

Achtergronden locatiekeuze nieuwbouw VO Beilen

1. Inleiding

In deze bijlage geven we op hoofdlijnen de achtergronden weer die hebben geleid tot de voorgestelde locatiekeuze. We maken daarbij onderscheid tussen inhoudelijke afwegingen (2.) en de financiële onderbouwing (3.).

In een eerdere presentatie hebben we u geïnformeerd over een tiental mogelijke locaties, waarvan er uiteindelijk drie geschikt waren als bouwlocatie. In de bijlage die nu voor u ligt beperken we ons tot die drie locaties. Ook daar past weer een kanttekening bij: het Habionterrein is recent verkocht. Die grond opnieuw aankopen zal waarschijnlijk duurder zijn dan in de berekeningen al was opgenomen.

2. Inhoudelijke afwegingen

Nr	Afwegingscriteria	Loc 1. Sportpark Noord- West	Loc 2.. Habion- terrein + Nassau	Loc 3. De Haven: (Omloop + Gem. werf)
a	Ruimtelijke aspecten			
	Stedenbouw			
	<i>Zichtlocatie</i>			
	<i>Uitstraling, Bruikbaar, Herkenbaar, Allure, Welstand, Sfeer</i>			
	<i>Upgrading van de woon- en leefomgeving/buurt</i>			
	<i>Inpasbaarheid Fysiek 6000m² + uitbreidingsmogelijkheden</i>			
	Verkeer			
	<i>Bereikbaarheid voor leerlingen en ouders (auto, fiets en OV)</i>			
	<i>Parkeergelegenheid</i>			
	<i>Verkeersveiligheid (verkeersstromen)</i>			
	<i>Afstand locatie tot openbare weg</i>			
	<i>Externe Veiligheid (bv. Aardgastransport, Hoogspanningsmast)</i>			
	<i>Geluid en Luchtkwaliteit</i>			
	<i>Bedrijven en milieuzonering (respectievelijk 30 en 50 meter - woningen)</i>			
	<i>Bodem</i>			
	<i>Archeologie</i>			
	<i>Natuur/Ecologie/Water</i>			
b	Praktische aspecten			
	<i>Benodigd oppervlakte circa 1 ha</i>			
	<i>In bestaand woongebied</i>			
	<i>Binnen straal van (centrum)voorzieningen</i>			
	<i>Planologische procedure bestemmingsplan nodig</i>			
	<i>Bezwaren tegen schoolbestemming</i>			
	Kansen			
	<i>Verbetering bereikbaarheid (dam/brug, fiets/voet, weg etc)</i>			
	<i>Upgrading/ Verbetering woon- en leefomgeving/Herbestemmen</i>			
c	Eigendom en beschikbaarheid			
	<i>Eigendom gemeente</i>			
	<i>Beschikbaarheid overig eigendom</i>			
	<i>Realisatie binnen 2 a 3 jaar</i>			
		8	14	19
d	Resultaat	3	2	1

3. Financiën

Hieronder staan de verwachte bouwkosten. Die zijn voor alle drie locaties in grote lijnen de zelfde. Waar dat anders is, vermelden we dat uitdrukkelijk. Hieronder staan de investeringsbedragen, inclusief btw.

Onderwerp	De Haven	Habion terrein	Noord-West
Aankoop grond		1.100.000	
Onderzoek en saneren grond ¹	450.000	5.000	5.000
Bouwrijp maken	235.000	235.000	235.000
Bouwkosten schoolgebouw ²	9.820.000	9.820.000	9.820.000
Bouwen over het water	135.000		
Bouwkosten gymzaal	930.000	930.000	930.000
Buiteninrichting I ³	225.000	225.000	225.000
Buiteninrichting II ⁴	825.000	825.000	825.000
Fietsbrug ⁵	50.000		
Gebouw postduivenvereniging Vitesse ⁶	pm		
Groenvoorzieningen	36.000	36.000	36.000
Buitensportveld (bij sportzaal)	100.000	100.000	100.000 ⁷
Sloopkosten oude schoolgebouwen ⁸⁹	235.000	235.000	235.000
Boekwaarde oude gebouwen ¹⁰¹¹	1.440.000	1.440.000	1.440.000
Onvoorzien	500.000	500.000	500.000
Totaal afgerond	15.000.000	15.500.000	14.500.00

¹ De kosten voor het saneren, slopen en de boekwaarde kunnen ten laste worden gebracht van de reserves. Die bedragen tellen daardoor niet mee bij de structurele lasten van de school in de (meerjaren)begroting.

² Deze kosten zijn gebaseerd op de berekening van een externe deskundige op basis van objectieve normen die gangbaar zijn bij het bouwen van scholen. We gaan daarbij uit van het aantal verwachte leerlingen in 2024.

³ Het gaat hier om de directe omgeving van de school, ca 1 hectare, voor groen, plein, parkeergelegenheid e.d.

⁴ Los van de vraag hoe we het gebied De Haven verder gaan ontwikkelen, in alle gevallen geldt dat er ruimtelijke aanpassingen rond een gebouw nodig zijn die verder gaan dan de directe omgeving van 1 hectare

⁵ Het ligt voor de hand om bij de locatie De Haven een fietsbrug aan te leggen, zodat het gebouw van beide kanten te benaderen is.

⁶ We verwachten in goed overleg met de vereniging een oplossing te vinden.

⁷ Destijds is bij deze locatie ook de aanleg van kunstgras betrokken tegen een bedrag van € 500.000, de actualiteit heeft dat achterhaald.

⁸ Deze kosten zullen zich pas op termijn voordoen, maar zijn wel noodzakelijk.

⁹ Zie noot 1

¹⁰ Zie noot 1

¹¹ Op de boekwaarde blijven we de komende jaren nog afschrijven, zolang de gebouwen in gebruik zijn. Dus dit bedrag zal uiteindelijk nog wat lager uitvallen, het genoemde bedrag is de boekwaarde van dit moment.