Bijlage 1 Toelichting uitkomsten locatieonderzoek huisvesting VO

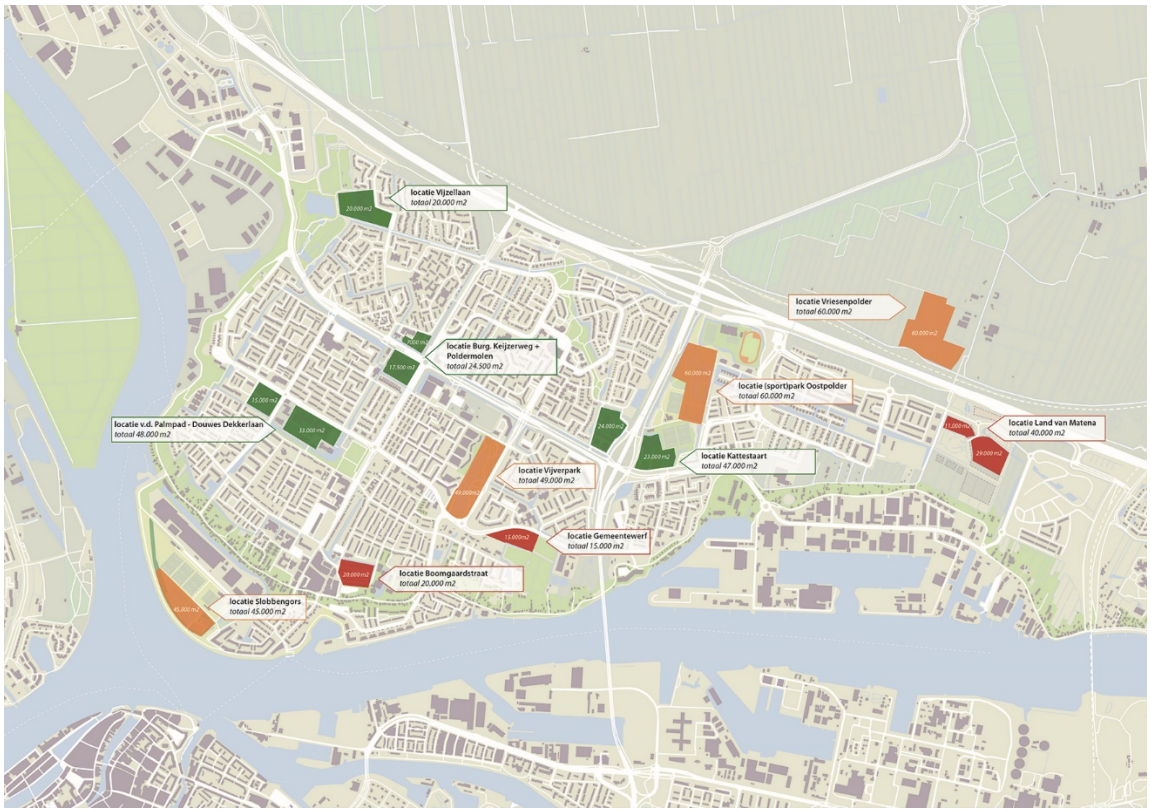
Inleiding

Op 11 februari 2020 zijn de uitkomsten van de locatieverkenning huisvesting VO met een geheime presentatie in een besloten beeldvormende sessie met de raad gedeeld. In deze bijlage worden deze uitkomsten nogmaals gedeeld en nader toegelicht.

Met de vaststelling van de Gemeentelijke visie en routekaart huisvesting VO op 12 december 2019 is ingestemd met de uitvoering van een globaal onderzoek naar mogelijke locaties en huisvestingsvarianten voor de scholenbouw. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van het locatieonderzoek dat in 2017 is uitgevoerd en zijn recente ontwikkelingen in kaart gebracht. Zoals afgesproken in de routekaart kan de raad op basis van de uitkomsten van het onderzoek bepalen welke variant de komende periode inhoudelijk uitgewerkt en financieel (op hoofdlijnen) doorgerekend moet worden.

Aanpak

In de Visie is een aantal uitgangspunten voor de scholenbouw vastgesteld. Deze uitgangspunten waren leidend voor de locatieverkenning. Eerst is in beeld gebracht op welke locaties – uitgaande van drie bouwlagen – voldoende vierkante meters beschikbaar zouden zijn voor de scholenbouw. Die locaties zijn weergegeven op onderstaande overzichtskaart.
De groen aangegeven locaties zijn beschikbaar, voldoende groot en zij kunnen voldoen aan de gestelde criteria. De oranje locaties zijn ongewenst vanwege de ligging in groen of in recreatiegebied en de rode locaties zijn niet langer beschikbaar. Op basis van de resterende locaties zijn vier mogelijke huisvestingsvarianten geformuleerd. Uitgangspunt daarbij was dat tenminste één huidige schoollocatie moest vrijvallen. Dat leverde de vier huisvestingsvarianten op die in het onderstaande worden beschreven.



Criteria

Op basis van de visie zijn vervolgens vijf criteria geformuleerd aan de hand waarvan de varianten zijn beoordeeld. De varianten zijn alleen globaal beoordeeld. Het is wenselijk te onderzoeken of het haalbaar is om op de locaties naast onderwijshuisvesting ook andere gemeentelijke ambities te

verwezenlijken. Hiervoor is nog geen concreet programma beschikbaar waardoor het onmogelijk is om de huisvestingsvarianten nauwkeurig te beoordelen. De meest geschikte variant kan zowel inhoudelijk als financieel verder worden uitgewerkt. Op basis van die uitwerking kan een besluit genomen worden over de toekomstige huisvesting van het VO. Bij het beoordelen van de huisvestingsvarianten is in deze fase op hoofdlijnen gekeken naar kansen en bedreigingen.

1. Combinatiekansen:
   Biedt de variant kansen voor binnenstedelijke vernieuwing en de doorontwikkeling van andere functies en voorzieningen, bijvoorbeeld op het gebied van woningbouw, versterking van het groen/ blauwe netwerk, sport of cultuur? Oftewel, kunnen met de variant meerdere gemeentelijke ambities worden gerealiseerd?
2. Grondpositie:
   Heeft de gemeente de betreffende gronden in eigendom of moeten die worden aangekocht? En is de grond beschikbaar of zijn er verplaatsingen nodig?
3. Mobiliteit:
   Hoe staat het met de fietsveiligheid, verkeersaantrekkende werking, parkeergelegenheid en de ligging ten opzichte van het openbaar vervoer?
4. Leefbaarheid:
   Hoe sluit de locatie aan op de woonomgeving en is er al sprake van een zekere mate van gewenning? Kunnen omwonenden comfortabel (blijven) wonen?
5. Fasering:
   Biedt de variant schuifruimte op locatie of in bestaande panden doordat er locaties vrijvallen? Oftewel, kunnen de kosten voor tijdelijke huisvesting laag worden gehouden?



De volgende huisvestingsvarianten zijn beoordeeld:
Variant A: Vijzellaan en Van der Palmpad tot aan de Douwes Dekkerlaan
Variant B: Vijzellaan en Burgemeester Keijzerweg/Poldermolen
Variant C: Burgemeester Keijzerweg/Poldermolen en gebied Douwes Dekkerlaan
Variant D: Kattestaart gespiegeld
Er zijn nog meer combinaties denkbaar, maar bij beoordeling bleek dat dit geen meerwaarde oplevert. De *globale* toetsing aan de criteria is verwerkt in een matrix. De weging is dus steeds een gezamenlijke afweging van beide locaties in een variant. Om de weging inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van een stoplichtmodel waarbij de kleuren groen (geschikt/kansrijk), oranje (minder geschikt/nadelen), rood (ongeschikt/onwenselijk) zijn gebruikt.

In deze fase zijn de gezondheids- en milieurisico's nog niet zijn meegenomen. Geen van de locaties lijkt hier wettelijke belemmeringen op te leveren maar een aantal locaties heeft vanwege de ligging t.o.v. de wegenstructuur mogelijk wel extra aandachtspunten.

Variant A: Vijzellaan en Van der Palmpad tot aan de Douwes Dekkerlaan



Vijzellaan

Combinatiekansen

Deze locatie scoort redelijk op combinatiekansen. In de omgeving zijn basisscholen aanwezig die wel gebruik zouden kunnen maken van sportvoorzieningen en op een deel van het sportveld aan de Vijzellaan kan woningbouw worden gerealiseerd. Het toevoegen van maatschappelijke functies ligt hier door de omvang van de locatie en de ligging in de wijk minder voor de hand.

Grondpositie

Deze locatie is in eigendom van de school. [1]

Mobiliteit

Door de ligging achterin de wijk en dicht bij woningbouw is een intensivering van het gebied, met de daarbij behorende verkeersaantrekkende werking, op voorhand niet gewenst. Voor fietsers is de locatie veilig te bereiken. De ligging ten opzicht van openbaar vervoer is beperkt.

Leefbaarheid

Er is sprake van gewenning, omdat dit reeds een schoollocatie is.

Fasering

Door de aanwezigheid van sportvelden zijn er faseringsmogelijkheden (tijdelijke bouw).

Van der Palmgebied/tot Douwes Dekkerlaan

Combinatiekansen

Deze locatie scoort heel goed op combinatiekansen. In dit gebied zijn basisscholen aanwezig die gebruik kunnen maken van sportvoorzieningen. Daarnaast zijn er diverse verenigingen gevestigd in het gebied die verouderde (en te verduurzamen) gebouwen in bezit hebben. Bij een herschikking van dit gebied is er voldoende ruimte voor aanvullende ontwikkelingen. Het theater is gevestigd in dit gebied. Dit is nu gekoppeld aan de school. Herontwikkeling biedt nieuwe kansen om deze voorziening goed in te passen in een multifunctioneel gebied.

Grondpositie

Deze locatie is grotendeels in eigendom van de gemeente. Een klein deel moet (mogelijk) verworven worden.

Mobiliteit

Dit gebied is gunstig gelegen ten opzichte van de diverse woonwijken, is goed ontsloten met openbaar vervoer en heeft voldoende ruimte voor parkeergelegenheid. Fietsveiligheid is (en blijft) een

[1] Uitgangspunt van de onderwijswetgeving is dat het eigendom van het schoolgebouw ligt bij het schoolbestuur. Bij beëindiging vervalt de eigendom terug aan de gemeente.

aandachtspunt vanwege de verkeersveiligheid op de rotonde en het oversteken ter hoogte van de Rembrandtlaan.
Leefbaarheid
Er is sprake van gewenning, omdat dit reeds een schoollocatie is. De afstand tot de woonbebouwing kan stedenbouwkundig voldoende zijn.
Fasering
Nieuwbouw kan, eventueel naast de bestaande gebouwen, plaatsvinden op een deel van de locatie (Douwes Dekkerlaan) terwijl de huidige school in gebruik blijft.

Eindbeoordeling
In de totale afweging blijft alleen mobiliteit (vanwege het locatiedeel aan de Vijzellaan) een aandachtspunt. Op alle andere criteria scoort deze combinatie voldoende (leefbaarheid) tot zeer goed (combinatiekansen). Daarom wordt voorgesteld om voor deze variant een haalbaarheidsonderzoek op te stellen.
Bij de keuze voor deze variant komt op termijn de huidige schoollocatie aan de Burgemeester Keijzerweg beschikbaar voor herontwikkeling. Deze locatie is geschikt voor zowel wonen, werken als maatschappelijke functies.

Variant B: Vijzellaan en Burgemeester Keijzerweg/Poldermolen



Vijzellaan
Bij variant A is al aangegeven dat de locatie redelijk scoort op combinatiekansen (combinatie sportvoorzieningen basisonderwijs en woningbouw) en verkeer (meer verkeersaantrekkende werking door de ligging in de wijk is niet gewenst).

Burgmeester Keijzerweg/Poldermolen
Combinatiekansen
Deze locatie scoort relatief laag op combinatiekansen. In de omgeving zijn basisscholen aanwezig die wel gebruik zouden kunnen maken van sportvoorzieningen. De in het gebied aanwezige functies (waaronder medische functies) lenen zich minder voor combinatie met scholen.
Grondpositie
Deze locatie is voor een belangrijk deel in eigendom van de school en de gemeente, maar aan de zijde van de Poldermolen is dit voor een essentieel deel niet het geval.
Mobiliteit
Deze locatie wordt doorsneden door de Burgemeester Keijzerweg. De parkeergelegenheid is beperkt en leidt in de huidige situatie al regelmatig tot klachten. De locatie ligt centraal in het dorp maar bij een

gevaarlijke rotonde waardoor de fietsveiligheid een aandachtspunt is. De ligging ten opzichte van het openbaar vervoer is goed.
Leefbaarheid
Er is sprake van gewenning, omdat dit reeds een schoollocatie is, maar aan de zijde van de Poldermolen is dit niet het geval.
Fasering
Door de omvang van de locatie en de aanwezigheid van de bestaande school aan de Burgemeester Keijzerweg zijn de faseringsmogelijkheden hier beperkt.

Eindbeoordeling
In de totale afweging scoort deze variant alleen goed op leefbaarheid waarbij de aansluiting op woningbouw bij de Poldermolen een aandachtspunt is. Op de andere criteria valt de weging negatief uit.
Bij de keuze voor deze variant komt op termijn de huidige schoollocatie in het Van der Palmgebied beschikbaar voor herontwikkeling. Voor het theater moet in deze variant een nieuwe oplossing gevonden worden en de in het gebied aanwezige verenigingen zullen zelfstandig een oplossing moeten vinden voor de huidige huisvestingsproblemen in combinatie met de verduurzamingsopgave. De herontwikkeling van dit gebied wordt dan een zelfstandig project.

Variant C: Burgemeester Keijzerweg/Poldermolen en gebied Douwes Dekkerlaan



Burgemeester Keijzerweg/Poldermolen
Bij variant B is aangegeven dat deze locatie relatief laag scoort op combinatiekansen, mobiliteit en fasering. Op leefbaarheid en grondpositiefasering scoort deze locatie beter.

Douwes Dekkerlaan
Combinatiekansen
Deze locatie scoort vanwege de combinatiekansen in de totale weging licht positief omdat het gebied aan de westelijke zijde van de Jan Steenlaan gunstig ligt ten opzichte van het Van der Palmgebied. In de omgeving zijn bovendien basisscholen aanwezig die gebruik kunnen maken van sportvoorzieningen.
Grondpositie
De gemeente is nog niet geheel eigenaar van deze locatie.
Mobiliteit
Dit gebied is gunstig gelegen ten opzichte van de diverse woonwijken, is goed ontsloten met openbaar vervoer, maar is beperkt van omvang en heeft daardoor mogelijk onvoldoende ruimte voor parkeergelegenheid. Fietsveiligheid is (en blijft) een aandachtspunt.

Leefbaarheid
Er is nog geen sprake van gewenning maar de afstand tot woningen kan stedenbouwkundig voldoende zijn.
Fasering
Op deze locatie kan nieuwbouw plaatsvinden zonder tijdelijke huisvesting omdat er nog geen scholen aanwezig zijn. Een deel van de locatie moet nog wel worden verworven.

Eindbeoordeling
In de totale afweging scoort deze variant niet zo goed op grondpositie en mobiliteit. Net als bij de keuze voor variant B komt op termijn de huidige schoollocatie in het Van der Palmgebied beschikbaar voor herontwikkeling. Voor het theater moet in deze variant een nieuwe oplossing gevonden worden en de in het gebied aanwezige verenigingen zullen zelfstandig een oplossing moeten vinden voor de huidige huisvestingsproblemen in combinatie met de verduurzamingsopgave. De herontwikkeling van dit gebied wordt dan een zelfstandig project.
In deze variant komt ook de locatie aan de Vijzellaan beschikbaar voor ontwikkeling. Woningbouw zou hier goed inpasbaar zijn.

Variant D: Kattestaart gespiegeld



Combinatiekansen
Een ontwikkeling op deze locatie biedt sterke combinatiekansen vanwege de ligging ten opzichte van de sportterreinen in het Oostpolderpark.
Grondpositie: Een groot deel van deze locatie is geen gemeentelijk eigendom of is in erfpacht uitgegeven. Deze variant is alleen uitvoerbaar na ingrijpende verwervingen en complexe verplaatsingen.
Mobiliteit
De locatie ligt centraal en is goed bereikbaar met alle vormen van vervoer.
Leefbaarheid
Er is nog geen sprake van gewenning maar de afstand tot woningen kan stedenbouwkundig voldoende zijn.
Fasering
Op deze locatie kan nieuwbouw plaatsvinden zonder tijdelijke huisvesting omdat er nog geen scholen aanwezig zijn.

Eindbeoordeling
In de totale afweging scoort deze variant negatief vanwege de grondpositie. Het verwerven en uitplaatsen van de huidige functies kost veel tijd een geld. Een keuze voor deze variant zou voor de scholen daarom betekenen dat er vooralsnog geen ontwikkelingen plaatsvinden. Bij het vaststellen van de gemeentelijke visie is bepaald dat dit ongewenst is.

Bij de keuze voor deze variant komen op termijn alle huidige schoollocaties beschikbaar voor herontwikkeling. De kansen en bedreigingen hierbij zijn in de vorige varianten al besproken.

Conclusie

VARIANT	COMBINATIE KANSEN	GRONDPOSITIE	MOBILITEIT	LEEFBAARHEID	FASERING
A Vijzellaan / vd Palm-pad + DD-laan					
B Vijzellaan / Poldermolen + BKweg					
C BKweg + Poldermolen / DD-laan					
D Kattestaart gespiegeld					

Op basis van voorgaande globale beoordeling is variant A de voorkeursvariant. Deze variant biedt op 4 van de 5 criteria de meeste kansen. Op beide locaties zijn nu al scholen gevestigd. In deze variant komt de huidige locatie aan de Burgemeester Keijzerweg vrij. Deze zou beschikbaar kunnen komen voor zowel woningbouw, werken of een maatschappelijk functie.

Deze variant scoort van alle varianten het sterkst op het criterium "Combinatiekansen". In het Van der Palmgebied bevinden zich het theater en diverse verenigingen die gevestigd zijn in (deels) verouderd vastgoed op gemeentelijke grond. De ontwikkeling van scholen op deze locatie kan dienen als vliegwiel voor modernisering en herschikking van deze functies.