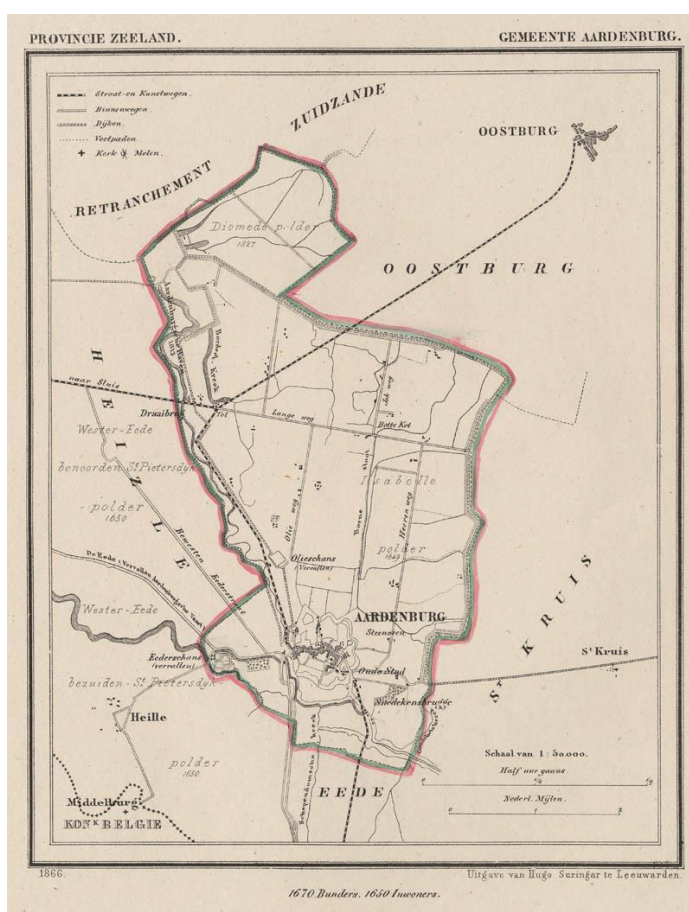


Concept

Scenariovergelijking locatiekeuze

Maatschappelijke voorzieningen Aardenburg



Opdrachtgever
Project
Datum
Referentie
Auteur(s)

Gemeente Sluis
Vervolg scenario-onderzoek kern Aardenburg
26 maart 2019
1637203-0012.0.1
mevrouw ir. Y.E.M. Ketelaars

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.

Voorwoord

In juli 2018 heeft HEVO in opdracht van de gemeente Sluis en de schoolbesturen voor de kern Aardenburg een scenario-onderzoek uitgevoerd naar de maatschappelijke voorzieningen. Er zijn vijf scenario's bekeken en in overleg is besloten drie scenario's nader te onderzoeken, met als doel te komen tot een wel afgewogen keuze voor één scenario. Dit rapport beschrijft de stap om van drie scenario's naar één voorkeursscenario te komen.

Inhoudsopgave

1.	Uitgangspunten	5
1.1.	Ruimtelijk	5
1.2.	Functioneel	5
1.3.	Kwaliteit	5
1.4.	Bestemmingsplankaders	6
1.4.1.	Kern	6
1.4.2.	Sportpark	6
2.	Nulmeting gebouwen	7
2.1.	Basisschool Op Dreef	8
2.2.	Vorsterman van Oyenschool	8
3.	Scenario's	9
3.1.	Scenario 1 Renovatie Vorsterman van Oyenschool en nieuwbouw KDO en gymzaal	9
3.2.	Scenario 2 Nieuwbouw IKC en gymzaal in dorpskern	10
3.3.	Scenario 3 Nieuwbouw IKC en gymzaal op sportpark	10
4.	Afwegingscriteria	11
4.1.	Ruimtelijke afwegingen	11
4.1.1.	Duurzaam ruimtegebruik	11
4.1.2.	Ligging in voedingsgebied, kern van het dorp	11
4.1.3.	Ligging ten opzichte van sportvoorzieningen	11
4.1.4.	Ligging ten opzichte van natuur	11
4.1.5.	Locatiegrootte en stedenbouwkundige inpassing	11
4.1.6.	Bereikbaarheid en verkeerssituatie	11
4.1.7.	Parkeersituatie	12
4.1.8.	Herontwikkeling af te stoten locaties	12
4.1.9.	Bestemmingsplan en archeologie	12
4.2.	Onderwijskundig	13
4.2.1.	IKC vorming	13
4.2.2.	Onderwijskundige functionaliteit	13
4.2.3.	Inspelen op passend onderwijs	13
4.2.4.	Weglek België	13
4.3.	Bouwtechnisch	13
4.3.1.	Duurzame school	13
4.3.2.	BENG (Bijna Energie Neutraal)	13
4.3.3.	Frisse scholen	14
4.3.4.	Uitstraling	14
4.4.	Gebruik, exploitatie en financiën	14
4.4.1.	Exploiteerbaarheid gebouw, gebruikperiode	14
4.4.2.	Beschikbaarheid/ingebruikname	14

4.4.3.	Investering IKC	14
4.4.4.	Investering gymzaal	14
4.4.5.	Tijdelijke huisvesting	15
4.4.6.	Boekwaarde te slopen panden	15
4.4.7.	Exploitatietekort	15
5.	Afwegingskader	15
6.	Aanbeveling	17
Bijlage 1 Berekening investeringskrediet en exploitatie		18

1. Uitgangspunten

1.1. Ruimtelijk

- Een schoolgebouw met een bruto vloeroppervlak van **854 m²** voor 130 leerlingen, verdeeld over 6 groepen.
(Is dit nog realistisch? De nieuwe prognose geeft een piek van 133 leerlingen in 2038, in principe wordt er nooit gebouwd voor de piek. Ons advies is om voor 120 leerlingen te bouwen. Er kunnen dan nog steeds 6 groepen worden gerealiseerd en eventuele groei naar 130 leerlingen kan hierbinnen worden opgevangen).
- Een kinderdagopvang met drie groepen; 1 groep 0-4, 1 peuterspeelzaalgroep en 1 groep buitenschoolse opvang met in totaal een bruto vloeroppervlak van **360 m²**.
(Dit is een grote vraag aan ruimte, zeker in verhouding tot de ruimtebehoefte van de school. 120 m² bvo per groep opvang is realistisch maar de vraag is of de BSO een eigen ruimte moet krijgen of gebruik maakt van de leegstaande ruimtes in de school).
- Een gymzaal met een sportvloer van 14 x 22 x 5,5 m¹ met normaal gesproken als solitair gebouw een totaal bruto vloeroppervlak van 511 m², maar in deze combinatie met school de ambitie om maximaal een bruto vloeroppervlak van **450 m²** te beslaan.
- Totaal bruto vloeroppervlak voor nieuwbouw: **1.664 m²**.

Afmetingen huidige gebouwen:

- Basisschool Op Dreef: 784 m²
- Vorsterman van Oyenschol: 800 m² waarvan het deel KDV 243 m² beslaat.
- Gymzaal: 500 m².

1.2. Functioneel

- Behoud van onderwijs in de kleine kernen.
- Wens van participanten tot IKC-vorming, kinderopvang sluit aan bij onderwijs.
- De gymzaal dient ook bruikbaar te zijn voor verhuur buiten schooltijden.

1.3. Kwaliteit

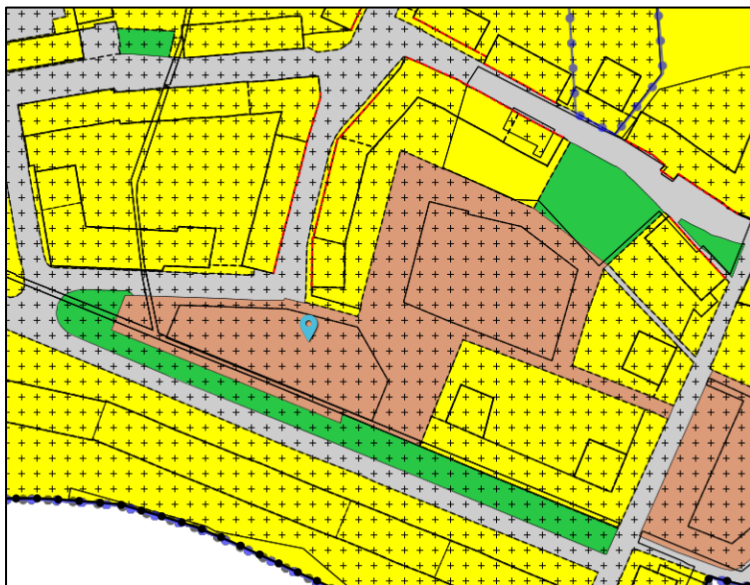
Bij nieuwbouw worden de volgende kwaliteitseisen gehanteerd:

- Bouwbesluit
- Frisse scholen klasse B, op het thema luchtkwaliteit
- BENG
- Gasloos
- Eisen KVLO

Bij renovatie wordt het ten tijde van de oorspronkelijke bouw vigerende bouwbesluit gehanteerd.

1.4. Bestemmingsplankaders

1.4.1. Kern



Bouwvlak kavel Vorsterman van Oyenschool 2.300 m².
Bouwvlak kavel basisschool Op Dreef 1.880 m².

Plekinfo

enkelbestemming:
maatschappelijk



dubbelbestemming:
waarde - archeologie - 1



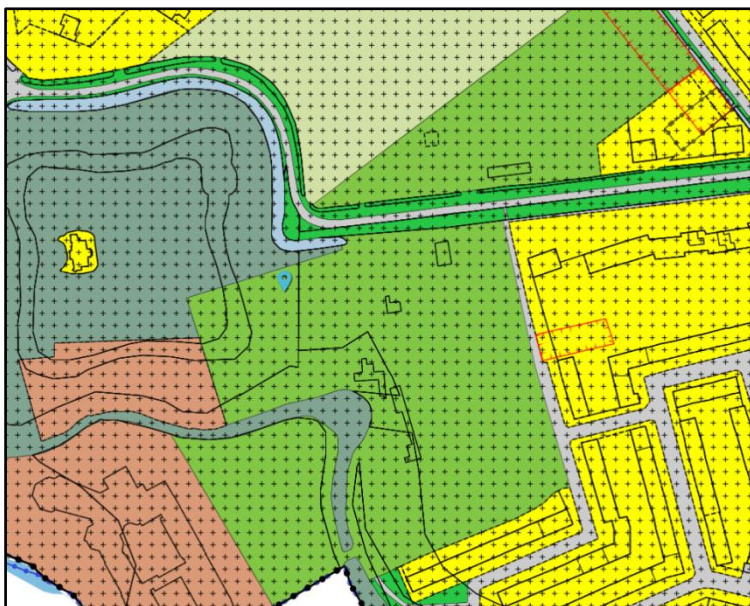
bouwvlak



maatvoering:
maximum goothoogte: 4.5 m



1.4.2. Sportpark



Plekinfo

enkelbestemming: sport



dubbelbestemming:
waarde - archeologie - 1



2. Nulmeting gebouwen

Strikt formeel is op basis van de huisvestingsverordening alleen de bouwkundige staat een formeel toetsingscriterium. Juist dit punt (beleidsarm) vormt een belemmering in de ontwikkeling van een beleidsrijker strategisch huisvestingsplan.



Om tot een goed overzicht van de waarde voor het onderwijs van de gebouwen te komen, moet er daarom meer aandacht gaan naar het gebruik (onderwijs) en de exploitatie van de gebouwen in de beoordeling. Het is namelijk niet de vraag of een pand een goed gebouw is, maar of een pand een goed schoolgebouw is. Wij pleiten er daarom voor om bij de beoordeling van een gebouw naast de formele capaciteitsbeoordeling en bouwkundige staat ook onderwijskundige functionaliteit, exploitatie, binnenmilieu, veiligheid en uitstraling te betrekken.

- Bouwkundige staat: de kwaliteit van het gebouw.
- Onderwijskundige functionaliteit: biedt het gebouw een passende omgeving voor de manier waarop u uw onderwijs wilt aanbieden.
- Exploitatie: de balans tussen kosten en inkomsten voor exploitatie.
- Binnenmilieu: de kwaliteit van het binnenklimaat.
- Veiligheid: de veiligheid voor leerlingen en personeel.
- Uitstraling: de belevingswaarde van het exterieur.

HEVO heeft hiervoor een Waardenwijzer ontwikkeld waarin elk van deze criteria op basis van eenduidige subcriteria voorzien wordt van een gewogen score. De Waardenwijzer geeft daarmee een transparant én eenduidig beeld van de kwaliteit van de schoolgebouwen in de vorm van QuickScans. Onderling vergelijkbaar met elkaar, maar ook vergelijkbaar met de landelijke database, waarin ondertussen circa 900 schoolgebouwen zijn opgenomen. De scoring – met bijbehorende bandbreedte en kleurcodering – geeft daarbij een indicatie van de mogelijke toekomstperspectieven van het betreffende schoolgebouw.

Ook basisschool Op Dreef en de Vorsterman van Oyenschol zijn op deze manier gescand.



2.1. Basisschool Op Dreef

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	5,5	1	5,5
Bouwkundige staat	4	3	12
Veiligheid	6	1	6
Binnenmilieu	4	2	8
Exploitatie	5	2	10
Onderwijskundige staat	5	3	15
Totaal			56,5

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
X			

2.2. Vorsterman van Oyenschool



Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	5	1	5
Bouwkundige staat	5	3	15
Veiligheid	6	1	6
Binnenmilieu	5	2	10
Exploitatie	5	2	10
Onderwijskundige staat	5,5	3	16,5
Totaal			62,5

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
	X		

3. Scenario's

De volgende scenario's worden behandeld:

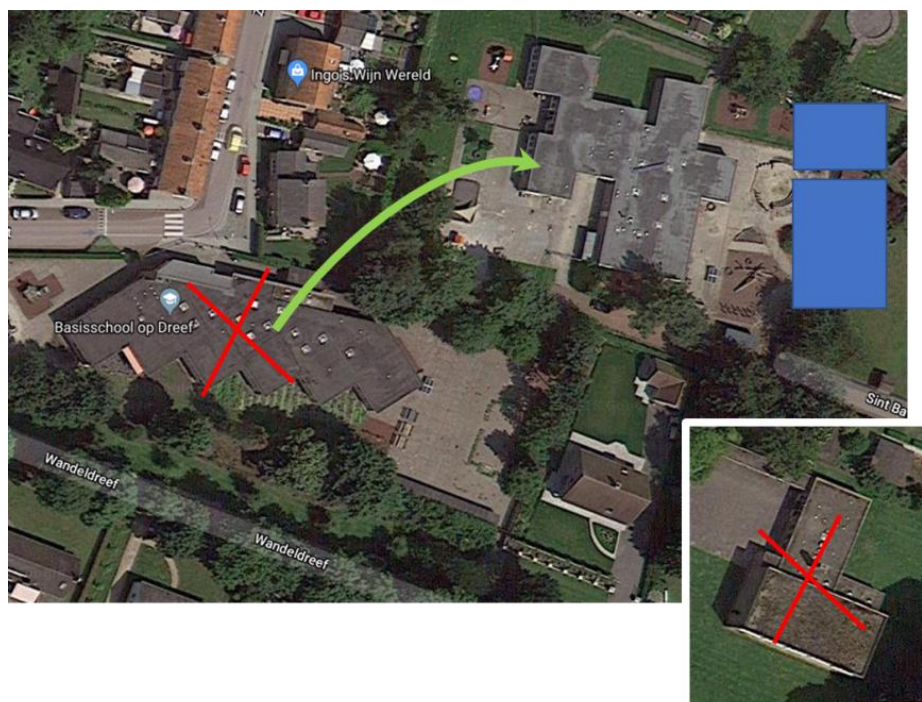
Scenario 1: De basisschool Op Dreef wordt gehuisvest in de gerenoveerde Vorsterman van Oyenschool (VVO), voor de kinderopvang en de gymnastiekaccommodatie wordt nieuwbouw gerealiseerd.

Scenario 2: Op de huidige locatie van de Vorsterman van Oyenschool of die van Op Dreef nieuwbouw van een IKC inclusief gymzaal.

Scenario 3: Op de locatie bij het sportpark nieuwbouw van een IKC inclusief gymzaal.

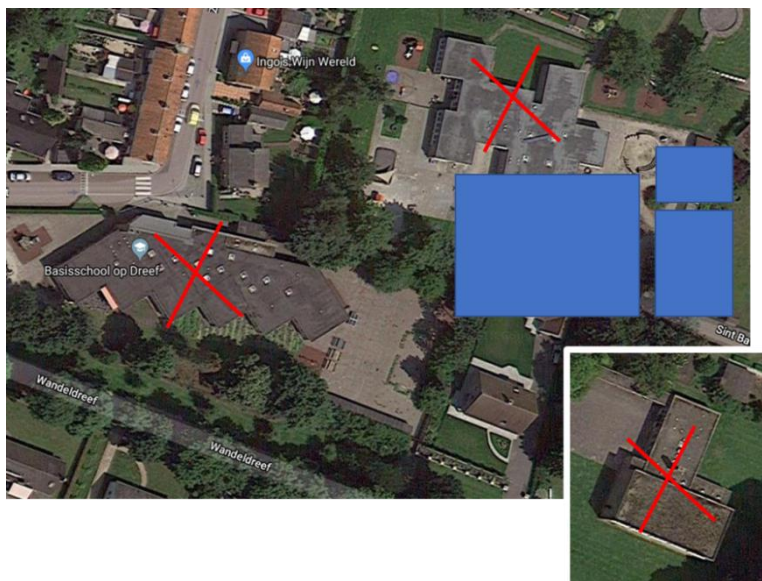
3.1. Scenario 1 Renovatie Vorsterman van Oyenschool en nieuwbouw KDO en gymzaal

In dit scenario wordt de Vorsterman van Oyenschool gerenoveerd, waardoor deze geschikt is om 130 leerlingen te huisvesten. Voor kinderopvang en de gymzaal wordt op dezelfde kavel nieuwbouw gerealiseerd. De oude gymzaal en basisschool Op Dreef worden gesloopt.



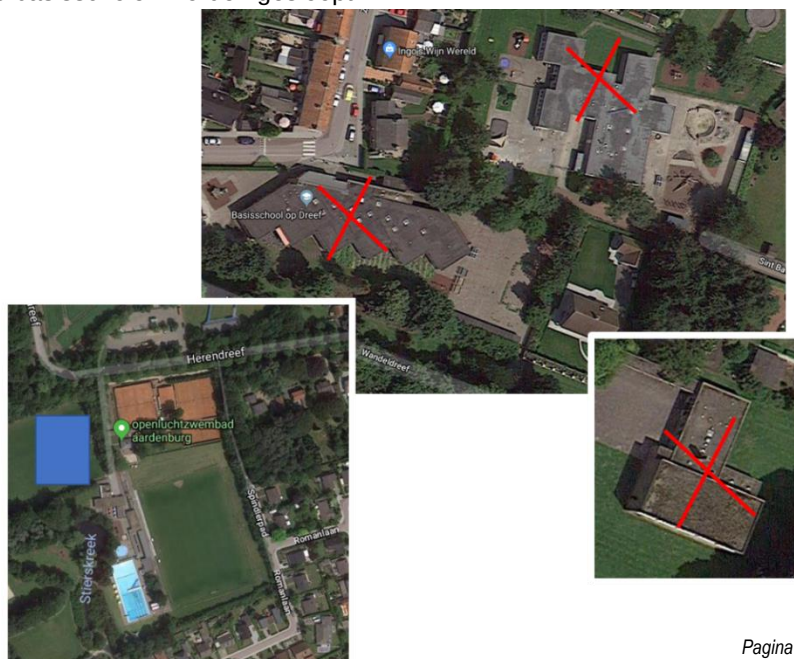
3.2. Scenario 2 Nieuwbouw IKC en gymzaal in dorpskern

In dit scenario wordt een nieuwe IKC gerealiseerd voor 130 leerlingen, 3 groepen kinderopvang en een gymzaal in de dorpskern. De oude gymzaal en beide basisscholen worden gesloopt.



3.3. Scenario 3 Nieuwbouw IKC en gymzaal op sportpark

In dit scenario wordt een nieuwe IKC gerealiseerd voor 130 leerlingen, 3 groepen kinderopvang en een gymzaal op een kavel bij het sportpark, buiten het centrum van Aardenburg. Op deze kavel is een trainingsveld gelegen dat verplaatst moet worden. De oude gymzaal en beide basisscholen worden gesloopt.



4. Afwegingscriteria

4.1. Ruimtelijke afwegingen

4.1.1. Duurzaam ruimtegebruik

Vanuit zowel provinciaal (Omgevingsplan) als gemeentelijk (Krachtig Verbonden) beleid ligt vast dat er wordt gestreefd naar een duurzaam ruimtegebruik. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen herontwikkeling van ruimtelijke knelpunten voorop staat en dat de focus ligt op inbreiding. Uitbreiding komt pas ter sprake als er geen opties zijn voor inbreiding binnen de bestaande bebouwde omgeving. Vanuit die gedachte is het logisch om op de huidige locatie van de scholen een herontwikkeling aan te gaan. De locatie van het sportpark kan niet worden aangemerkt als een herontwikkeling maar een uitbreidingslocatie waarbij geen ruimtelijk knelpunt wordt opgelost.

4.1.2. Ligging in voedingsgebied, kern van het dorp

Vanuit verschillende beleidsdocumenten wordt aangegeven dat het wenselijk is om voorzieningen binnen de centrumgebieden van een kern te behouden en niet te verplaatsen naar de perifere locaties (m.u.v. specifieke gevallen). Zeker een schoolvoorziening kan aangemerkt worden als een belangrijke voorziening ten aanzien van de leefbaarheid in een kern waarbij geen belemmeringen zijn vanuit de functie om deze in het centrumgebied zelf te behouden. De huidige schoollocatie is centraal gelegen voor de gehele kern Aardenburg.

4.1.3. Ligging ten opzichte van sportvoorzieningen

In de huidige situatie ligt de gymzaal op loopafstand van de scholen. In de nieuwe situatie komt de gymnastiekvoorziening op de kavel van het IKC te liggen en mogelijk zelfs in hetzelfde pand. Op het sportpark zou het IKC nog gebruik kunnen maken van aanvullende sportfaciliteiten.

4.1.4. Ligging ten opzichte van natuur

De locatie in de kern van Aardenburg ligt verder weg van de natuur dan de locatie op het sportpark aan de rand van de stad. De aanwezigheid van natuur kan ingezet worden voor educatieve doeleinden.

4.1.5. Locatiegrootte en stedenbouwkundige inpassing

Gelet op beide locaties en de beschikbare ruimte en het programma van eisen kan geconcludeerd worden dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen onderscheid is te maken tussen beide locaties. Het gewenste volume zou op beide locaties prima realiseerbaar en inpasbaar zijn (uitgaande van volledige sloop bij scenario huidige locatie).

4.1.6. Bereikbaarheid en verkeerssituatie

Bij voortzetting van het IKC op één van beide huidige locaties zullen er veel minder verkeersbewegingen per motorvoertuig (auto) gemaakt worden, aangezien de locaties centraal zijn gelegen in de stad, gelet op de afstand tussen de wijken Plan West en Oudestad. Vanwege deze centrale ligging zal het merendeel van (de ouders met) de kinderen lopend of

met de fiets naar school gaan. Hoe minder autoverkeer rondom een school aanwezig is, hoe veiliger de schoolomgeving is.

Het voorgaande geldt niet indien het IKC verhuist naar het sportpark, aangezien de fiets-/loopafstand te groot wordt voor de kinderen en dus de meerderheid per auto gebracht wordt. Dit genereert dus veel meer autoverkeer vanuit de stad naar de rand (sportpark), waardoor de verkeersonveiligheid toeneemt omdat er een grotere afstand overbrugd moet worden.

4.1.7. Parkeersituatie

Indien het IKC op één van beide huidige locaties komt, dan kan de andere vrijgekomen locatie omgebouwd worden tot een parkeervoorziening ten behoeve van de school. Dit levert ten opzichte van de huidige situatie het voordeel op, dat de halterende voertuigen niet meer kras rond de school in de woonstraten neergezet worden met een ware verkeerschaos tot gevolg bij aanvang en einde schooltijd. Ook het personeel van het nieuwe IKC kan van het aan te leggen parkeerterrein gebruik maken.

Op de locatie van het sportpark kunnen de ouders hun voertuigen parkeren op het bestaande parkeerterrein aan de Herendreef. Dit terrein kan qua capaciteit niet gemakkelijk uitgebreid worden, gelet op de diverse particuliere grondeigenaren rondom dit parkeerterrein. Bovendien moeten de kinderen dan de weg (Herendreef) oversteken om het IKC te bereiken. Het aantal oversteekbewegingen dient vanuit oogpunt van verkeersveiligheid tot een minimum te worden beperkt. Bij avondgebruik van de gymzaal van het IKC zal de parkeerdruk op het parkeerterrein aan de Herendreef mogelijk te hoog worden aangezien op hetzelfde moment andere sporters gebruik maken van het sportpark en hier parkeren.

4.1.8. Herontwikkeling af te stoten locaties

Door de schoollocatie eventueel te verplaatsen naar het sportpark zullen er meerdere locaties vrijkomen. Gemeentelijk beleid is er op gericht om deze locaties af te stoten en daarmee dus te verkopen. De potentiële waarde van deze locaties evenals de verkoopbaarheid wordt niet hoog ingeschat. De meest voor de hand liggende optie gelet op perceelindeling, oppervlakte en ligging is woningbouw. Het feit is echter dat er in Aardenburg een beperkte vraag naar woningbouw is en er al diverse woningbouwinitiatieven zijn waar medewerking aan verleend wordt op andere locaties in Aardenburg. Er is dus niet direct behoefte aan meer aanbod. Andere functies voor de vrijkomende locaties worden niet als realistisch beschouwd. Het risico bestaat dus dat de vrijkomende locaties niet kunnen worden ingevuld en er daarmee een ongewenst ruimtelijk scenario op de huidige schoollocatie ontstaat.

4.1.9. Bestemmingsplan en archeologie

Zoals te zien in § 1.4 hebben beide locaties geen passend bestemmingsplan voor het nieuwe IKC. Het plan in de kern wordt beperkt door de maximale hoogte van 4,5 meter. Het plan op het sportpark wordt beperkt door een niet passende bestemming. Beide locaties hebben een hoge archeologische waarde en vragen bij nieuwbouw om nader onderzoek.

4.2. Onderwijskundig

4.2.1. *IKC vorming*

Het slagen van het vormen van een IKC hangt voornamelijk af van het uitdragen van de gezamenlijke visie. De kinderopvang en de school hebben dezelfde visie op de ontwikkeling van het kind. Of dit in twee naastgelegen panden wordt gerealiseerd of in één pand zou in principe geen verschil hoeven maken. Wel is het zo dat wanneer alles in één pand is gerealiseerd er makkelijker groepsoverstijgend / doorbrekend gewerkt kan worden. Uitwisseling van bijvoorbeeld kleuters en peuters met extra behoeften gaat makkelijker onder één dak dan dat een kind naar een ander gebouw moet voor alternatieve aandacht.

4.2.2. *Onderwijskundige functionaliteit*

Bij nieuwbouw kan de school als een maatpak ontworpen worden om een onderwijskundige visie. Bij renovatie kan de bestaande constructieve opzet van het pand het optimaal passend maken van de onderwijskundige visie belemmeren.

4.2.3. *Inspelen op passend onderwijs*

Een openbaar nieuwbouw pand dient aan de huidige wetgeving te voldoen en daarmee volledig toegankelijk voor iedereen. Het pand dient te beschikken over een lift en een mindervalidentoilet. Deuropeningen dienen voldoende groot te zijn voor rolstoelen. Bij het renoveren van een pand kan mogelijk niet aan alle eisen uit het Handboek voor Toegankelijkheid worden voldaan.

4.2.4. *Weglek België*

Als een school nieuwbouw krijgt is het een algemene trend dat de eerste jaren het leerlingenaantal stijgt om na ongeveer vier jaar weer te stabiliseren. Bij renovatie is deze stijging wat minder groot. Huisvesting is niet een reden voor ouders om hun kinderen naar het Belgische onderwijs sturen. Deze keuze is veel meer gericht op de onderwijskundige visie en cultuur.

4.3. Bouwtechnisch

4.3.1. *Duurzame school*

Duurzaamheid staat hoog op de agenda. Het is een breed thema dat vaak alleen vanuit het energetisch perspectief wordt benaderd. Dat zal in de volgende paragraaf BENG worden beschreven. In deze paragraaf staat het gebruik van grondstoffen centraal. Er is geen vervuilerende sector dan de bouw. Het meest duurzame is herbestemmen/renoveren van gebouwen. Het slopen van panden is sowieso milieutechnisch zwaar belastend. Bij nieuwbouw kan er gekozen worden voor circulaire grondstoffen en een circulaire bouwmethode. Dit hoeft niet kosten verhogend te zijn, als er in de ontwikkeling maar goed nagedacht wordt over de eisen aan circulariteit.

4.3.2. *BENG (Bijna Energie Neutraal)*

Een Bijna Energie Neutraal gebouw heeft in basis een optimaal geïsoleerde gebouwschil, waardoor er in de winter minimaal hoeft te worden verwarmd en in de zomer minimaal hoeft te worden gekoeld. Daarnaast wordt de energie die nodig is om de gebouwgebonden installaties

te laten draaien zelf duurzaam opgewekt. Dit kan in verschillende vormen bijvoorbeeld zonne-energie, windenergie en warmtepompen (lucht of waterbron). Hoe compacter een gebouw wordt uitgevoerd hoe makkelijker er kan worden voldaan aan de BENG-eisen, de gebouwschil is dan relatief klein, en er hoeft dan minder energie zelf opgewekt te worden.

Als een pand gerenoveerd wordt is het afhankelijk van de compactheid en opbouw van de gebouwschil of de BENG-eisen te realiseren zijn. Bij nieuwbouw zijn de BENG-eisen al wetgeving per 1-1-2020.

4.3.3. *Frisse scholen*

Het thema Lucht binnen Frisse Scholen wordt op klasse B gesteld. De overige thema's worden in nader overleg met technisch specialisten gespecificeerd.

4.3.4. *Uitstraling*

Uitstraling is een subjectief criterium. In de beoordeling wordt er vanuit gegaan dat het merendeel van de mensen een fris nieuw gebouw prefereert boven een gerenoveerd gebouw. Het huidige pand heeft geen monumentale status en heeft weinig emotionele waarde voor de kern Aardenburg.

4.4. Gebruik, exploitatie en financiën

4.4.1. *Exploiteerbaarheid gebouw, gebruiksperiode*

Voor de gebruiksperiode worden de afschrijvingstermijnen gehanteerd die zijn opgenomen in het exploitatieoverzicht in Bijlage 1. Er wordt uitgegaan van renovatie of nieuwbouw.

Vernieuwbouw, levensduurverlenging van 40 jaar, is niet meegenomen als optie. Argument hiervoor is dat de investering gelijkwaardig dan wel hoger is dan bij nieuwbouw, waarbij het resultaat bij nieuwbouw beter aansluit bij de wensen voor een toekomstbestendig gebouw.

4.4.2. *Beschikbaarheid/ingebruikname*

In alle scenario's is sprake van (deels) nieuwbouw. De omvang van nieuwbouw bij de renovatie is kleiner dan bij volledige nieuwbouw, echter heeft de ontwikkeling van beide nieuwbouwtrajecten waarschijnlijk een bijna gelijke doorlooptijd. Waardoor moment van ingebruikname niet ver uiteen zal lopen. Omdat er bij nieuwbouw op de sportpark locatie een uitgebreide bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen met de nodige onderzoeken zal de doorlooptijd van dit project mogelijk een half jaar tot een jaar langer zijn (ook afhankelijk van inspraak). In het geval van nieuwbouw op de huidige locatie, kan zeer waarschijnlijk worden volstaan met een kruimelgevallenregeling welke gelijktijdig aan de ontwikkeling van het project kan worden doorlopen.

4.4.3. *Investering IKC*

De investering is bepaald op basis van het vastgestelde kwaliteitsniveau en op prijspeil januari 2018. De investering is inclusief sloopkosten en kosten voor tijdelijke huisvesting.

4.4.4. *Investering gymzaal*

De investering voor de gymzaal met een speelveld van 14 x 22 meter is bepaald op basis van het vastgestelde kwaliteitsniveau, 450 m² bruto vloeroppervlak en op prijspeil januari 2019.

4.4.5. Tijdelijke huisvesting

Bij de scenario's in de kern van Aardenburg kan de school tijdelijk gehuisvest worden in één van de twee scholen. Voor de Kinderopvang blijft dan waarschijnlijk onvoldoende ruimte over, waardoor hiervoor tijdelijke huisvesting moet worden gezocht of gerealiseerd.

4.4.6. Boekwaarde te slopen panden

De gemeente heeft de boekwaarde van de te slopen panden bepaald. Deze is minimaal.

4.4.7. Exploitatietekort

De gemeente heeft bepaald wat het exploitatietekort is voor de drie scenario's. Deze berekening wordt bijgevoegd in bijlage 1.

5. Afwegingskader

Op de volgende pagina zijn alle afwegingscriteria in een afwegingskader geplaatst voor de drie scenario's.

	Scenario 1 Op Dreef en gymzaal slopen. Op Dreef in Vorsterman, nieuwbouw voor KDV en gymzaal.	Scenario 2 Op Dreef, Vorsterman en gymzaal slopen. Nieuwbouw op een huidige locatie	Scenario 3 Op Dreef, Vorsterman en gymzaal slopen. Nieuwbouw op sportpark
Duurzaam ruimtegebruik	optimaal	optimaal	matig
Ligging in voedingsgebied/ kern dorp	optimaal	optimaal	matig
Ligging ten opzichte van sportvoorzieningen	goed	goed	optimaal
Ligging ten opzichte van natuur	matig	matig	optimaal
Locatiegrootte en stedenbouwkundige inpassing	optimaal	optimaal	optimaal
Bereikbaarheid en verkeerssituatie	goed	goed	matig
Parkeersituatie	goed	goed	twijfel
Herontwikkeling af te stoten locaties	2 locaties	2 locaties	3 locaties
Passend binnen bestemmingsplan	nee, vanwege hoogte	nee, vanwege hoogte	nee, andere bestemming
Archeologische verwachtingswaarde	ja	ja	ja
IKC vorming	goed	optimaal	optimaal
Onderwijskundige functionaliteit	matig	optimaal	optimaal
Inspelen op passend onderwijs	twijfel	optimaal	optimaal
Weglek België tegengaan?	twijfel	twijfel	twijfel
Duurzame school	goed	goed	goed
BENG (Bijna Energie Neutraal)	twijfel	optimaal	optimaal
Frisse scholen B	voldoende	ja	ja
Uitstraling	voldoende	optimaal	optimaal
Exploiteerbaarheid gebouw, gebruikspanperiode	afschrijving deels 20 jaar deels 40 jaar	afschrijving 40 jaar	afschrijving 40 jaar
renovatie < 1,5 jaar nieuwbouw 3 jaar	renovatie < 1,5 jaar nieuwbouw 3 jaar	nieuwbouw < 3 jaar	nieuwbouw < 3 jaar en RO-procedure 0,5-1 jaar
Beschikbaarheid/ingebruikname	€ 2.990.446	€ 4.077.253	€ 3.986.253
Investering IKC	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000
Investering gymzaal	ja, KDV	ja, KDV	nee
Tijdelijke huisvesting	€ 109.069	€ 145.405	€ 145.405
Boekwaarde te slopen panden	€ 180.142	€ 204.160	€ 226.493
Exploitatiekort			

6. Aanbeveling

Uit het afwegingskader komt duidelijk naar voren dat nieuwbouw prevaleert boven renovatie. Er moet dan een keuze gemaakt worden in de locatie voor nieuwbouw. De afwegingscriteria die bij dit aspect horen worden positiever beoordeeld in scenario 2 dan in scenario 3. Hieruit mag geconcludeerd worden dat scenario 2 de voorkeur heeft en basis vormt om verdere planvorming op te ontwikkelen.



Bijlage 1 Berekening investeringskrediet en exploitatie

Gemaakt door de gemeente Sluis.