verplaatst. In de tabel scoort deze locatie op dit onderdeel geheel genomen negatief (--).

Conclusie: Stedenbouwkundig gezien zijn hier voldoende mogelijkheden. Omdat er kosten gemaakt moeten worden (en zijn) voor de verwerving en de uitplaatsing van bestaande functies is de opbrengst van deze locatie negatief ingeschat (--).

Conclusie
In de locatiestudie zijn 4 huisvestingsvarianten benoemd. De vrijvallende locaties zijn beoordeeld op de aspecten stedenbouwkundige potentie, kosten realisatie, opbrengsten woningbouw en kosten verplaatsing te behouden functies.
Bij de voorkeursvariant (A: Vijzellaan/ Douwes Dekkerlaan met v.d. Palmpad) valt de locatie aan de Burgemeester Keijzerweg vrij. Deze locatie is geschikt voor herontwikkeling naar woningbouw waarbij een goede grondopbrengst mag worden verwacht indien gekozen wordt voor een hoger aantal appartementen. Herontwikkeling van deze locatie heeft de voorkeur omdat hier een groter programma gerealiseerd kan worden dan op de Vijzellaan. Daarom is in de eindbeoordeling aangegeven dat de locatie positief scoort.

Bij de locaties B (Vijzellaan/Poldermolen + Burgemeester Keijzerweg) en C (Poldermolen + Burgemeester Keijzerweg) komt het Van der Palmgebied geheel vrij voor herontwikkeling. In dat geval zijn er hoge kosten te verwachten in verband met verwervingen en het uitplaatsen van de aanwezige functies. Als deze functies in het gebied aanwezig blijven zijn de mogelijkheden voor herontwikkeling beperkt. Deze varianten hebben daarom niet de voorkeur.

De Poldermolen en de Douwes Dekkerlaan zijn in principe geen vrijvallende schoollocaties. Een gemeentelijke herontwikkeling met woningbouw is alleen mogelijk na verwerving en uitplaatsing van bestaande functies.

In variant D komen alle huidige schoollocaties beschikbaar. In Bijlage 1 bij het raadsvoorstel (Toelichting uitkomsten locatieonderzoek huisvesting VO) is aangegeven dat deze variant alleen uitvoerbaar is na ingrijpende verwervingen en complexe verplaatsingen. In deze aanvullende toelichting is de opbrengstpotentie van deze locatie daarom niet verder onderzocht.

Het ontwikkelen van de locatie Poldermolen levert voor de gemeente weinig opbrengsten op omdat deze locatie voor een belangrijk deel geen eigendom is van de gemeente. Ook de ontwikkeling van de locatie aan de Douwes Dekkerlaan met enkel woningbouw zal voor de gemeente niet bovenmatig gunstig uitpakken.

In Variant A valt de locatie aan de Burgemeester Keijzerweg vrij. Gelet op het voorgaande blijft deze locatie de voorkeursvariant. In bijlage 1 bij het raadsvoorstel wordt verder uiteengezet welke planmatige aspecten er verder aan deze afweging ten grondslag liggen.

Vrijvallende locatie	**OPP.**	**Potentie**	**Kosten**	**Opbrengst**	**Kosten uitplaatsing**	**conclusie**
Van der Palmpad	33.000 m2	++	--	+/-	--	--
Vijzellaan (zonder veld parkzijde)	17.000	++	+/-	+/-	++	+/-
Burgemeester Keijzerweg	17.500 m2	++	--	++	++	++
Overige locaties						
Poldermolen	7.000 m2	++	--	+/-	--	--
Douwes Dekkerlaan/Saunagebied	15000 m2	++	--	+/-	--	--