

Toekomst schoolgebouw

OBS Prins Willem Alexander - Eext



Gemeente Aa en Hunze

7 september 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Procesaanpak	5
2	Afweging renovatie of nieuwbouw schoolgebouw	6
2.1	Inleiding	6
2.2	IHP 2020-2035	6
2.3	Bouwkundige analyse bestaand schoolgebouw	6
2.4	Beperking functionaliteit bestaand schoolgebouw	7
2.5	Afwegingskader renovatie of nieuwbouw	8
2.6	Conclusie.....	8
3	Bouwkundige staat en gebruik gymzaal 't Witzand	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Bouwkundige analyse	9
3.3	Conclusie.....	9
4	Kaders.....	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Kaders	11
5	Uitkomsten participatieronde.....	12
5.1	Inleiding	12
5.2	Algemene weergave participatieronde	12
5.3	Toegevoegde kaderstelling na participatieronde	12
6	Analyse herontwikkelingsmogelijkheden bestaande schoolgebouw	13
6.1	Inleiding	13
6.2	Bouwtechnische beperkingen	13
6.3	Bezwaren omwonenden	13
6.4	Conclusie.....	13
7	Scenario's	14
7.1	Inleiding	14
7.2	Drie scenario's	14
7.3	Afweging scenario's.....	14
7.4	Overzicht voor- en nadelen en financiële consequenties per scenario	14

8	Analyse bestemmingsplan en welstand/stedenbouw	17
8.1	<i>Inleiding</i>	17
8.2	<i>Huidig bestemmingsplan locatie 't Witzand.....</i>	17
8.3	<i>Huidig bestemmingsplan locatie voetbalvelden vv Eext.....</i>	17
8.4	<i>Welstand en stedenbouw locatie 't Witzand</i>	18
8.5	<i>Welstand en stedenbouw locatie voetbalvelden vv Eext.....</i>	21
9	Analyse parkeren en verkeer	22
9.1	<i>Inleiding</i>	22
9.2	<i>Parkeren en verkeer locatie 't Witzand.....</i>	22
9.3	<i>Parkeren en verkeer locatie voetbalvelden vv Eext</i>	23
9.4	<i>Ontwikkeling verkeersbewegingen leerlingen Eext</i>	23
10	Analyse financiële consequenties	25
10.1	<i>Inleiding</i>	25
10.2	<i>Totaaloverzicht investeringen.....</i>	25
10.3	<i>Raming investering nieuw schoolgebouw</i>	25
10.4	<i>Raming investering nieuwe gymzaal</i>	25
10.5	<i>Raming investering parkeren en verkeer</i>	25
10.6	<i>Raming sloopkosten oude school</i>	26
10.7	<i>Raming tijdelijke huisvesting (noodlokalen).....</i>	26
10.8	<i>Raming verhuiskosten school</i>	26
10.9	<i>Afboeken boekwaarde oude school.....</i>	26
10.10	<i>Raming kosten bestemmingsplanprocedure</i>	26
10.11	<i>Afboeken boekwaarde gymzaal</i>	26
10.12	<i>Opbrengsten herontwikkeling locatie 't Witzand.....</i>	26
10.13	<i>Opbrengsten herontwikkeling locatie voetbalvelden vv Eext.....</i>	26
10.14	<i>Totaaloverzicht structurele- en incidentele lasten</i>	26
11	Analyse kinderopvang.....	28
11.1	<i>Inleiding</i>	28
11.2	<i>Kader: voor eigen rekening en verantwoordelijkheid</i>	28
11.3	<i>Kader: 'Didam-arrest'</i>	28
11.4	<i>Conclusie.....</i>	28
12	Conclusie en advies.....	29
12.1	<i>Scores scenario's.....</i>	29

12.2	<i>Verschillen scenario 1 en 2</i>	29
12.3	<i>Advies</i>	29
Bijlage A	Afwegingskader renovatie en nieuwbouw.....	31
Bijlage B	Afwegingskader scenario's.....	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) 2020-2035 (vastgesteld door de gemeenteraad eind 2019) is opgenomen dat in het tijdvak 2020-2024 een afweging wordt gemaakt tussen renovatie en nieuwbouw van obs Prins Willem Alexander (PWA) vanwege de staat en functionaliteit van het schoolgebouw. In deze notitie wordt deze afweging uiteengezet.

1.2 Procesaanpak

Vanaf november 2021 zijn Stichting PrimAH, schooldirectie PWA en de gemeente Aa en Hunze gestart met het proces om te komen tot een afweging en besluit; renovatie of nieuwbouw van het schoolgebouw. Binnen dit proces wordt eveneens de huidige gymzaal aan 't Witzand betrokken.

Naast gebruikers van deze gymzaal (Muziekvereniging TOGIDO en Gymvereniging ADO) is in maart en april 2022 overleg gevoerd met de direct omwonenden van de huidige schoollocatie, bestuur Dorpsbelangen Eext, bestuur Voetbalvereniging Eext, De Boermarke Eext en Kinderopvang De Hasselbraam.

Dit proces heeft uiteindelijk geleid tot het opstellen en uitwerken van drie mogelijke scenario's op basis waarvan een besluit kan worden genomen over de toekomst van het schoolgebouw van OBS Prins Willem Alexander in Eext.

2 Afweging renovatie of nieuwbouw schoolgebouw

2.1 Inleiding

In het IHP is een kader opgenomen op basis waarvan wordt beoordeeld of (in eerste instantie) renovatie van het schoolgebouw een duurzaam en financieel aantrekkelijk(er) alternatief vormt ten opzichte van vervangende nieuwbouw. Deze afweging wordt op grond van het IHP in goed overleg tussen het schoolbestuur en de gemeente gemaakt, waarbij het 'Afwegingskader renovatie' van de PO-raad als hulpmiddel wordt gebruikt.

In onderstaande paragrafen maken we een verwijzing naar het IHP en gaan we achtereenvolgend in op de bouwkundige analyse en de beperkingen in functionaliteit van het huidige schoolgebouw van OBS Prins Willem Alexander in Eext. Tot slot gaan we in op het afwegingskader renovatie van de PO-raad in relatie tot vervangende nieuwbouw.

2.2 IHP 2020-2035

In het IHP is ten aanzien van het schoolgebouw een analyse opgenomen waarbij kort wordt ingegaan op de technische staat en functionaliteit van het schoolgebouw, te weten:

“De Prins Willem Alexander school is in 1991 gebouwd als een dubbele woning. Vervolgens is deze dubbele woning aangebouwd aan de voormalige bibliotheek, de gymzaal/peuterspeelzaal en het dorps huis. Deze ruimten dateren uit 1950 en zijn gefaseerd vanaf 1991 bij de school getrokken. De school heeft veel (werk)zoldertjes en kleine vertrekken waardoor er in totaal acht verdiepingstrappen aanwezig zijn. Door de verdiepingstrappen is de



onderlinge bereikbaarheid van vertrekken niet optimaal. Het huidige schoolgebouw wordt door het personeel en MR als "zeer matig" beoordeeld in het gebruik. Ook zijn de installaties in het gebouw gedateerd. Wel is in 2014 in 7 lokalen een luchtbehandelingssysteem aangebracht met een CO2 gestuurde regeling. Dit in het kader van de verbetering van het binnenklimaat "frisse scholen". Op basis van bovenstaande punten wordt de technische staat en functionaliteit als ondermaats ervaren. Ook de veiligheid en de bereikbaarheid van de locatie aan een drukke weg wordt als onvoldoende ervaren.”

2.3 Bouwkundige analyse bestaand schoolgebouw

Na de nieuwbouw van de school in 1991 zijn twee oude gebouwdelen met de nieuwbouw gekoppeld; de voormalige bibliotheek en peuterspeelzaal 't Hummelhoes. Peuterspeelzaal 't Hummelhoes was vroeger de gymzaal en het dorps huis en dateert uit 1950. Door deze oude gebouwdelen erbij te trekken is van een volwaardig functioneel schoolgebouw helaas nooit sprake geweest. Er zitten hoogteverschillen in de vloeren tot wel 20 cm en in het leslokaal van groep 3/4 komen de oude vloerpotten van de gymzaal door het marmoleum omhoog zetten. Installatietechnisch beschikt de school nog over twee meterkasten met dubbele NUTS meters. Deze twee meterkasten met alle energieaansluitingen naar één installatie

aanpassen bleek onmogelijk. Het leidingverloop van zowel gas, elektrisch en water zit dusdanig door elkaar dat er niet één complete installatie van te maken is. Grote delen zitten onder niet te bereiken vloergedeelten.

Bij renovatie zal de complete installatie moeten worden vervangen, waarbij op zand gestorte ongeïsoleerde vloeren van de oudbouw moeten worden verwijderd en vervangen. De leslokalen op de verdieping hebben door de lage schuine dakvlakken ook lage schuine systeemplafonds wat de kans op beschadiging verhoogt. In de leslokalen zijn werkzolders aanwezig die met een rechte steektrap bereikbaar zijn. De lezolders tussen de twee leslokalen op de 1e verdieping zijn dan onderling ook nog weer bereikbaar. Het leslokaal van groep 5/6 op de 1e verdiepingzolder van het voormalige dorpshuis heeft alleen dakvensters voor de daglichttoetreding en ventilatie. De kinderen hebben hier zittend achter hun lestafel geen uitzicht op de buitenruimte. Doordat de dakvlakken minimaal zijn geïsoleerd is het zomers met temperaturen boven de 30 graden haast onwerkbaar in dit leslokaal. In totaal beschikt de school over acht verdiepingstrappen om alle ruimten toegankelijk te maken. Bij een paar ruimten is de verdiepingstrap de enige toegang en dus ook enige vluchtwegmogelijkheid. Door het aanbrengen van rookmelders in combinatie met een ontruimingsinstallatie voldoet de school wel op het gebied van brandveiligheid en beschikt men over een gebruiksvergunning. De aanwezige videeruimte in school is in 2010 dichtgezet om hier een extra functionele ruimte te realiseren, uiteraard met verdiepingstrap.

Na het vertrek van peuterspeelzaal 't Hummelhoes, welke was gehuisvest op de begane grond in het voormalige dorpshuis, is deze ruimte in 2013 intern verbouwd en in gebruik genomen als leslokaal. Hierbij is het leslokaal in de voormalige bibliotheekruimte komen te vervallen. Deze ruimte is als leslokaal nooit praktisch gebleken vanwege de indeling en het veel te lage plafond. De ruimte wordt nu gebruikt als schoolbibliotheek.

Bouwkundig gezien dient het huidige schoolgebouw flink te worden gerenoveerd en waarschijnlijk zullen er delen van het oude gedeelte moeten worden afgebroken. De gewenste optimale situatie zoals je die bij nieuwbouw verkrijgt qua binnenklimaat en duurzaamheid zal met een renovatie bij lange na niet worden gehaald in dit gebouw. Daarvoor zijn de isolatiewaarden van de gebouwschil te laag en bij de oudbouw zijn de meeste delen minimaal geïsoleerd. Nieuwbouw zal gasloos worden uitgevoerd en dat gaat met een renovatie niet lukken.

De onderhoudskosten zullen hoger uitvallen omdat een deel van de schil van het gebouw ongewijzigd zal blijven en het gebouw in verhouding tot nieuwbouw groter zal zijn.

2.4 Beperking functionaliteit bestaand schoolgebouw

Als we kijken naar de (onderwijskundige) functionaliteit van het schoolgebouw dan valt op dat het huidige schoolgebouw over veel (werk)zoldertjes beschikt en veel kleine ruimten. Door de verschillende niveaus in het schoolgebouw zijn totaal acht verdiepingstrappen aanwezig. Door deze verdiepingstrappen is de onderlinge bereikbaarheid van de verschillende ruimten binnen het schoolgebouw niet optimaal.

Renovatie van het huidige schoolgebouw kan de vele niveauverschillen niet oplossen waardoor de onderlinge bereikbaarheid van de verschillende ruimten binnen het schoolgebouw niet kan worden geoptimaliseerd. Verbouwingen en uitbreidingen (zowel intern als extern) uit het verleden hebben onderwijskundig en functioneel nooit een goed eindresultaat gegeven. De functionaliteit van het huidige schoolgebouw wordt door het schoolbestuur en schooldirectie daarom als “zeer matig” beoordeeld.

Bij een renovatie zal de onderwijskundige functionaliteit van het huidige schoolgebouw beperkingen blijven geven omdat deze uitgaande van de huidige bouwkundige structuur niet grootschalig een andere meer gewenste indeling kan worden gerealiseerd.

2.5 Afwegingskader renovatie of nieuwbouw

In het IHP wordt een verwijzing gemaakt naar het afwegingskader renovatie of nieuwbouw zoals door PO-raad beschikbaar is gesteld. Dit afwegingskader is een hulpmiddel ter ondersteuning van de afweging tussen renovatie en vervangende nieuwbouw. Door op de onderdelen ruimtelijk/locatie/planologisch, onderwijs- en samenwerkingsconcept, gebouw, maatschappelijk, financieel, bestuurlijk/politiek, juridisch en planning te scoren ontstaat een totaalbeeld/totaalscore.

In de situatie van OBS Prins Willem Alexander scoort renovatie (14,7 punten) binnen dit afwegingskader lager dan vervangende nieuwbouw (19,6 punten). Zie bijlage A.

2.6 Conclusie

Zowel de bouwkundige analyse als de beperkingen in functionaliteit laten zien dat renovatie van het bestaande schoolgebouw niet mogelijk en wenselijk is. Dit wordt ook bevestigd door de scores uit het afwegingskader zoals hiervoor toegelicht. Dit betekent dat wordt voorgesteld niet uit te gaan van renovatie van het bestaande schoolgebouw maar in te zetten op nieuwbouw voor de school.

3 Bouwkundige staat en gebruik gymzaal 't Witzand

3.1 Inleiding

Gymzaal 't Witzand maakt als gebouw onderdeel uit van de analyse op de toekomst van het schoolgebouw van OBS Prins Willem Alexander omdat deze direct naast de school is gesitueerd en de gebouwen bouwkundig gezien aan elkaar vastzitten. Daar komt bij dat deze gymzaal nadrukkelijk voorziet in de behoefte aan bewegingsonderwijs.

In dit hoofdstuk lichten wij de bouwkundige staat van de gymzaal toe en trekken we daaruit een conclusie over de toekomst van deze gymzaal.

3.2 Bouwkundige analyse

Het oorspronkelijke bouwjaar van de gymzaal is 1977. Op dit moment is de gymzaal 45 jaar oud. In 1991 is de nieuwbouw van OBS Prins Willem Alexander aan de gymzaal gebouwd.

De gymzaal is eigendom van de gemeente welke ook het beheer, de exploitatie en het onderhoud regelt. Het gebouw bevat een gymzaal van 12 bij 21 meter en een toestellenberging van 3,6 bij 10 meter. Er zijn gescheiden kleed- en doucheruimten. Het gebouw heeft een eigen entree, maar is ook via de school toegankelijk. Het gebouw verkeert in een goede staat van onderhoud. Op afstand lijkt het voegwerk van de buitengevels slecht, maar dit is niet het geval. Dit komt doordat het metselwerk en voegwerk veel kleurverschil vertoont. De aluminium bovenlichtkozijnen met enkele beglazing in de gymzaal zijn in 2012 vervangen door een dichte geïsoleerde onderhoudsvrije bekleding. De spoelinrichting ter voorkoming van legionella is in 2006 volledig geautomatiseerd.

Hieronder een opsomming van de uitgevoerde werkzaamheden over de afgelopen 5 jaar, te weten:

- Vervangen ongeïsoleerde aluminium buitenkozijnen door nieuwe kunststof buitenkozijnen met thermische beglazing;
- Vervangen aluminium boeiranden laagbouw;
- Vervangen van de vloertegels in de kleedruimten en de entree door een naadloze gietvloer;
- Vervangen van alle sanitair in de toiletten en douches. De nog aanwezige voetenwasbakken zijn compleet verwijderd;
- Vervangen van het vloer- en wandtegелwerk in de toiletten en douches;
- Nieuwe sportvloer met belijning en een nieuwe onderliggende morteldekvlöer in de gymzaal en toestellenberging;
- Nieuwe ledverlichting in alle ruimten, inclusief de gymzaal;
- Sauswerk op wanden van schoon metselwerk in de entree en de kleedkamers.

In 2022 wordt de verwarmingsketel voor de luchtverwarming van de gymzaal nog vervangen.

De totale investering groot onderhoud voor de hierboven genoemde werkzaamheden (periode 2010-2021) bedroeg ongeveer € 150.000 exclusief BTW.

3.3 Conclusie

Evenals bij gymzaal De Wendeling in Gieten is besloten om beide gymzalen dusdanig te renoveren dat sprake kan zijn van 'eeuwige exploitatie'. Gymzaal 't Witzand is bouwkundig gezien in een goede staat ondanks de bouwkundige leeftijd van 45 jaar. De gymzaal voorziet direct in de behoefte van bewegingsonderwijs. Daarbij is het belangrijk dat de kleuters kunnen beschikken over een binnenruimte waar kan worden gespeeld in verband met het ontbreken van een speciaal daarvoor ingericht speellokaal.

Naast de goede bouwkundige staat en de onderwijskundige behoefte is uit reacties van de andere gebruikers van de gymzaal (Muziekvereniging TOGIDO en Gymvereniging ADO) gebleken dat ook qua gebruik gymzaal 't Witzand prima voldoet.

Dit alles bij elkaar genomen brengt ons tot de conclusie dat zowel bouwkundig- als gebruik technisch gezien gymzaal 't Witzand zeker nog jaren meekan en dat op dit moment geen reden bestaat om tot sloop en nieuwbouw over te gaan.

4 Kaders

4.1 Inleiding

Op basis van het afwegingskader renovatie of nieuwbouw en de analyse bouwkundige staat gymzaal 't Witzand hebben we in aanloop naar de participatieronde (zie hoofdstuk 5) een aantal kaders opgesteld waarbinnen we tot analyse van de toekomst schoolgebouw OBS Prins Willem Alexander willen komen. Deze kaders worden hieronder genoemd en toegelicht.

4.2 Kaders

1. Intentie is nieuwbouw van de basisschool
 - *Op basis van de uitkomsten van het afwegingskader renovatie en nieuwbouw blijkt uiteindelijk dat renovatie van het schoolgebouw niet de voorkeur heeft en lager scoort dan nieuwbouw. Vanuit dit gegeven is de intentie uitgesproken om uit te gaan van nieuwbouw.*
2. Bouwen alleen voor het onderwijs (als andere partijen willen aanhaken qua huisvesting dan voor eigen rekening en verantwoordelijkheid)
 - *De gemeente heeft de wettelijke verantwoordelijkheid te voorzien in voldoende en adequate onderwijshuisvesting. Binnen dit kader is dan ook gesteld dat primair wordt gebouwd voor onderwijs. Zoals het beleid van de gemeente op dit moment bepaalt kunnen andere partijen, zoals kinderopvang, aanhaken qua huisvesting echter wel voor eigen rekening en verantwoordelijkheid.*
3. Geen concurrentie voor Dorpscentrum (geen ontwikkeling Multifunctioneel Centrum)
 - *Met nieuwbouw voor de basisschool heeft de gemeente nadrukkelijk geen bedoeling om in Eext een multifunctioneel centrum te realiseren welke mogelijk een concurrent voor het Dorpscentrum in Eext kan betekenen.*
4. School en gymzaal 't Witzand zijn qua gebruik direct met elkaar verbonden
 - *Vanwege onderwijskundige redenen zijn school en gymzaal aan elkaar verbonden. De gymzaal voorziet in bewegingsonderwijs en dient ook als speellokaal voor de kleuters. Dit betekent dat beide gebouwen in elkaars nabijheid dienen te blijven. Dit bevordert de effectieve lestijd en voorkomt meer verkeersbewegingen door Eext.*
5. Bouwkundige staat gymzaal 't Witzand wordt in proces meegenomen
 - *Zoals in hoofdstuk 3 is uitgelegd wordt de bouwkundige staat van gymzaal 't Witzand direct betrokken bij de afweging over de toekomst van het schoolgebouw.*

5 Uitkomsten participatieronde

5.1 Inleiding

In drie overleggen hebben we verschillende direct betrokken partijen enerzijds geïnformeerd over de toekomstige plannen met betrekking tot het schoolgebouw en anderzijds hebben we deze partijen gevraagd naar hun ervaringen, visie en ideeën over het schoolgebouw, de gymzaal en de gehele locatie aan 't Witzand. In dat verband is ook gesproken over de verkeerssituatie, eventuele (geluids)overlast voor omwonenden en mogelijk een alternatieve schoollocatie.

Deze uitkomsten van wat we hier noemen 'de participatieronde' zijn in drie verslagen uitvoerig omschreven. Tijdens deze participatieronde is gesproken met bestuur Dorpsbelangen Eext, bestuur Voetbalvereniging vv Eext, bestuur Muziekvereniging TOGIDO, bestuur Gymvereniging ADO, omwonenden schoollocatie 't Witzand, De Boermarke Eext. Daarnaast is bilateraal gesproken met Kinderopvang De Hasselbraam.

Hieronder volgt een opsomming van de meest besproken onderwerpen en opmerkingen.

5.2 Algemene weergave participatieronde

- Bestuur Voetbalvereniging vv Eext en bestuur Dorpsbelangen Eext zien kansen tot realisatie van de school en gymzaal op de voetbalvelden en herontwikkeling van de huidige schoollocatie voor woningbouw
- Bestuur Dorpsbelangen Eext geeft hoge prioriteit aan verkeersveiligheid rondom huidige schoollocatie 't Witzand en wijst op de mogelijkheid voor een (mogelijk veiligere) ontsluiting huidige schoollocatie via de Kerkweg
- Bestuur Gymvereniging ADO en bestuur Muziekvereniging TOGIDO zijn tevreden met gebruik huidige gymzaal 't Witzand
- Bestuur Muziekvereniging TOGIDO vraagt aandacht voor gevaarlijke situatie parkeren en verkeer 't Witzand
- Omwonenden benadrukken dat verkeersveiligheid huidige locatie moet worden verbeterd inclusief meer en betere parkeervoorzieningen
- Omwonenden zien een (extra) ontsluiting huidige locatie via Kerkweg niet zitten; Kerkweg is te smal en te gevaarlijk voor fietsende kinderen
- Omwonenden zien geen mogelijkheid tot woningbouw in combinatie met een nieuwe school op de huidige locatie
- Omwonenden ervaren in principe geen geluidsoverlast van de school op huidige locatie
- Omwonenden zijn voorstander van nieuwbouw school in één bouwlaag

5.3 Toegevoegde kaderstelling na participatieronde

Uit de participatieronde is nadrukkelijk door alle betrokkenen de verkeersveiligheid aangestipt als zorgpunt. Toegezegd is dat aanpak van verkeersveiligheid als kader binnen dit onderzoek wordt meegenomen.

Door omwonenden is de rust in het landschap benoemd welke verloren zal gaan als er een ontsluiting komt van de huidige schoollocatie via de Kerkweg. Dit signaal zien we als een landschappelijk kader waar aandacht aan wordt besteed.

6 Analyse herontwikkelingsmogelijkheden bestaande schoolgebouw

6.1 Inleiding

Als gevolg van de conclusie dat renovatie van het bestaande schoolgebouw niet de voorkeur heeft boven nieuwbouw van de school dient direct de vraag te worden beantwoord wat te doen met dit bestaande schoolgebouw. Het bestaande schoolgebouw maakt op dit moment onderdeel uit van het plangebied locatie 't Witzand en is vanuit dat gegeven direct onderdeel van deze integrale afweging.

6.2 Bouwtechnische beperkingen

Het bestaande schoolgebouw bestaat uit een gebouwgedeelte uit 1950 en 1991. Beide gebouwgedeelten zijn installatietechnisch gezien niet van elkaar te scheiden. Zoals in paragraaf 2.3 bouwtechnisch uiteen is gezet levert renovatie slechts beperkte verbeteringen aan het huidige schoolgebouw welke niet kunnen worden vergeleken met eisen die op dit moment aan nieuwbouw worden gesteld. Hergebruik van het bestaande schoolgebouw voor andere maatschappelijke partners zal in deze eveneens veel beperkingen met zich meebrengen en (zeer) hoge verbouwkosten, waarvan het uiteindelijk sterk de vraag is of dit haalbaar en betaalbaar is.

6.3 Bezwaren omwonenden

Omwonenden hebben tijdens de participatieronde aangegeven geen voorstander te zijn van een hogere belasting van de huidige locatie met nieuwe gebruikers/huurders. Daarbij is door omwonenden woningbouw in combinatie met nieuwbouw van een schoolgebouw eveneens afgewezen. Omwonenden vrezen extra verkeersbewegingen en daardoor meer verkeersonveiligheid. Omwonenden zien liever sloop van het huidige schoolgebouw en nieuwbouw van de school in één bouwlaag in combinatie met verbetering van de verkeersveiligheid.

6.4 Conclusie

Het bestaande schoolgebouw is zowel bouwkundig- als installatietechnisch gezien zeer complex gebouwd. Verbouw of aanpassingen aan de huidige eisen is vrijwel onhaalbaar dan wel vraagt een zeer hoge investering. Daar komt bij dat handhaving van het huidige schoolgebouw een (te) grote beperking oplevert om zowel de nieuwbouw voor de school te realiseren als de verkeersonveiligheid op te lossen. De verhuurmogelijkheden van het huidige schoolgebouw zullen daarbij zeer beperkt blijven. Verhuur aan bijvoorbeeld kinderopvang is onderhevig aan het 'Didam-arrest' en vraagt daarbij zorgvuldig handelen.

Dit alles brengt ons tot de conclusie dat sloop van het huidige schoolgebouw de beste oplossing is om zodoende voldoende ruimte te geven aan nieuwbouw van de school, tegengaan van verkeersonveiligheid en een passende uitvoering binnen de contouren van zowel Welstandsbeleid als bestemmingsplan. Zie daarvoor de verdere afweging binnen de scenario's in het volgende hoofdstuk.

7 Scenario's

7.1 Inleiding

In de hoofdstukken hiervoor hebben we vastgesteld dat nieuwbouw voor de school uitgangspunt vormt en dat er geen bouwkundige reden is om ook de gymzaal te slopen en nieuw te bouwen. Daarnaast hebben we kaders gesteld en gebruiken we de uitkomsten vanuit de participatieronde. Tot slot hebben we vastgesteld dat herontwikkeling van het huidige schoolgebouw in combinatie met nieuwbouw en passende oplossingen voor verkeersveiligheid op locatie 't Witzand geen voorkeur heeft. Om tot een definitief voorstel en besluit te komen hebben we ervoor gekozen om drie scenario's uit te werken.

7.2 Drie scenario's

Bij de drie scenario's ligt de focus in eerste instantie op de huidige locatie van de school aan 't Witzand. Op deze locatie onderscheiden we een scenario waarbij de nieuwbouw 'voorop' de locatie wordt gepositioneerd waarbij de huidige school eerst dient te worden gesloopt en de school tijdelijk in noodbouw moet worden ondergebracht. Het tweede scenario op locatie 't Witzand gaat uit van positionering van de nieuwbouw 'achterop' de locatie waarbij de huidige school eerst blijft staan en de nieuwbouw tegelijkertijd kan worden gerealiseerd waardoor de school niet hoeft uit te wijken naar tijdelijke huisvesting. Binnen beide scenario's blijft de huidige gymzaal aan 't Witzand in de huidige vorm gehandhaafd. Een derde scenario gaat uit van nieuwbouw van de school op de locatie voetbalvelden vv Eext. Binnen dit scenario is ook nieuwbouw van een gymzaal noodzakelijk.

De scenario's onder elkaar:

1. Nieuwbouw school 'voorop' locatie 't Witzand
2. Nieuwbouw school 'achterop' locatie 't Witzand
3. Nieuwbouw school en gymzaal op locatie voetbalvelden vv Eext (Andersenweg/Jan Oostingweg)

7.3 Afweging scenario's

Om tot een afweging per scenario te komen hebben we een aantal criteria opgesteld die per scenario zijn gescoord op een schaal van 1 tot 5 volgens de volgende verdeling: 1=zeer ongunstig, 2=ongunstig, 3=gemiddeld/neutraal, 4=gunstig en 5=zeer gunstig. Daaropvolgend zijn deze criteria geclusterd (school, gymzaal, ruimtelijke ordening, parkeren en verkeer en financiën) en is van het totaal aan scores per cluster het gemiddelde genomen. Om tot een eindresultaat te komen per scenario is het totaal genomen van de gemiddelden per cluster. Deze meetmethode is daarmee gelijk aan het afwegingskader voor renovatie en nieuwbouw zoals door de PO-raad wordt gebruikt en is toegelicht in paragraaf 2.5. De resultaten van het afwegingskader zijn opgenomen in bijlage B.

7.4 Overzicht voor- en nadelen en financiële consequenties per scenario

Als we de scores uit het afwegingskader per scenario bekijken dan kan een opsomming worden gemaakt van voor- en nadelen per scenario en de financiële consequentie, te weten:

Scenario 1 - nieuwbouw school 'voorop' locatie 't Witzand

Voordelen:

- zeer gunstig op optimalisatie onderwijskundige behoeften binnen nieuwbouw
- zeer gunstig op optimalisatie van nieuwbouw van de school op de locatie
- zeer gunstig op verbeteren van de verkeersveiligheid
- gunstig op planning met betrekking tot uitvoerbaarheid scenario
- gunstig op functionaliteit gymzaal (eisen van deze tijd)

- gunstig op de mate waarin inpassing nieuwbouw op dit moment voldoet aan het huidige bestemmingsplan
- gunstig op inpassing nieuwbouw overeenkomstig huidig beleid welstand/ stedenbouw
- gunstig op oplossen parkeerdruk
- gemiddeld/neutraal op aanzicht en uitstraling gymzaal als gebouw

Nadelen:

- ongunstig op consequenties van noodzakelijke verhuisbewegingen voor de school

Financiële consequentie:

- De financiële consequentie van scenario 1 scoort gemiddeld ten opzichte van de andere twee scenario's. De structurele (jaar)lasten over 40 jaar zijn voor scenario 1 gelijk aan scenario 2 (beiden € 56.500), maar ongeveer de helft lager dan die van scenario 3 (€103.150). De incidentele lasten (eenmalige dekking uit algemene reserve) van scenario 1 zijn vanwege kosten voor tijdelijke huisvesting en extra verhuizing een stuk hoger dan scenario 2 en 3 (€ 617.000 scenario 1 ten opzichte van € 342.000 scenario 2 en € 30.000 scenario 3).

Scenario 2 - nieuwbouw school 'achterop' locatie 't Witzand

Voordelen:

- zeer gunstig op optimalisatie onderwijskundige behoeften binnen nieuwbouw
- zeer gunstig op verbeteren van de verkeersveiligheid
- gunstig op optimalisatie van nieuwbouw van de school op de locatie
- gunstig op consequenties van noodzakelijke verhuisbewegingen voor de school
- gunstig op planning met betrekking tot uitvoerbaarheid scenario
- gunstig op functionaliteit gymzaal (eisen van deze tijd)
- gunstig op de mate waarin inpassing nieuwbouw op dit moment voldoet aan het huidige bestemmingsplan
- gunstig op oplossen parkeerdruk
- gemiddeld/neutraal op aanzicht en uitstraling gymzaal als gebouw

Nadelen:

- ongunstig op inpassing nieuwbouw overeenkomstig huidig beleid welstand/ stedenbouw

Financiële consequentie:

- De financiële consequentie van scenario 2 scoort gunstig ten opzichte van de andere twee scenario's. De structurele (jaar)lasten over 40 jaar zijn voor scenario 2 gelijk aan scenario 1 (beiden € 56.500), maar ongeveer de helft lager dan die van scenario 3 (€ 103.150). De incidentele lasten (eenmalige dekking uit algemene reserve) van scenario 2 (€ 342.000) zijn een stuk lager dan scenario 1 (€ 617.000) en hoger dan scenario 3 (€ 30.000).

Scenario 3 - nieuwbouw school en gymzaal op locatie voetbalvelden vv Eext

Voordelen:

- zeer gunstig op optimalisatie onderwijskundige behoeften binnen nieuwbouw
- zeer gunstig op optimalisatie van nieuwbouw van de school op de locatie
- zeer gunstig op functionaliteit gymzaal (eisen van deze tijd)
- zeer gunstig op aanzicht en uitstraling gymzaal als gebouw
- zeer gunstig op inpassing nieuwbouw overeenkomstig huidig beleid welstand/ stedenbouw
- zeer gunstig op oplossen parkeerdruk

- zeer gunstig op verbeteren van de verkeersveiligheid
- gunstig op consequenties van noodzakelijke verhuisbewegingen voor de school

Nadelen:

- ongunstig op planning met betrekking tot uitvoerbaarheid scenario
- ongunstig op de mate waarin inpassing nieuwbouw op dit moment voldoet aan het huidige bestemmingsplan

Financiële consequentie:

- De financiële consequentie van scenario 3 scoort zeer ongunstig ten opzichte van de andere twee scenario's. De structurele (jaar)lasten over 40 jaar zijn voor scenario 3 (€ 103.150) ongeveer tweemaal hoger dan scenario 1 en scenario 2 (beiden € 56.500). De incidentele lasten (eenmalige dekking uit algemene reserve) van scenario 3 (€ 30.000) zijn een stuk lager dan scenario 1 (€ 617.000) en scenario 2 (€ 342.000). Deze incidentele lasten voor scenario 3 (€ 30.000) kunnen nog wel hoger uitvallen afhankelijk of binnen de herontwikkeling van locatie 't Witzand het huidige schoolgebouw wel of niet wordt gesloopt en om die reden de boekwaarde van de school (€ 220.000) moet worden afgeboekt. Op dit moment is met deze afboeking in scenario 3 geen rekening gehouden waardoor de incidentele lasten in dit scenario, in vergelijking tot scenario 1 en 2, een flink stuk lager zijn.

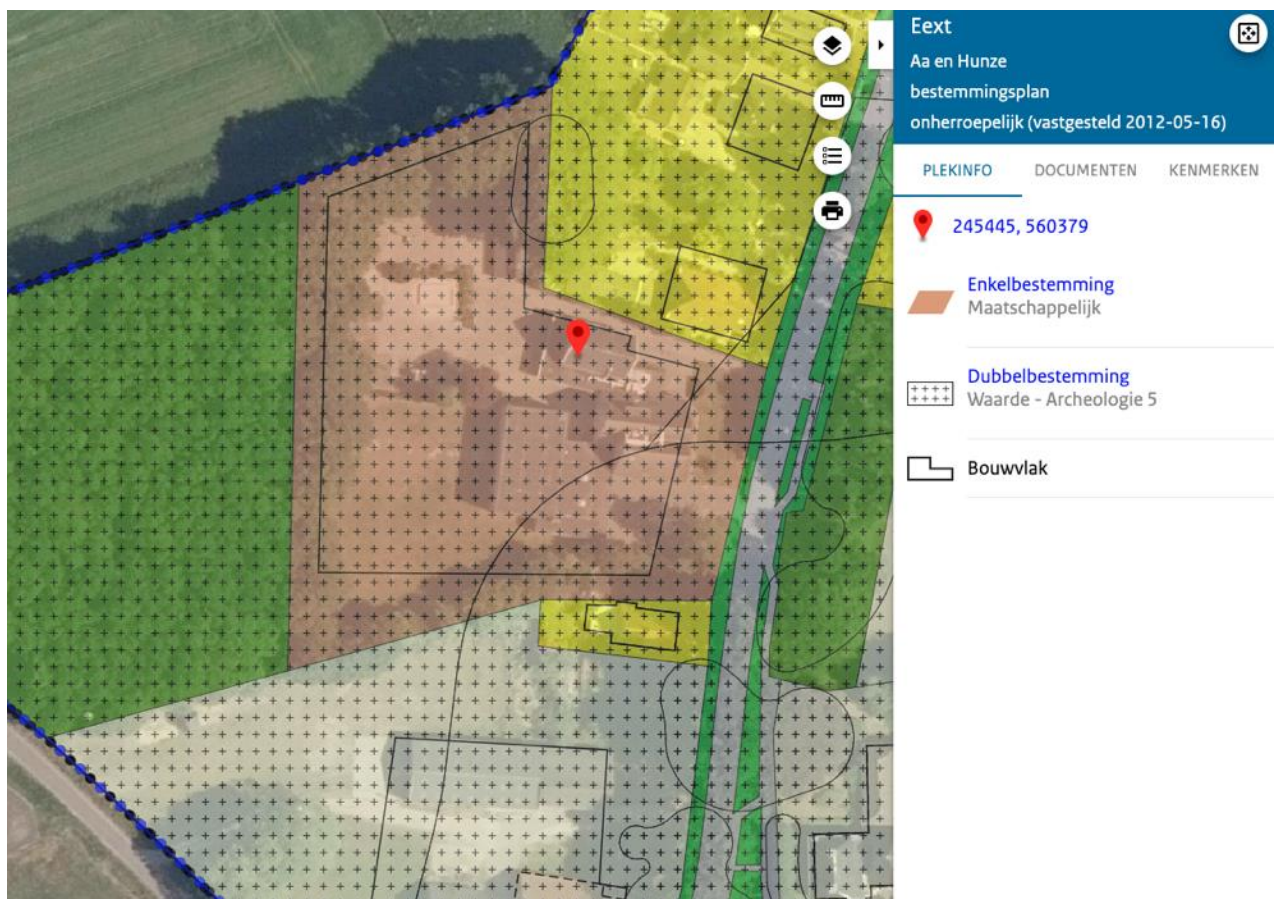
8 Analyse bestemmingsplan en welstand/stedenbouw

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgend ingegaan op het huidige bestemmingsplan en de consequenties voor welstand en stedenbouw met betrekking tot de twee locaties en drie scenario's.

8.2 Huidig bestemmingsplan locatie 't Witzand

Het huidige bestemmingsplan biedt voldoende ruimte en mogelijkheden voor de verdere planontwikkeling en inpassing van een nieuw schoolgebouw en eventueel aanhaken van kinderopvang. Zie hiervoor de oranje contour 'maatschappelijk' de plattegrond hieronder. Het bouwvlak (zwarte lijn) binnen dit gebied geeft de ruimte aan waarbinnen bebouwing mogelijk is.



8.3 Huidig bestemmingsplan locatie voetbalvelden vv Eext

Het huidige bestemmingsplan op locatie van de voetbalvelden vv Eext heeft bestemming sport en voldoet daarmee niet aan de voorwaarden voor bouw van een nieuwe school en gymzaal. Het bestemmingsplan zal daarop eerst moeten worden aangepast. Zie de plattegrond hieronder.

In 1991 is een nieuwe school aan 't Witzand gebouwd met twee daken met de nokken gericht naar de weg. De luchtfoto hieronder uit 2020 laat de huidige situatie zien.



Bij nieuwbouw van een school in Eext moet het ontwerp voldoen aan de criteria voor 'Gebied 7 Niet-planmatige uitbreiding' van de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020. De criteria 'ligging' en 'massa en vorm' zijn hieronder opgenomen, te weten:

Ligging

- Het dominerende straatwand profiel wordt bij uitbreiding en vervanging gerespecteerd.
- De hoofdgebouwen zijn op de weg georiënteerd.
- Een bestaande nokrichting haaks op de weg of evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens bij vervanging en uitbreiding handhaven.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Voor de monumenten en de in het bestemmingsplan opgenomen karakteristieke gebouwen en gebouwen in beschermde dorpsgezichten is de huidige plaatsing, omvang, oriëntatie en nokrichting maatgevend bij vervanging en uitbreiding.

Massa en vorm

- De gebouwen zijn individueel herkenbaar.
- De hoofdgebouwen hebben, met uitzondering van de bijzondere terug gerooide gebouwen, een enkelvoudige bouwmassa. Toegevoegde elementen zoals erkers, dakkapellen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- Samengestelde bouwmassa is alleen toegestaan als de ritmiek van het straatbeeld hierdoor niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan het geval zijn als er sprake is van een meer dan gemiddelde kavelbreedte.
- De kap van het hoofdgebouw is beelddominant.
- Toepassen piramidekap is niet toegestaan.
- Bij de winkelbebouwing is er een samenhang tussen de begane grond en de verdieping.

Vanuit stedenbouwkundig perspectief en Welstand kan het ontwerp voor een nieuwe school binnen het plangebied in diverse vormen voldoen aan de criteria voor 'Gebied 7 Niet-planmatige uitbreiding' van de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020. In de schets hieronder is bijvoorbeeld een contour getekend welke over een deel van het huidige schoolgebouw ligt. Vanuit stedenbouwkundig perspectief en Welstand kan de exacte vorm uiteindelijk binnen het ontwerpproces door de architect worden bepaald.



Omgevingsfactoren

Van belang is om rekening te houden met een aantal omgevingsfactoren zoals geluid, de aanwezigheid van een paardenbak aan de zuidkant van het plangebied en mogelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het perceel aan de noordkant van het plangebied.

Ten aanzien van geluid kan worden gesteld dat zolang het plangebied binnen het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan past geen conflicten ontstaan met geluidscontouren aangezien ook op dit moment binnen dit bouwvlak de huidige school is gesitueerd. Daar komt bij dat de huidige bewoners op het perceel naast de school hebben aangegeven geen problemen te hebben met eventueel geluidsoverlast.

Vanuit de nieuwbouwplannen voor de basisschool in Eexterveen weten we dat het belangrijk is voor de planontwikkeling dat vanwege de aanwezigheid van een bestaande paardenbak voldoende afstand wordt gehouden tot het plangebied. Datzelfde geldt voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het aangrenzende perceel met akkerbouw.

Uitgaande van de contouren en afstanden, welke in Eexterveen worden aangehouden na onderzoek, kan worden gesteld dat het beoogde plangebied in Eext op voldoende afstand ligt van de aanwezige paardenbak aan de zuidkant en het perceel met akkerbouw aan de noordkant.

8.5 Welstand en stedenbouw locatie voetbalvelden vv Eext

Bij nieuwbouw van de school en gymzaal op locatie voetbalvelden vv Eext moet eerst een nieuw Beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

Afhankelijk van de exacte plek van de nieuwbouw binnen het plangebied kan op deze locatie (voldoende) rekening worden gehouden met omgevingsfactoren zoals geluid richting de directe omgeving.

Zie de rode contour op de plattegrond waarop de voetbalvelden vv Eext zijn gearceerd.



9 Analyse parkeren en verkeer

9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de situatie van parkeren en verkeer op de twee locaties 't Witzand en voetbalvelden vv Eext.

9.2 Parkeren en verkeer locatie 't Witzand

Parkeren

Uit de participatieronde is gebleken dat het huidige aantal parkeerplaatsen (12 stuks) op locatie 't Witzand niet als voldoende wordt ervaren. Ook de inrichting van de huidige parkeerplaats geeft beperkingen en zorgt voor gevaarlijke verkeerssituaties tussen voetgangers, fietsers en auto's gedurende het brengen en halen tijdens schooltijden. Ook kiezen veel ouders ervoor tijdelijk bij het brengen en halen van kinderen auto's langs 't Witzand te parkeren wat ook op die manier weer tot onoverzichtelijkheid zorgt en (meer) verkeersonveiligheid.

Het bestuur van Muziekvereniging TOGIDO heeft aangegeven dat ook tijdens avondgebruik van de gymzaal door de muziekvereniging te weinig parkeerplaatsen beschikbaar zijn waardoor ook langs 't Witzand wordt geparkeerd wat gevaarlijke situaties oplevert.

Verkeer

't Witzand vormt de ontsluiting van Eext aan de noordkant richting Annen. Om die reden wordt deze weg intensief gebruikt door auto- en landbouwverkeer. De weg wordt door alle betrokkenen vanuit de participatieronde als druk ervaren. Daar komt bij dat verkeersveiligheid nadrukkelijk naar voren is gebracht als zorgpunt. De weg bij de school is als 'schoolzone' aangemerkt en er geldt een snelheidsbeperking van 30 kilometer per uur. Uit de participatieronde is meerdere keren erop gewezen dat in de praktijk harder wordt gereden dan 30 kilometer per uur.

Alternatief ontsluiting via Kerkweg

Tijdens de participatieronde is het voorstel gedaan om te onderzoeken of een ontsluiting van de huidige schoollocatie via de Kerkweg mogelijk is en wellicht de verkeer- en parkeerproblematiek op 't Witzand kan verbeteren.

Uit een snelle analyse kan in principe worden vastgesteld dat parkeren op de huidige locatie vanaf de Kerkweg geen mogelijkheden biedt. Op de huidige locatie is daarvoor geen ruimte en een ontsluitingsweg via de Kerkweg betekent ook dat een flink stuk van het huidige bos aan de achterzijde van de locatie moet wijken om toegang te realiseren tussen Kerkweg en de huidige locatie.

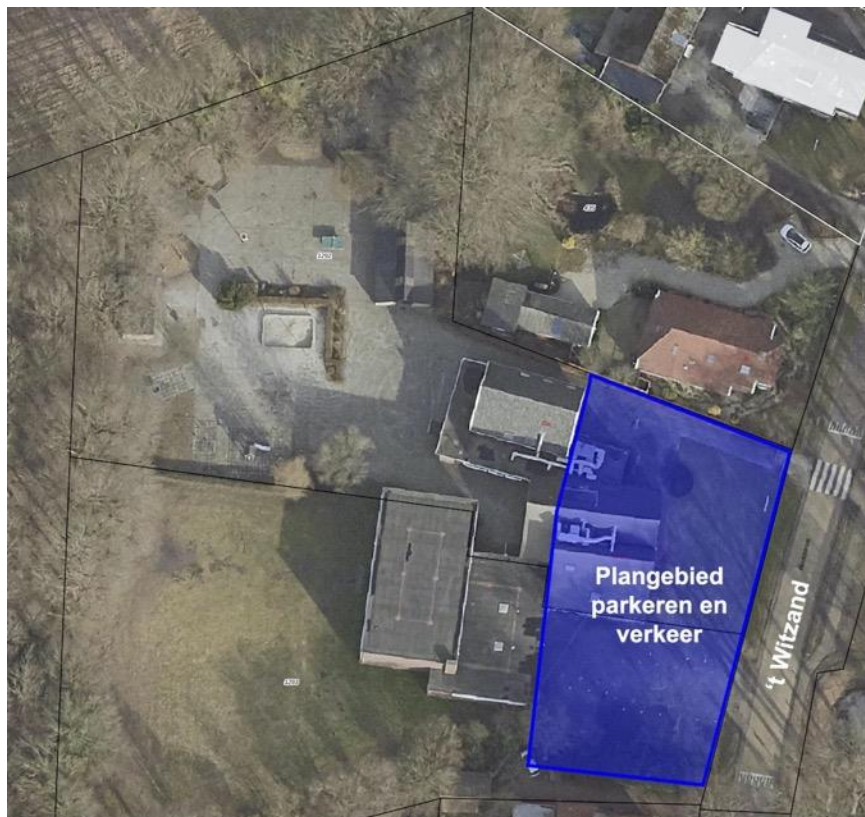
Een alternatief kan zijn om via de Kerkweg wel een fietsverbinding aan te leggen richting huidige locatie, echter de ervaring leert dat ouders en kinderen de kortste route naar school kiezen en deze kortste route gaat via 't Witzand. Wij verwachten daarom dat in de praktijk weinig tot geen gebruik wordt gemaakt van de ontsluiting via de Kerkweg, omdat deze route voor een deel van de inwoners van Eext niet de meest logische route is naar school. Daar komt bij dat de Kerkweg smal is en intensief wordt gebruikt door landbouwverkeer. Ook omwonenden maken zich zorgen dat dit voor gevaarlijke verkeerssituaties gaat zorgen.

Conclusie: oplossing verkeer en parkeren

De oplossing tot een verbetering van de verkeersveiligheid zit in eerste instantie in het verkeersgedrag van de mensen zelf. Dit gedrag blijft altijd een discussiepunt. De inrichting van 't Witzand ('schoolzone' + maximumsnelheid 30 kilometer) is in eerste instantie vanuit verkeerskundig oogpunt voldoende.

Parkeren kan worden verbeterd. Uit een recente meting is gebleken dat het zeer wenselijk is om het aantal van 12 huidige parkeerplaatsen te verhogen naar totaal 25 parkeerplaatsen op de huidige locatie zelf. Daarvoor is een herontwikkeling van het gehele voorterrein noodzakelijk. Op deze manier kan parkeren zo worden ingericht dat parkeren langs 't Witzand niet meer nodig/mogelijk is. Binnen deze vernieuwde inrichting wordt ook een strook voor kiss en ride meegenomen. Het geheel moet zorgen voor een veilige en overzichtelijke parkeermogelijkheid welke de gehele verkeersveiligheid aan 't Witzand verbetert.

Zie plattegrond hieronder waarop het plangebied voor parkeren en verkeer is gearceerd in het blauw.



9.3 Parkeren en verkeer locatie voetbalvelden vv Eext

In algemene zin kan worden gesteld dat op de locatie voetbalvelden vv Eext voldoende ruimte en mogelijkheden zijn om voor nieuwbouw een passende oplossing te vinden voor parkeren en verkeer welke op een goede manier kan aansluiten op de bestaande infrastructuur.

9.4 Ontwikkeling verkeersbewegingen leerlingen Eext

Vanuit verkeersveiligheid is het ook relevant te kijken naar de huidige en toekomstige verkeersbewegingen van schoolgaande leerlingen binnen Eext gezien vanuit de twee beoogde locaties; locatie 't Witzand aan de noordkant van Eext en locatie voetbalvereniging vv Eext aan de zuidkant. In onderstaande plattegrond van Eext zijn de leerlingaantallen van OBS Prins Willem Alexander opgenomen als percentage van het totaal. We zien ongeveer een gelijke verdeling tussen 'noord' en 'zuid'. Hieruit

0%

47%

42%

8%

Locatie 't Witzand

Locatie vv Eext

Eext

3% buiten het dorp richting Annen

10 Analyse financiële consequenties

10.1 Inleiding

Ter uitwerking van de financiële consequenties per scenario, zoals in hoofdstuk 7 uiteengezet, is in dit hoofdstuk per scenario een investeringsopzet gemaakt. Naast deze uitgaven wordt in dit hoofdstuk een globale analyse gegeven van eventuele verwachte opbrengsten.

10.2 Totaaloverzicht investeringen

	Scenario 1 School voorop terrein	Scenario 2 School achterop terrein	Scenario 3 School + gymzaal op voetbalvelden
Raming investering nieuw schoolgebouw	€ 2.350.000	€ 2.350.000	€ 2.350.000
Raming investering nieuwe gymzaal	€ 0	€ 0	€ 1.500.000
Raming investering parkeren en verkeer	€ 120.000	€ 120.000	€ 175.000
Raming sloopkosten oude school	€ 97.000	€ 97.000	€ 0
Raming tijdelijke huisvesting (noodlokalen)	€ 250.000	€ 0	€ 0
Raming verhuiskosten school	€ 50.000	€ 25.000	€ 30.000
Afboeken boekwaarde oude school *1.)	€ 220.000	€ 220.000	€ 0
Raming kosten bestemmingsplanprocedure	€ 0	€ 0	PM
Afboeken boekwaarde gymzaal	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal uitgaven	€ 3.087.000	€ 2.812.000	€ 4.055.000
Opbrengsten herontwikkeling locatie 't Witzand	-	-	PM
Opbrengsten herontwikkeling locatie voetbalvelden vv Eext	Nvt	Nvt	-

*1.) Afboeken boekwaarde oude school is bij scenario 3 in het schema op € 0 gezet. Ervan uitgaande, dat de school niet wordt gesloopt maar eventueel verkocht wordt aan een derde en dat de verkoopopbrengst wordt gebruikt om de boekwaarde af te boeken. Indien er sprake is van gehele sloop van het oude schoolgebouw voor herontwikkeling van de locatie zal voor het afboeken van de boekwaarde in scenario 3 € 220.000 (incidentele last) moeten worden opgenomen.

10.3 Raming investering nieuw schoolgebouw

De raming voor de 653 m2 nieuwbouw (op basis van 90 leerlingen) is gebaseerd op de actuele marktprijzen (volgens het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs – IHP) en rekening houdend met de (enorme) prijsstijgingen in de bouwwereld. Het geraamde investeringsbedrag bedraagt € 2.450.000 inclusief BTW en prijspeil 2022. Aangezien eerder een voorbereidingskrediet van € 100.000 is toegekend is hier uitgegaan van € 2.350.000.

10.4 Raming investering nieuwe gymzaal

De raming voor investering in een nieuwe gymzaal is gebaseerd op de normvergoeding uit de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs inclusief BTW en prijspeil 2022.

10.5 Raming investering parkeren en verkeer

De herinrichting van het gehele voorterrein op locatie 't Witzand (1200 m2) ten behoeve van de verbetering van de verkeersveiligheid in de vorm van de aanleg van voldoende parkeerplaatsen en een kiss en ride strook wordt geraamd op totaal € 120.000 exclusief BTW en prijspeil 2022. Voor locatie voetbalvelden vv Eext wordt uitgegaan van een iets hogere raming om voldoende financiële mogelijkheden te houden parkeren en verkeer op een adequate manier aan te laten sluiten op de bestaande infrastructuur.

10.6 Raming sloopkosten oude school

Om de nieuwbouw op locatie 't Witzand te kunnen realiseren dient het huidige schoolgebouw van 906 m2 te worden gesloopt. Voor deze eenmalige sloopkosten wordt op basis van kengetallen een raming opgenomen van € 97.000 inclusief BTW en prijspeil 2022.

10.7 Raming tijdelijke huisvesting (noodlokalen)

De kosten voor tijdelijke huisvesting voor de school worden geraamd op een eenmalig bedrag van € 250.000 inclusief BTW en prijspeil 2022.

10.8 Raming verhuiskosten school

De raming voor verhuiskosten ligt voor locatie 't Witzand op ongeveer € 25.000, waarbij binnen scenario 1 vanwege de tijdelijke huisvesting twee maal moet worden verhuisd. Verhuizing binnen scenario 3 komt vanwege de grotere afstand iets hoger uit.

10.9 Afboeken boekwaarde oude school

Als gevolg van de sloop van het huidige schoolgebouw dient rekening te worden gehouden met het afboeken van de boekwaarde van € 220.000 (waarde in 2023).

10.10 Raming kosten bestemmingsplanprocedure

Vooralsnog wordt voor scenario 3 een PM-post opgenomen.

10.11 Afboeken boekwaarde gymzaal

De restant boekwaarde op de gymzaal is nul.

10.12 Opbrengsten herontwikkeling locatie 't Witzand

Op dit moment kan geen nauwkeurige opbrengst uit herontwikkeling van locatie 't Witzand worden gegeven als binnen scenario 3 nieuwbouw van een school en gymzaal wordt gerealiseerd op locatie voetbalvelden vv Eext.

10.13 Opbrengsten herontwikkeling locatie voetbalvelden vv Eext

Binnen scenario 1 en 2 is herontwikkeling locatie voetbalvelden vv Eext niet van toepassing.

10.14 Totaaloverzicht structurele- en incidentele lasten

In onderstaande tabel zijn de investeringsbedragen omgezet naar kapitaallasten. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar structureel te dekken lasten en incidenteel te dekken lasten, te weten:

	Scenario 1 School voorop terrein	Scenario 2 School achterop terrein	Scenario 3 School + gymzaal op voetbalvelden
Raming investering nieuw schoolgebouw	€ 2.350.000	€ 2.350.000	€ 2.350.000
Raming investering nieuwe gymzaal	€ 0	€ 0	€ 1.500.000
Raming investering parkeren en verkeer	€ 120.000	€ 120.000	€ 175.000
<u>Structurele lasten ten laste van het onderwijshuisvestingsbudget:</u>			
Kapitaallasten nieuw schoolgebouw	€ 70.500	€ 70.500	€ 70.500
Vrijval kapitaallasten a.g.v. afboeken boekwaarde € 220.000	-€ 17.600	-€ 17.600	-€ 17.600
	€ 52.900	€ 52.900	€ 52.900
<u>Structurele lasten ten laste van de structurele budgetruimte:</u>			
Kapitaallasten nieuwe gymzaal			€ 45.000
Kapitaallasten parkeren en verkeer	€ 3.600	€ 3.600	€ 5.250
Totaal structurele lasten	€ 56.500	€ 56.500	€ 103.150
<u>Incidentele lasten ten laste van de algemene reserve:</u>			
Raming sloopkosten oude school	€ 97.000	€ 97.000	€ 0
Raming tijdelijke huisvesting (noodlokalen)	€ 250.000	€ 0	€ 0
Raming verhuiskosten school	€ 50.000	€ 25.000	€ 30.000
Afboeken boekwaarde oude school *1.)	€ 220.000	€ 220.000	€ 0
Totaal incidentele lasten	€ 617.000	€ 342.000	€ 30.000

*1.) Afboeken boekwaarde oude school is bij scenario 3 in het schema op € 0 gezet. Ervan uitgaande, dat de school niet wordt gesloopt maar eventueel verkocht wordt aan een derde en dat de verkoopopbrengst wordt gebruikt om de boekwaarde af te boeken. Indien er sprake is van gehele sloop van het oude schoolgebouw voor herontwikkeling van de locatie zal voor het afboeken van de boekwaarde in scenario 3 € 220.000 (incidentele last) moeten worden opgenomen.

11 Analyse kinderopvang

11.1 Inleiding

Kinderopvang De Hasselbraam werkt nauw samen met OBS Prins Willem Alexander vanaf de huidige locatie aan 't Witzand 4. Hemelsbreed zijn school en kinderopvang 300 meter van elkaar gesitueerd. Kinderopvang De Hasselbraam is de enige aanbieder van kinderopvang in Eext en heeft aangegeven graag aan te willen haken op de intentie tot nieuwbouw voor de basisschool met huisvesting voor kinderopvang. In welke vorm en omvang deze huisvesting wordt gerealiseerd is nog punt van nader overleg, zoals: nieuwbouw kinderopvang direct gekoppeld aan de nieuwbouw voor de school, een losse unit in de nabijheid van de nieuwbouw voor de school of huur binnen het bestaande schoolgebouw.

11.2 Kader: voor eigen rekening en verantwoordelijkheid

Vanuit zowel de kaderstelling als het huidige gemeentelijke beleid geldt dat kinderopvang zelf verantwoordelijk is voor huisvesting en waar mogelijk voor eigen rekening zou kunnen aansluiten. Dit uitgangspunt is medebepalend voor de manier waarop in dit geval De Hasselbraam zou kunnen aansluiten op de nieuwbouwplannen voor OBS Prins Willem Alexander. De intentie is wel door De Hasselbraam uitgesproken echter de verdere detaillering en uitwerking vraagt nog meer overleg.

11.3 Kader: 'Didam-arrest'

Naar aanleiding van een uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 over verkoop van het oude gemeentehuis in Didam door de gemeente Montferland (hierna 'Didam-arrest' genoemd) is jurisprudentie ontstaan welke bepalend is. Als gevolg van deze uitspraak mag de gemeente niet zomaar vastgoed en gronden (onroerende zaken) onderhands verkopen of verhuren aan één partij. Als (wordt verwacht dat) meerdere partijen willen kopen moet een selectie plaatsvinden (mededingingsruimte) op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria uitgaande van het gelijkheidsbeginsel.

De hiervoor genoemde selectie (mededingingsruimte) is niet vereist indien slechts één serieuze partij in aanmerking komt. Dit dient te worden bepaald op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria en dient voorafgaand aan de verkoop op een dusdanige wijze bekend te worden gemaakt dat eenieder daarvan kennis kan nemen. Daarbij moet worden gemotiveerd waarom slechts één partij in aanmerking komt.

11.4 Conclusie

Het zogenoemde 'Didam-arrest' bepaalt op dit moment de spelregels waarbinnen moet worden gezien of en zo ja op welke manier de intentie van De Hasselbraam om aan te sluiten op de nieuwbouwplannen van de school kan worden gerealiseerd. Deze exacte uitwerking van deze spelregels zijn op dit moment, ook landelijk gezien, nog niet duidelijk genoeg. Wij verwachten wel dat de komende periode hierover meer duidelijkheid komt.

12 Conclusie en advies

12.1 Scores scenario's

Wanneer we alle criteria scoren en de gemiddelden per cluster totaliseren dan zien we per scenario de volgende totaal gemiddelde score (zie bijlage B):

- Scenario 1 – score 19
- Scenario 2 – score 19
- Scenario 3 – score 18,5

Op grond van deze totaalscore valt scenario 3 af.

12.2 Verschillen scenario 1 en 2

Wanneer we scenario 1 en 2 vergelijken dan zien we tussen deze scenario's drie verschillen:

1. Minder gunstige positionering van de school in scenario 2 'achterop de locatie' gezien van vanuit welstand en stedenbouw en minder mogelijkheid tot optimalisatie van de nieuwbouw op de locatie
2. Extra verhuisbeweging school in scenario 1
3. Hogere incidentele lasten scenario 1 als gevolg van tijdelijke huisvesting en extra verhuizing school

Positionering van de nieuwbouw 'voorop' en 'achterop' de locatie kan indicatief als volgt worden ingetekend in onderstaande luchtfoto.



12.3 Advies

De positionering van de nieuwbouw 'achterop' de locatie in scenario is niet wenselijk vanuit het perspectief van welstand en stedenbouw. Er ontstaat in scenario 2 een groot/groter onderscheid tussen de bestaande gymzaal 'voorop' de locatie en de nieuwbouw 'achterop'. Hiermee wordt niet worden voldaan aan de criteria voor 'Gebied 7 Niet-planmatige uitbreiding' van de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020. Door te kiezen voor de nieuwbouw 'achterop' de locatie is door de beperktere ruimte en afstanden tot de omgeving (bosje en landbouwgrond) minder mogelijkheid om de nieuwbouw optimaal te positioneren. Door de nieuwbouw in scenario 1 in lijn met de voorgevel van de gymzaal te plaatsen ontstaat meer één geheel qua aanzien en wordt aangesloten bij het welstandsbeleid.

De extra verhuisbeweging in scenario 1 als gevolg van de noodzakelijke inzet van noodlokalen is in de praktijk voor de school zeker een nadeel. Schoolbestuur en schooldirectie hebben aangegeven een extra verhuizing te accepteren als dit nodig is om tot het gewenste eindresultaat voor de nieuwbouw de komende 40 jaar te komen.

Financieel gezien zijn de incidentele lasten van scenario 1, vanwege eenmalige kosten noodlokalen en een extra verhuizing van de school, € 275.000 hoger. De jaarlijkse lasten over 40 jaar zijn voor beide scenario's wel gelijk.

Samengevat wordt op basis van het vorenstaande geconcludeerd dat scenario 1 de voorkeur heeft boven scenario 2. Het eindresultaat voor de komende 40 jaar is in scenario 1 beter af door de positionering van de nieuwbouw 'voorop' de locatie en in lijn met de bestaande gymzaal. De daarvoor benodigde extra eenmalig te dekken kosten van € 275.000 zijn te overzien en de school wil graag meewerken aan de meest optimale oplossing ondanks een keer extra verhuizen.

Bijlage A Afwegingskader renovatie en nieuwbouw

1 TOELICHTING AFWEGINGSKADER

Iedere rubriek bestaat uit een aantal afwegingen. Per afweging wordt een korte toelichting gegeven om de context weer te geven via een aantal vragen. U kunt per scenario te bepalen wat de waarde is van deze afweging. Bij het bepalen van de score zijn er 3 mogelijkheden; 1 (laag/ongunstig), 2 (neutraal/gelijkwaardig) of 3 (hoog/gunstig). Indien een afweging niet van toepassing is wordt "0" ingevuld. In dit geval wordt deze afweging niet meegenomen in de berekening van de eindscore. U kunt per afweging een onderbouwing geven op de score. Deze onderbouwing is geen verplicht veld, bestemd voor de opsteller en niet zichtbaar in het eindblad.

Per rubriek, geeft u een korte samenvatting van de belangrijkste punten. Deze onderbouwing wordt zichtbaar in het eindblad en geeft een totale samenvatting van de beoordeling.

LEGENDA

0 = niet van toepassing
1 = ongunstig
2 = neutraal
3 = gunstig



AFWEGINGSKADER - WEGINGSFACTOREN

		ONDERBOUWING SCORE RENOVATIE	ONDERBOUW SCORE NIEUWBOUW
1 Ruimtelijk/locatie/planologisch	1,8	2,4	
1.1 Locatiegrootte en vorm (gebouw + terrein) en inpassingsmogelijkheid	1	3	
1.2 Bereikbaarheid en verkeerssituatie	1	2	
1.3 Omgevingskenmerken	3	3	
1.4 Voorzieningen in de omgeving	2	2	
1.5 Voedingsgebied	2	2	
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
2 Onderwijs- / samenwerkingsconcept	1,5	2,5	
2.1 Flexibiliteit groepsgrootte	1	3	
2.2 Flexibiliteit onderwijsvormen	1	3	
2.3 Samenwerkingspartners	2	2	
2.4 Samenwerkingsvormen	2	2	
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
3 Gebouw	1,2	3,0	
3.1 Toegankelijkheid	1	3	
3.2 Functionele aanpasbaarheid/ flexibiliteit	1	3	
3.3 Gebouwstructuur	1	3	
3.4 Technisch (constructie installaties, energetisch, veiligheid, gezondheid)	1	3	
3.5 Belevingswaarde	2	3	
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
4 Maatschappelijk	2,5	3,0	
4.1 Duurzaamheid	1	3	
4.2 Sociale cohesie/ leefbaarheid	3	3	
4.3 Keuzevrijheid (diversiteit) onderwijs	3	3	
4.4 Thuis nabij onderwijs (spreiding en bereikbaarheid)	3	3	
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
5 Financieel	1,4	2,4	
5.1 Investeringskosten	1	2	
5.2 Kostenconfigurator; nieuwbouw en renovatie			
5.3 Locatiegebonden kosten	2	2	
5.4 Exploitatiekosten	1	3	
5.5 Gemeentelijke kosten/overwegingen (aankoop, grondwaarde, boekwaarde en afschrijvingen/-stermijn(en))	2	2	
5.6 Tijdelijke huisvesting en fasering	1	3	
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
6 Bestuurlijk/politiek	2,0	2,0	
6.1 Concurrentiepositie	2	2	
6.2 Politieke haalbaarheid	2	2	
6.3 Spreidings-/onderwijsbeleid	2	2	
6.4 Draagvlak	2	2	
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
7 Juridisch	2,3	2,3	
7.1 Monument	0	0	
7.2 Omgevingswet	3	3	
7.3 Contractuele omstandigheden	2	2	
7.4 Doorcentralisatie	0	0	
7.5 Verordening (stichten, opheffen, afstand)	2	2	
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
8 Planning en overige risico's	2,0	2,0	
8.1 Planning	2	2	
8.2 Milieu / Bodem	2	2	
8.3 Overige	0	0	
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
TOTAAL	14,7	19,6	

Bijlage B Afwegingskader scenario's

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
School	4,0	4,0	4,0
Mogelijkheid tot optimalisatie onderwijskundige behoeften binnen nieuwbouw	5	5	5
Mogelijkheid tot optimalisatie nieuwbouw school op de locatie	4	3	5
Consequenties noodzakelijke verhuisbewegingen school	3	4	4
Consequenties planning met betrekking tot uitvoerbaarheid scenario	4	4	2
Gymzaal	3,5	3,5	5,0
Functionaliteit gymzaal (eisen van deze tijd)	4	4	5
Aanzicht en uitstraling gymzaal als gebouw	3	3	5
Ruimtelijke ordening	4,0	3,0	3,5
Mate waarin inpassing nieuwbouw voldoet aan huidige bestemmingsplan	4	4	2
Inpassing nieuwbouw overeenkomstig huidig beleid welstand/stedenbouw	4	2	5
Parkeren en verkeer	4,5	4,5	5,0
Mogelijkheden tot oplossen parkeerdruk	4	4	5
Mogelijkheden tot verbeteren verkeersveiligheid	5	5	5
Financiën	3,0	4,0	1,0
Financiële consequenties investering incl eventueel afboeken boekwaarden	3	4	1
Totaal gemiddelde score	19,0	19,0	18,5

Legenda

Score	Kwalificatie
1	zeer ongunstig
2	ongunstig
3	gemiddeld/neutraal
4	gunstig
5	zeer gunstig