

HBO Groen van Prinsterer

Oud-Alblas

Opdrachtgever
Gemeente Molenlanden

Datum
2 juni 2026

Referentie
1665107-0068.1.0

Auteur(s)
de heer M.S. Drenth MSc
de heer ir. S. Troost



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Doelstelling	3
1.2.	Aanpak	3
1.3.	Leeswijzer	3
2.	Randvoorwaarden	4
2.1.	Geld	4
2.2.	Tijd	5
2.3.	Kwaliteit: onderwijskundig/maatschappelijk	5
2.4.	Kwaliteit: gebouwelijk	7
2.5.	Kwaliteit: ruimtelijk	7
2.6.	Risico's	9
3.	Locatieanalyse	10
3.1.	Overzicht locaties	10
3.2.	Locatie 1: huidige locatie	11
3.3.	Locatie 2: Locatie Berea	12
3.4.	Locatie 3: nieuwbouwlocatie nabij Beemd	13
4.	Scenario's	14
4.1.	Scenario 1: Nieuwbouw op huidige locatie	15
4.2.	Scenario 2: nieuwbouw op locatie Berea	19
4.3.	Scenario 3: nieuwbouw op locatie de Beemd	23
5.	Multicriteria-analyse (scenariokeuze)	27
6.	Conclusie	29
	Bijlage 1: tijdelijke huisvesting	30

1. Inleiding

De Groen van Prinstererschool in Oud-Alblas staat voor een belangrijke huisvestingsopgave. Op basis het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs (IHP), Herijking 2024, komt deze school in aanmerking voor vervangende nieuwbouw of vernieuwbouw. Dit betekent dat de school een centrale positie inneemt in de komende investeringsronde voor onderwijshuisvesting binnen de gemeente Molenlanden.

Om deze reden heeft de gemeente besloten om in 2025 een haalbaarheidsonderzoek te laten uitvoeren. Doel van dit onderzoek is om integraal in kaart te brengen wat de optimale strategie is voor de toekomstige huisvesting van de Groen van Prinstererschool. Daarbij wordt gekeken naar de ruimtelijke, financiële en onderwijskundige implicaties van verschillende scenario's.

1.1. Doelstelling

Het doel van dit haalbaarheidsonderzoek is om inzicht te verschaffen in de mogelijke scenario's voor de toekomstige huisvesting van de Groen van Prinstererschool, inclusief de mogelijke locaties. De analyse wordt uitgevoerd aan de hand van de GROTIK-aspecten: Geld, Risico's, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit. Op basis hiervan wordt een onderbouwd advies opgesteld dat de gemeente Molenlanden kan gebruiken als instrument bij het bepalen van de meest geschikte huisvestingsstrategie en het toewijzen van het benodigde budget. In dit haalbaarheidsonderzoek zijn de volgende scenario's onderzocht:

1. Nieuwbouw op de huidige locatie van de Groen van Prinstererschool
2. Nieuwbouw op de locatie Berea
3. Nieuwbouw op locatie de Beemd

De optie renovatie is eerder onderzocht door HEVO en is daarbij als niet haalbaar beoordeeld. Daarom is deze mogelijkheid in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

1.2. Aanpak

De aanpak om te komen tot een volledige en gedegen afweging bestaat uit vijf inhoudelijke stappen:

1. *Inventarisatie en analyse*: aan de hand van de beheeraspecten **Geld**, **Risico's**, **Organisatie**, **Tijd**, **Informatie** en **Kwaliteit** (GROTIK) zijn alle randvoorwaarden in beeld gebracht.

2. *Locaties*: de verschillende locaties zijn onderzocht op inpasbaarheid, locaties die niet mogelijk zijn worden in de vervolghoofdstukken buiten beschouwing gelaten.
3. *Scenarioanalyse*: de verschillende scenario's zijn uitgewerkt aan de hand van de GROTIK-beheeraspecten.
4. *Scenariokeuze*: de verschillende scenario's zijn beoordeeld aan de hand van het opgestelde GROTIK afwegingskader. Uit een multicriteria-analyse volgt het voorkeursscenario.
5. *Rapportage en presentatie*: de bevindingen zijn verwerkt in voorliggende rapportage, gepresenteerd aan het schoolbestuur en de gemeente en voorzien van een conclusie en aanbevelingen.

Dit onderzoek is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeente Molenlanden (vertegenwoordigd door Wilton Christiaanse), de schooldirectie en het schoolbestuur van de Groen van Prinstererschool (Mirjam van Hemert en Ronald Roubos). In een aantal gezamenlijke sessies is, samen met HEVO, toegewerkt naar een objectief onderzoek dat wordt gedragen door alle betrokken partijen. Naast de directe betrokkenen zijn ook gesprekken gevoerd met partijen die nauw verbonden zijn met de locatie en de mogelijke uitkomsten van het onderzoek. Dit betreft onder andere de kerk, de kinderopvang, de uitvaartondernemer naast de school en De Beemd. Ook heeft een participatieavond plaatsgevonden waarbij inwoners hun voorkeuren en kanttekeningen hebben kunnen inbrengen. De inbreng van deze partijen is meegenomen om een compleet beeld te krijgen van de ruimtelijke, maatschappelijke en functionele impact van de verschillende huisvestingsscenario's.

1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de randvoorwaarden van het onderzoek. In hoofdstuk 3 zijn de verschillende locaties nader toegelicht en zijn eventuele beperkingen aangegeven. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de scenario's beschreven. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de multicriteria-analyse. Hoofdstuk 6 vat de belangrijkste conclusie samen.

2. Randvoorwaarden

Dit hoofdstuk omschrijft de verschillende randvoorwaarden die samen de context vormen van het haalbaarheidsonderzoek. De randvoorwaarden zijn opgebouwd rondom de beheeraspecten **Geld**, **Risico's**, **Organisatie**, **Tijd**, **Informatie** en **Kwaliteit** (GROTIK). **Organisatie** en **Informatie** zijn in deze fase nog niet van toepassing.

2.1. Geld

Afwegingscriterium

Er wordt per scenario inzichtelijk gemaakt wat de kosten zijn.

Stichtingskosten

De stichtingskosten worden bepaald op basis van de VNG-normkostensystematiek. Deze systematiek hanteert een vast bedrag voor de basisvoorzieningen van een schoolgebouw (de vaste voet) en een aanvullend bedrag per extra vierkante meter.

Voor de Groen van Prinstererschool, een reguliere basisschool met uitgangspunt 200 leerlingen, worden de stichtingskosten als volgt berekend. Er wordt uitgegaan van een vaste voet voor het primair onderwijs, die staat voor een standaardoppervlak van 350 m². Deze vaste voet vormt het uitgangspunt van de berekening.

Vervolgens wordt de totale ruimtebehoefte van de school bepaald aan de hand van het aantal leerlingen. Het oppervlak van de vaste voet wordt hiervan afgetrokken, zodat duidelijk wordt voor hoeveel extra vierkante meters een aanvullende vergoeding geldt. Voor deze aanvullende ruimte wordt een bedrag per vierkante meter toegekend. Per scenario worden de bijkomende kosten verder gespecificeerd.

- Aantal leerlingen PO: 200
- Kengetal startbedrag (350m²): € 1.791.139,-
- Kengetal per aanvullende m² PO: € 3.065,-
- Stichtingskosten VNG Norm: € 4.414.779

In 2026 heeft de gemeente Molenlanden besloten de VNG norm op te hogen met 8,5% indien schoolbesturen bereid zijn om ook 6,5% bij te dragen. Indien hiervoor wordt gekozen zijn de stichtingskosten en de te bekostigen opslagen als volgt:

- Stichtingskosten incl. 15% opslag: € 5.076.996
- Waarvan bekostigd door gemeente: € 375.256
- Waarvan bekostigd door school: € 286.961

In deze haalbaarheidsstudie wordt uitgegaan van de VNG norm voor de onderlinge vergelijking van de scenario's. Indien de gemeente en schoolbesturen gezamenlijk besluiten te investeren in de aanvullende kwaliteit dienen deze in de kredietaanvragen meegenomen te worden.

Stichtingskosten kerk

Uitgangspunt is dat het kwaliteitsniveau van het bouwdeel van de kerk hetzelfde is als de school (PO). De kosten zijn daardoor gelijk aan de eerdergenoemde € 3.065 per aanvullende m² bvo, prijspeil 2026.

Stichtingskosten overige partners

Uitgangspunt is dat het kwaliteitsniveau van het bouwdeel van de voor overige partners hetzelfde is als de school (PO). De kosten zijn daardoor gelijk aan de eerdergenoemde € 3.065 per aanvullende m² bvo, prijspeil 2026.

Kosten terrein

In het kostengetal is rekening gehouden met een terreinvoorziening conform de eisen die zijn opgenomen in het 'Kwaliteitskader huisvesting' voor onderwijs, opgesteld door Ruimte-OK in 2021. Hierin is opgenomen dat de oppervlakte van een schoolplein voor PO minimaal 5 m² per leerling moet zijn, waarvan 40% onverhard. Dit betreft een ruimere norm dan is opgenomen in de verordening onderwijshuisvesting. Deze gaat uit van een oppervlakte van 3 m² per leerling met een maximum van 600m² vanaf 200 leerlingen. In dit haalbaarheidsonderzoek wordt uitgegaan van deze richtlijn, bij de verdere planuitwerking wordt de definitieve afmeting van het buitenterrein vastgesteld. De kengetallen zijn € 40,- per m² onverhard en € 120,- per m² verhard terrein, deze kengetallen zijn inclusief btw en inclusief speeltoestellen.

Stelpost tijdelijke huisvesting

De kosten voor de tijdelijke huisvesting gedurende de nieuwbouw- of renovatieperiode zijn geraamd op basis van het budgetteringsmodel van HEVO (2025, index met 3%).

Hierbij is uitgegaan van huur en een totale oppervlakte van 936 m². Dit is minder dan de normatieve ruimtebehoefte, maar zijn met het oog op de tijdelijke aard van de huisvesting aanvaardbaar. De kosten zijn onderverdeeld in drie hoofdcomponenten:

1. Huur- en bouwkosten.
2. Aansluiting op bestaande voorzieningen.
3. Bijkomende kosten.

De tijdelijke huisvesting wordt voorzien voor een periode van anderhalf jaar (78 weken). De kosten voor de tijdelijke huisvesting bedragen: € 810.626,- (zie bijlage 1). Er is uitgegaan van huur in plaats van koop omdat deze kosten lager zijn. De gemeente Molenlanden kan op gemeenteniveau gelet op de vele aanstaande projecten ook overwegen om units te kopen / aan te schaffen.

Stelpost sloopkosten

In een aantal scenario's binnen dit haalbaarheidsonderzoek wordt rekening gehouden met sloop van bestaande bouwdelen. Voor deze werkzaamheden is een kengetal van € 50,-- per m² inclusief btw aangehouden.

Stelpost bouwrijp maken

Er wordt rekening gehouden met de kosten voor het bouwrijp maken van de grond. Voor het bouwrijp maken wordt een kengetal van € 40,-- per m² inclusief btw gehanteerd. Het bouwrijp maken is van toepassing op de voetafdruk van het nieuwbouwdeel.

Stelpost onderzoeken

Voor de benodigde onderzoeken is een stelpost opgenomen van € 100.000,-- inclusief btw. Deze stelpost dient ter dekking van diverse voorbereidende en specialistische onderzoeken die in het kader van de nieuwbouw noodzakelijk kunnen zijn, zoals flora en fauna-, archeologisch en asbestonderzoek.

Indexering

Voor elk scenario zijn zowel de stichtingskosten als de stelposten geïndexeerd t/m realisatie. In het haalbaarheidsonderzoek wordt uitgegaan van 3% indexering per jaar tot de helft van de realisatie. Dit percentage is gebaseerd op een gemiddelde indexering van de afgelopen jaren. Gelet op de huidige geopolitieke situatie wordt bij de afronding van iedere projectfase de indexering geactualiseerd.

2.2. Tijd

Afwegingscriterium

Er wordt gekeken naar de doorlooptijd van de verschillende scenario's.

Tijd

Per scenario is de doorlooptijd bepaald. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Aparte aanbestedingsprocedures voor de architect, overige adviseurs en uitvoerende partijen B/W/E. Afhankelijk van de bouw- en organisatievorm kunnen de procedures en daarmee de tijdsplanningen afwijken.
- Uitvoeringsfase: van schoolvakantie tot schoolvakantie in verband met verhuismomenten.
- Er worden geen bezwaren ingediend met betrekking tot de omgevingsvergunning.

Per scenario wordt rekening gehouden met de volgende termijnen:

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| • Initiatief- en haalbaarheidsfase: | 15 maanden |
| • Besluitvormingsproces: | 3 maanden |
| • Definitiefase: | 3 maanden |
| • Selectie ontwerpteam: | 3 maanden |
| • Ontwerpfase: | 12 maanden |
| • Prijs- en contractvorming: | 6 maanden |
| • Realisatie: | 18 maanden |

2.3. Kwaliteit: onderwijskundig/maatschappelijk

Afwegingscriterium

Er wordt per scenario verkend in hoeverre het mogelijk is om de gewenste onderwijskundige visie en samenwerkingspartners te faciliteren.

Onderwijskundige kwaliteit

De Groen van Prinstererschool is een protestants-christelijke basisschool in het hart van Oud-Alblas. De school is vernoemd naar Mr. Guillaume Groen van Prinsterer, een voorvechter van christelijk onderwijs in de 19e eeuw. Zijn overtuiging dat kinderen niet alleen kennis moeten opdoen, maar ook de Here Jezus moeten leren kennen, vormt nog altijd de basis van het onderwijs op deze school.

Het uitgangspunt van al het handelen binnen de school is Gods Woord. De samenvatting die Jezus geeft in Mattheüs 22:37-40 – "De Heere God liefhebben met heel ons hart, met heel onze ziel en met heel ons verstand en onze naaste als ons zelf". – vormt het fundament van de pedagogische en didactische aanpak. De school erkent dat ieder kind uniek is, met eigen gaven en talenten, en streeft ernaar om deze tot bloei te laten komen in een veilige en warme omgeving.

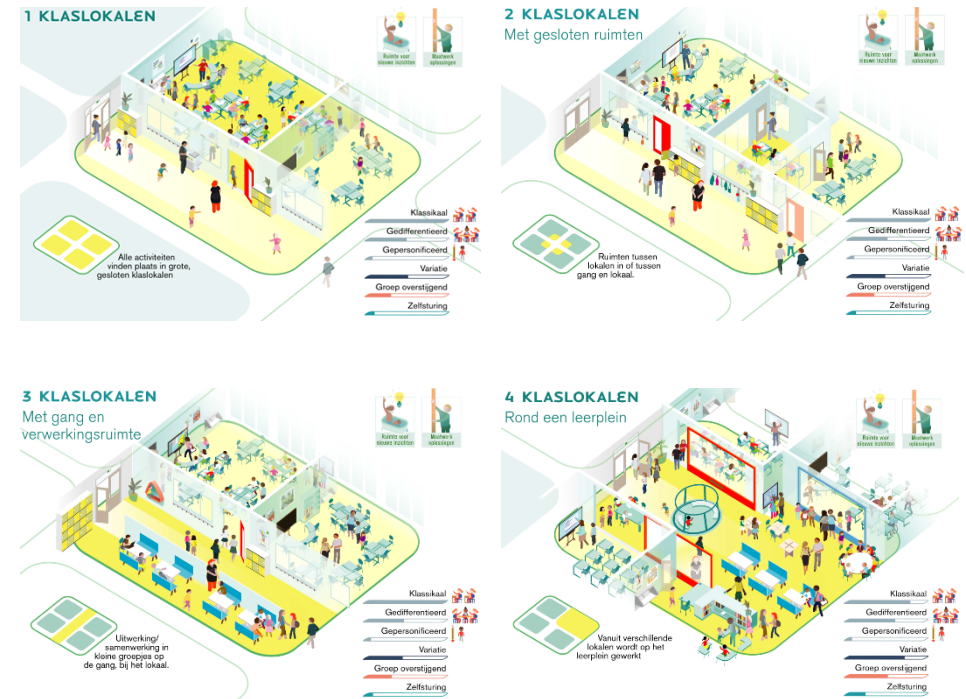
De Groen van Prinstererschool wil een plek zijn waar kinderen zich intellectueel en sociaal-emotioneel optimaal kunnen ontwikkelen. Daarbij is veel aandacht voor zelfstandigheid, verantwoordelijkheid, samenwerking en dienstbaarheid. Het onderwijs richt zich op het hoofd (kennis), hart (gevoel) en handen (handelen), zodat leerlingen goed voorbereid zijn op hun rol in de maatschappij.

De school hecht veel waarde aan een positief pedagogisch klimaat, waarin kinderen zich thuis voelen en met plezier naar school gaan. Samen met ouders, bestuur en medezeggenschapsraad wordt gewerkt aan een sfeer van veiligheid en geborgenheid, waarin elk kind zich gezien en gewaardeerd weet. De school staat eveneens voor inclusiviteit zodat alle kinderen uit het dorp naar school kunnen.

Huisvestingsconcept

Aan de hand van de onderwijsvisie zijn de volgende huisvestingsconcepten het meest passend. De huisvestingsconcepten bieden een handvat bij het vervolgproces:

- Concept 1: klaslokalen.
- Concept 2: klaslokalen met gesloten ruimten.
- Concept 3: Klaslokalen met gang en verwerkingsruimten.
- Concept 4: Klaslokalen rond een leerplein.



Samenwerkingspartners

Nieuwbouw of renovatie van een school is een goed natuurlijk moment om te onderzoeken of er behoefte is aan samenwerking met lokale of regionale partners waar de school of de omgeving meerwaarde in zien.

De school ziet vanuit haar onderwijskundige visie en maatschappelijke rol kansen om de samenwerking met kinderpartners in Oud-Alblas verder te versterken. Wasko, verantwoordelijk voor de peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang, en De Regenboog, aanbieder van kinderdagopvang, zijn beide al actief betrokken bij de ontwikkeling van kinderen in het dorp. Zowel de school als deze partners delen de wens om nauwer samen te werken en gezamenlijk een doorgaande lijn te realiseren in de ontwikkeling van kinderen van jonge leeftijd tot schoolgaande leeftijd.

Daarnaast ziet de school mogelijkheden tot samenwerking met het verenigingsgebouw van de kerk, dat direct naast de huidige locatie van de Groen van Prinstererschool is gelegen. Deze samenwerking is in de eerste plaats ruimtelijk van aard, maar sluit ook inhoudelijk aan bij de christelijke identiteit die beide organisaties delen. Zowel de school als de kerk vervullen een primaire maatschappelijke rol binnen het dorp Oud-Alblas, waarbij zij zich inzetten voor de vorming, verbinding en ondersteuning van de lokale gemeenschap. De overtuiging is dat gezamenlijke huisvesting leidt tot meer ontmoeting en daarmee meer sociale cohesie binnen Oud-Alblas. Ook is samenwerking met de uitvaartvoorziening verkend (momenteel gehuisvest naast het verenigingsgebouw van de kerk). Indien wordt gekozen voor samenwerking met de kerk moet voor de uitvaartvoorziening een oplossing worden gevonden.

2.4. Kwaliteit: gebouwelijk

Gebouwelijke kwaliteit

De kwaliteit en de bedragen die in deze haalbaarheidsstudie zijn gebaseerd zijn gebaseerd op de VNG norm. HEVO adviseert om bij de realisatie van een schoolgebouw conform de VNG norm aanvullend op de eisen uit het Bouwbesluit rekening te houden met de eisen voor Frisse Scholen (gemiddeld klasse B) en een kolomstructuur voor flexibiliteit.

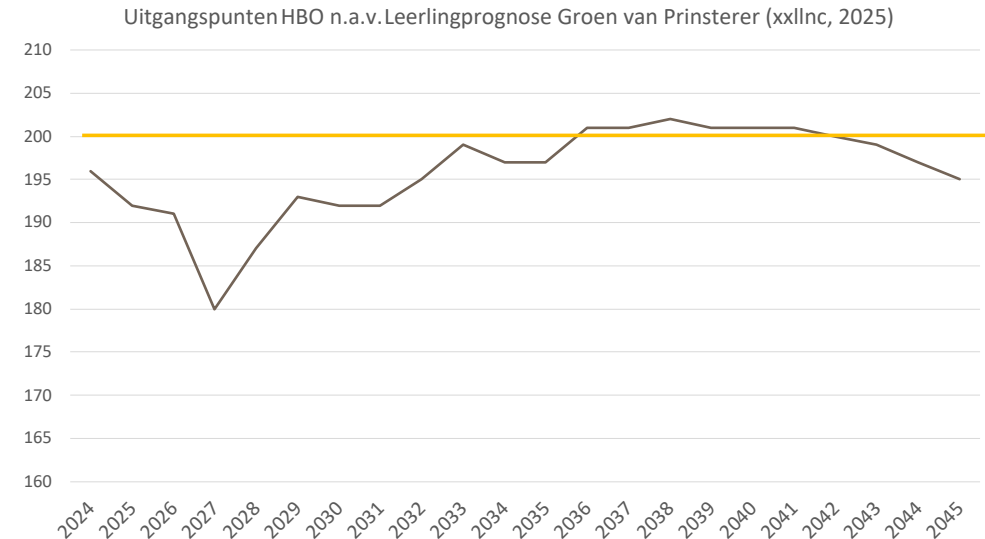
2.5. Kwaliteit: ruimtelijk

Afwegingscriterium

Aan de hand van de benodigde ruimte wordt onderzocht of de door de gemeente en schoolbestuur aangedragen locaties mogelijk zijn. Indien de locaties mogelijk zijn worden deze onderzocht als scenario en getoetst op ruimtelijke inpasbaarheid, zoals het omgevingsplan, bereikbaarheid en parkeren.

Leerlingprognose Groen van Prinster

De leerlingprognose die in 2025 is opgesteld door xxllnc geeft een duidelijk beeld van de ontwikkeling van de leerlingenaantallen. In de leerlingprognose zijn de bekende woningbouwontwikkelingen binnen Oud-Alblas meegenomen. Zichtbaar is dat dit resulteert in een verwachte groei van het leerlingenaantal in de aankomende 15 jaar. Het uitgangspunt voor de nieuwbouw van de school is bepaald aan de hand van de zichtbare trendlijn. Het uitgangspunt voor het leerlingenaantal is vastgesteld op 200 leerlingen.



Ruimtebehoefte (gebouwelijk)

Onderstaande tabel geeft inzicht in de benodigde vierkante meters (bvo) voor 200 leerlingen. Voor de doorrekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor de school wordt uitgegaan van normatieve vierkante meters.
- 60% van het oppervlak van de school bevindt zich op de begane grond. Dit betreft minimaal groepen 1, 2 en 3 van de school en aanvullende algemene ruimten (denk hierbij aan een aula en directieruimte).

Aan de hand van het eerder genoemde leerlingenaantal is de totale ruimtebehoefte uitgerekend conform de normen van de verordening onderwijshuisvesting. De verordening onderwijshuisvesting gaat uit van 5,03 m² bvo per leerling in het basisonderwijs en een vaste voet van 200 m² bvo.

$$\text{Ruimtebehoefte regulier PO} = A: (\text{aantal leerlingen} * 5,03) + 200$$

Uitgaande van 200 leerlingen regulier PO is er conform de VNG-norm $(200 * 5,03) + 200 = 1.206 \text{ m}^2$ bvo nodig voor het onderwijs.

Peuterspeelzaal en BSO Wasko

Het uitgangspunt voor de peuterspeelzaal van Wasko is een netto vloeroppervlak van 90 m², inclusief nevenfuncties zoals een toilet en een berging. Voor de buitenschoolse opvang wordt geen aparte ruimte gerealiseerd; hiervoor wordt uitgegaan van medegebruik van bestaande ruimten binnen de school. In het ontwerptraject zal verder worden onderzocht of aanvullende functies gedeeltelijk gecombineerd kunnen worden met ruimten in de school.

Door de peuterspeelzaal van Wasko in de nieuwe school te realiseren, komt er ruimte vrij in de Beemd. In overleg met de Beemd is afgestemd dat deze vrijgekomen ruimte kan worden benut voor uitbreiding van de huidige functie. Het gebouw is bovendien zo ontworpen dat deze koppeling eenvoudig kan worden gerealiseerd.

Het uitgangspunt is dat voor Wasko 90 m² netto aan ruimte wordt gerealiseerd. Omgerekend naar bruto vloeroppervlak komt dit neer op circa 108 m² bvo. De totale kosten voor de nieuwbouw van de kinderopvang zijn geraamd op € 371.693. Dit bedrag omvat de bouwkosten voor 108 m² nieuwbouw, inclusief terreinvoorzieningen (verhard en onverhard) en stelposten voor het bouwrijp maken. Alle posten zijn geïndexeerd tot het moment van realisatie.

	m ²	Kengetal	Kosten
Stichtingskosten nieuwbouw	108	€ 3.065	€ 331.020
Kosten terrein (onverhard 40%)	80	€ 40	€ 3.200
Kosten terrein (verhard 60%)	120	€ 120	€ 14.400
Indexering t/m realisatie		3% per jaar	€ 40.866
Stichtingskosten totaal			€ 389.486
Stelpost Bouwrijp maken	108	€ 40	€ 4.320
Indexering t/m realisatie		3% per jaar	€ 506
Stelposten totaal			€ 4.826
Totaal			€ 394.312

Kinderdagverblijf de Regenboog

De huidige huisvesting van De Regenboog maakt onderdeel uit van het gebouw van De Beemd, maar is bouwkundig losgekoppeld en in eigendom van De Regenboog. De invulling van het vrijkomende gebouw ligt primair bij De Regenboog. Dit brengt een belangrijke afhankelijkheid met zich mee: De Regenboog moet het huidige gebouw

tegen een acceptabele prijs kunnen verkopen om een verhuizing überhaupt te overwegen. Daarnaast heeft De Regenboog aangegeven alleen mee te gaan in de nieuwbouw in de scenario's waarin de nieuwe huisvesting niet naast het gebouw van De Beemd wordt gerealiseerd. Verder heeft De Regenboog aangegeven de voorkeur te hebben voor eigendom van het nieuwe pand. De keuze tussen huur en eigendom moet echter nog worden gemaakt en kan van invloed zijn op de wens om mee te gaan in de nieuwbouw.

Het uitgangspunt voor de kinderopvang van De Regenboog is een netto vloeroppervlak van 110 m², inclusief nevenfuncties zoals een toilet en een berging. In het ontwerptraject zal verder worden onderzocht of aanvullende functies gedeeltelijk gecombineerd kunnen worden met ruimten in de school.

Het uitgangspunt is dat voor De Regenboog 110 m² netto aan ruimte wordt gerealiseerd. Omgerekend naar bruto vloeroppervlak komt dit neer op circa 132 m² bvo.

De totale kosten voor de nieuwbouw van de kinderopvang zijn geraamd op € 449.922. Dit bedrag omvat de bouwkosten voor 132 m² nieuwbouw, inclusief terreinvoorzieningen (verhard en onverhard) en stelposten voor het bouwrijp maken. Alle posten zijn geïndexeerd tot het moment van realisatie.

	m ²	Kengetal	Kosten
Stichtingskosten nieuwbouw	132	€ 3.065	€ 404.580
Kosten terrein (onverhard 40%)	80	€ 40	€ 3.200
Kosten terrein (verhard 60%)	120	€ 120	€ 14.400
Indexering t/m realisatie		3% per jaar	€ 49.489
Stichtingskosten totaal			€ 471.669
Stelpost Bouwrijp maken	132	€ 40	€ 5.280
Indexering t/m realisatie		3% per jaar	€ 619
Stelposten totaal			€ 5.899
Totaal			€ 477.568

Kerk

In scenario 2 wordt de nieuwe school gerealiseerd op het naastgelegen perceel, waar momenteel het verenigingsgebouw van de kerk (Berea) is gevestigd. In het kader van dit haalbaarheidsonderzoek zijn verkennende gesprekken gevoerd met de kerk om te onderzoeken of samenwerking mogelijk is en onder welke voorwaarden.

In samenspraak met de kerk is hiervoor een ruimtestaat opgesteld, die hieronder is opgenomen. Deze ruimtestaat is compacter dan de huidige ruimte die de kerk tot haar beschikking heeft, en houdt rekening met gedeeltelijk medegebruik van onderwijsruimten. Dit betekent dat de kerk gebruik kan maken van bepaalde onderwijsvoorzieningen, en omgekeerd kan de school de ruimten benutten wanneer deze niet door de kerk worden gebruikt. De kerk heeft 321 m² BVO gebouw nodig. De opbouw hiervan is aangegeven in de tabel op de volgende pagina.

Het uitgangspunt is dat de kerk geen gebruik zal maken van tijdelijke huisvesting tijdens de realisatie van het nieuwe gebouw op de locatie van het huidige kerkgebouw. Gedurende deze periode zal de kerk gebruikmaken van ruimtes binnen de school. Dit gedeelde gebruik is op lange termijn niet werkbaar, maar zowel de school als de kerk hebben aangegeven dat zij dit voor de duur van de realisatieperiode gezamenlijk kunnen organiseren.

Verdere gesprekken tussen de kerk en de gemeente zijn noodzakelijk om tot definitieve afspraken te komen over de exacte voorwaarden en wederzijdse verplichtingen ten aanzien van de overdracht van het perceel en gebouw.

	m2
Vergaderruimte	45
WC	12
Keuken	15
Hal (te verdelen in 2 ruimten voor catechisatie)	150
Berging	25
Overige ruimten (techniek, verkeer etc.)	74
Verharde buitenruimte	120

	m ²	Kengetal	Kosten
Stichtingskosten nieuwbouw	321	€ 3.065	€ 983.865
Kosten terrein (onverhard 40%)	0	€ 40	€ -
Kosten terrein (verhard 60%)	120	€ 120	€ 14.400
Indexering t/m realisatie		3% per jaar	€ 117.019
Stichtingskosten totaal			€ 1.115.284
Stelpost Bouwrijp maken	193	€ 40	€ 7.704
Stelpost Onderzoeken			
Indexering t/m realisatie		3% per jaar	€ 903
Totaal			€ 1.123.891

Ruimtebehoefte terrein

Naast het gebouw zijn er ook uitgangspunten vastgesteld voor de buitenruimte. Deze dient te voldoen aan de eisen voor terreinvoorziening, zoals vastgelegd in het 'Kwaliteitskader Huisvesting' voor het onderwijs, opgesteld door Ruimte-OK in 2021.

Volgens dit kwaliteitskader moet de oppervlakte van een schoolplein voor het primair onderwijs minimaal 5 m² per leerling bedragen, waarvan 40% onverhard en 60% verhard dient te zijn. Dit betreft een ruimere norm dan is opgenomen in de verordening onderwijshuisvesting. Deze gaat uit van een oppervlakte van 3 m² per leerling met een maximum van 600m² vanaf 200 leerlingen. In dit haalbaarheidsonderzoek wordt uitgegaan van deze richtlijn, bij de verdere planuitwerking wordt de definitieve afmeting van het buitenterrein vastgesteld

In de onderstaande tabel is de minimale benodigde perceelruimte weergegeven, voor de school en het schoolplein, zonder overige partners.

	Oppervlakte terrein (m ²)
Footprint onderwijs	724
Minimaal buitenterrein onderwijs	1.000
Totaal terreinoppervlak	1.724

2.6. Risico's

Afwegingscriterium

Er wordt gekeken naar de risico's en kansen per scenario.

3. Locatieanalyse

Door de gemeente zijn, in overleg met het schoolbestuur, een drietal locaties aangedragen als mogelijke toekomstige locatie voor de huisvesting. In dit hoofdstuk wordt onderzocht in welke mate de benodigde ruimte gerealiseerd kan worden op deze locaties.

3.1. Overzicht locaties

Binnen dit haalbaarheidsonderzoek zijn drie locaties aangedragen. Dit betreffen de volgende locaties:

1. Huidige locatie.
2. Huidige locatie Berea.
3. Nieuwbouwlocatie naast dorps huis de Beemd.



3.2. Locatie 1: huidige locatie

De eerste locatie is de huidige locatie van de school. De huidige locatie ligt centraal in het dorp.

Omgevingsplan

Het pand met de postcode 2969 BG staat volgens gegevens van het Kadaster op een kavel ter grootte van 3.655 m². Kadastrale aanduiding van het perceel is ABS02 C 516. Opmerkelijk is dat de bestemming van het perceel 'Woongebied' is. De locatie is voldoende groot voor de realisatie van de nieuwbouw.

Het omgevingsplan maakt de volgende randvoorwaarden inzichtelijk:

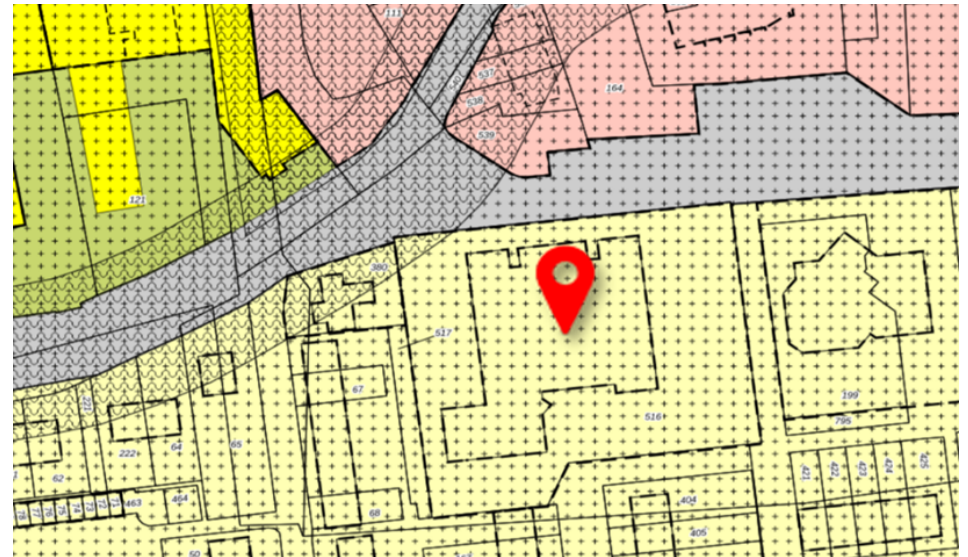
- Bestemming: Woongebied.
- Bebouwingsoppervlak: Circa 1.280 m².
- Bouwhoogte: Goothoogte 6 m.
- Archeologie: Archeologie - 1.

Verkeerssituatie en parkeergelegenheid

De verkeerssituatie en de parkeergelegenheid rondom de school zijn, gezien de centrale locatie en omliggende infrastructuur goed. Er is geen exclusieve parkeervoorziening voor de school; in plaats daarvan wordt gebruik gemaakt van de parkeermogelijkheden in de directe omgeving, dit is voldoende.

De belangrijkste toegangsweg is de Schoolstraat, welke de woonwijk in de oostzijde van het dorp bedient. Deze straat ligt aan de noordzijde van de school, heeft een overwegend residentieel karakter en kent een maximumsnelheid van 30 km/u. Deze straat wordt als voldoende veilig beschouwd voor gemengd verkeer. De Schoolstraat sluit nabij de school aan op de Dorpsstraat, dit is de doorgaande weg die het dorp van oost naar west doorkruist.

De school is ook bereikbaar middels verschillende wegen aan de zuidzijde van het gebouw. Deze straten hebben ook een sterk residentieel karakter en zijn voldoende veilig voor gemengd verkeer. Doordat de school vanaf meerdere zijden benaderbaar is wordt de verkeersdruk verspreid, dit is positief.



3.3. Locatie 2: Locatie Berea

De tweede locatie betreft het terrein van het huidige verenigingsgebouw van de kerk (Berea) en een uitvaartvoorziening. Daarnaast wordt nog een deel van het huidige school perceel gebruikt.

Omgevingsplan

De tweede onderzochte locatie betreft het terrein van het huidige verenigingsgebouw van de kerk (Berea) en een uitvaartvoorziening, gelegen aan de Schoolstraat met postcode 2969 BG. Deze locatie ligt direct naast de huidige schoollocatie en bevindt zich, net als de bestaande school, centraal in het dorp Oud-Alblas.

Volgens gegevens van het Kadaster heeft deze locatie een totale oppervlakte van 1.016 m², verdeeld over de percelen met de kadastrale aanduidingen ABS02 E 199 en ABS02 E 795. Daarnaast bevindt zich op het terrein een deel van het gebouw dat momenteel in gebruik is als uitvaartvoorziening. Dit deel is eigendom van de gemeente, maar maakt formeel geen deel uit van een afzonderlijk perceel en valt onder de openbare ruimte.

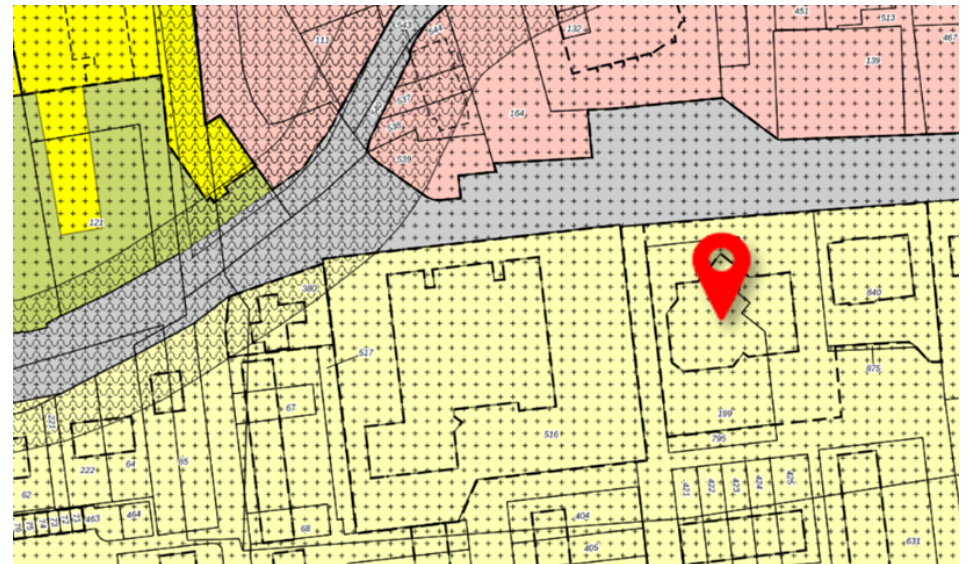
Wanneer de huidige schoollocatie, de percelen van de kerk en het gemeentelijke deel van de uitvaartvoorziening gezamenlijk worden beschouwd, ontstaat een aaneengesloten gebied met een totale oppervlakte van circa 5.530 m². Deze omvang biedt ruimtelijk perspectief voor de realisatie van nieuwbouw, eventueel in combinatie met andere maatschappelijke functies.

Het omgevingsplan maakt de volgende randvoorwaarden inzichtelijk:

- Bestemming: Woongebied
- Bebouwingsoppervlak: Circa. 530 m².
- Bouwhoogte: Goothoogte 6 m.
- Archeologie: Archeologie - 1.

Verkeerssituatie en parkeergelegenheid

De verkeerssituatie en de parkeergelegenheid rondom deze locatie zijn gelijk aan die van de school (locatie 1).



3.4 Locatie 3: nieuwbouwlocatie nabij Beemd

De derde locatie maakt deel uit van de nieuwbouwontwikkeling op de uitbreidingslocatie nabij de Beemd. De exacte positionering van de school binnen deze ontwikkeling dient nog nader te worden bepaald, echter lijkt de locatie ten zuiden van de Beemd het meest kansrijk.

Omgevingsplan

De derde locatie valt binnen een perceel met een oppervlakte van 7.091 m². De kadastrale aanduiding is ABS02 E 1052. Het perceel bevat nu ook wegen en de parkeerplaats voor de Beemd. In de praktijk betekent dit dat circa 3.500 m² beschikbaar is voor de bouw van de school, dit is voldoende groot voor de nieuwbouw van de school. Het omgevingsplan maakt de volgende randvoorwaarden inzichtelijk:

- Bestemming: Recreatie en Maatschappelijk.
- Bebouwingsoppervlak: geen.
- Bouwhoogte: geen.
- Archeologie: archeologie -3.

Verkeerssituatie en parkeergelegenheid

De verkeerssituatie en de parkeergelegenheid rondom de derde locatie zijn op dit moment grotendeels onzeker, gezien het stadium waarin de planvorming voor deze ontwikkellocatie en een mogelijke nieuwe ontsluitingsweg zich bevinden. De locatie is decentraal gelegen binnen het dorp, hetgeen een effect zou kunnen hebben op het gekozen transportmiddel voor het halen en brengen van leerlingen.

De voornaamste toegangsweg tot deze locatie is de Beemdweg, die ontsluit in zowel noordelijke als oostelijke richting. De straat heeft een residentieel karakter en een maximumsnelheid van 30 km/u. Daarnaast wordt de Beemdweg ook gebruikt door landbouwverkeer..

De verwachte toename van verkeersdruk als gevolg van de komst van een school, en later een woonwijk, verdient aandacht.



4. Scenario's

Dit hoofdstuk omschrijft de verschillende scenario's die zijn opgesteld voor het haalbaarheidsonderzoek. Deze scenario's zijn:

1. Nieuwbouw op de huidige locatie van de Groen van Prinstererschool
2. Nieuwbouw op de locatie Berea
3. Nieuwbouw op locatie de Beemd

In de volgende paragrafen worden deze scenario's nader toegelicht aan de hand van de randvoorwaarden.

Per scenario worden de verschillende criteria in tekst voorzien van een beoordeling, dit is de opmaat naar de multicriteria analyse in hoofdstuk 5.

Aantal niveaus voor multicriteria analyse
Sluit zeer goed aan bij randvoorwaarden
Sluit goed aan
Sluit matig aan
Sluit slecht aan
Sluit zeer slecht aan bij randvoorwaarden
Geen score mogelijk of gelijkwaardig aan elkaar

4.1. Scenario 1: Nieuwbouw op huidige locatie

Scenario 1 richt zich op het realiserende van vervangende nieuwbouw op de huidige locatie van de Groen van Prinstererschool. Voor de bepaling van de benodigde ruimte is uitgegaan van de systematiek zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

4.1.1 Geld/financiën

Op basis van de uitgangspunten in hoofdstuk 2 (geld en ruimtelijk) zijn de kosten doorgerekend.

	m ²	Kengetal	Kosten
Stichtingskosten nieuwbouw	1206	€ 3.661	€ 4.414.779
Kosten terrein (onverhard 40%)	440	€ 40	€ 17.600
Kosten terrein (verhard 60%)	660	€ 120	€ 79.200
Indexering t/m realisatie		3% per jaar	€ 528.858
Stichtingskosten totaal			€ 5.040.437
Stelpost Tijdelijke huisvesting (1,5 jaar)			€ 810.626
Stelpost Sloopkosten	1313	€ 50	€ 65.650
Stelpost Bouwrijp maken	724	€ 40	€ 28.944
Stelpost Onderzoeken		€ 100.000	€ 100.000
Indexering t/m realisatie		3% per jaar	€ 117.834
Stelposten totaal			€ 1.123.054
Afschrijving boekwaarde			€ 325.365
Totaal			€ 6.488.856

Stichtingskosten

De stichtingskosten worden in dit scenario als niet onderscheidend beoordeeld.

Aangezien in alle scenario's wordt uitgegaan van nieuwbouw van gelijke omvang, is dit criterium niet onderscheidend tussen de verschillende opties. Kwaliteit zijn in alle gevallen gelijk, waardoor de stichtingskosten gelijk zijn.

Stelposten

Dit aspect is voor dit scenario als matig beoordeeld.

Bij nieuwbouw op de huidige locatie is tijdelijke huisvesting noodzakelijk, wat leidt tot aanzienlijke extra kosten. Deze kunnen worden vermeden door op een alternatieve locatie te bouwen. Tegelijkertijd zijn de stelposten voor scenario 2 (locatie Berea) hoger, dit resulteert in de beoordeling 'matig'.

Afschrijving boekwaarde

De afschrijving van de boekwaarde wordt in dit scenario als niet onderscheidend beoordeeld.

De afschrijving van de boekwaarde is in alle scenario's gelijk. In alle gevallen zal de school geen gebruik meer maken van het bestaande gebouw, waardoor de resterende boekwaarde volledig moet worden afgeschreven, ongeacht de gekozen locatie voor nieuwbouw.

Kosten infrastructuur en bereikbaarheid

Dit aspect is voor dit scenario als goed beoordeeld.

Doordat de school in dit scenario op de bestaande locatie blijft, zijn er geen ingrijpende infrastructurele aanpassingen nodig in de directe omgeving. Hierdoor blijven de kosten voor infrastructuur naar verwachting relatief laag ten opzichte van een locatie elders.

4.1.2 Tijd

Verwacht opleverjaar

Dit aspect is niet onderscheidend ten opzichte van de overige scenario's en is om die reden niet beoordeeld.

Onderstaand is een tijdsplanning opgenomen, met daarin de verwachte doorlooptijden.

- Uitvoering haalbaarheidsonderzoek: Q1 2025 t/m Q2 2026.
- Besluitvormingsproces: Q3 2026.
- Definitiefase: Q4 2026.
- Selectie Ontwerpteam: Q1 2027.
- Ontwerpfase: Q2 2027 t/m Q1 2028.
- Prijs- en contractvorming: Q2 2028 t/m Q3 2028.
- Realisatie: Q4 2028 t/m Q1 2030.

4.1.3 Kwaliteit: onderwijskundig

Inpassing onderwijsvisie in het gebouw

De inpassing van de onderwijsvisie wordt in dit scenario als niet onderscheidend beoordeeld.

In alle scenario's wordt nieuwbouw gerealiseerd, wat de mogelijkheid biedt om het ontwerp optimaal af te stemmen op de onderwijskundige visie van de school. Omdat deze ontwerpvrijheid in elk scenario aanwezig is, is dit criterium niet onderscheidend in de afweging.

Inpassing samenwerkingspartners

Dit aspect is als goed beoordeeld.

Het realiseren van nieuwbouw biedt de mogelijkheid om de samenwerking met Wasko en de Regenboog verder te intensiveren. In het nieuwe gebouw kan worden voorzien in ruimte voor beide partners, waarmee een doorgaande lijn in de ontwikkeling van kinderen wordt ondersteund en de maatschappelijke functie van de school wordt versterkt.

Inpassing school in de omgeving

De inpassing van de school in de omgeving wordt in dit scenario als zeer goed beoordeeld.

Door te kiezen voor nieuwbouw op de huidige locatie blijft de school op haar centrale plek binnen het dorp. Dit sluit aan bij de voorkeur van de school om haar maatschappelijke rol en bereikbaarheid voor leerlingen en ouders te behouden.

4.1.4 Kwaliteit: gebouwelijk

Behaalde kwaliteit

De behaalde kwaliteit van deze interventie wordt als niet onderscheidend beoordeeld.

In alle scenario's wordt nieuwbouw gerealiseerd, waarbij de kwaliteit van het gebouw conform de afgesproken normen zal zijn. Omdat dit in elk scenario het geval is, is dit criterium niet onderscheidend in de vergelijking.

Flexibiliteit/toekomstbestendigheid

Op het gebied van flexibiliteit en toekomstbestendigheid wordt dit scenario als niet onderscheidend beoordeeld.

In alle scenario's wordt nieuwbouw gerealiseerd, wat de mogelijkheid biedt om het gebouwontwerp optimaal af te stemmen op de gewenste flexibiliteit in gebruik. Omdat deze ontwerpvrijheid in elk scenario aanwezig is, is dit criterium niet onderscheidend.

Duurzaamheid

Op het vlak van duurzaamheid wordt dit scenario als niet onderscheidend beoordeeld.

In alle scenario's wordt nieuwbouw gerealiseerd, waarbij de duurzaamheidsprestaties zullen voldoen aan de vooraf afgesproken kwaliteitsnormen. Omdat dit in elk scenario het geval is, is ook dit criterium niet onderscheidend.

4.1.5 Kwaliteit: ruimtelijk

Massa op locatie

Dit aspect is niet onderscheidend ten opzichte van de overige scenario's en is om die reden als niet onderscheidend beoordeeld.

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 2 is een ruimtelijke analyse uitgevoerd in de vorm van een massastudie. Uit deze analyse blijkt dat de beoogde bouwmassa technisch gezien binnen de locatie gerealiseerd kan worden. In de studie zijn de school, en het speelplein voor de school meegenomen.

	Oppervlakte (m ²)
Kavelgrootte	3.655
Footprint gebouw (school, KDV)	724
Omvang buitenruimte (school)	1.000
Ontwerpspeling	+ 1.931

Omgevingsplan

Dit aspect is als goed beoordeeld.

Voor de realisatie van dit scenario is geen wijziging van het geldende omgevingsplan noodzakelijk. De nieuwbouw van de school past technisch binnen het bestaande bouwvlak. Wel is in de kostenraming uitgegaan van een twee-laags gebouw, wat niet binnen de toegestane bouwhoogte valt. Dit betekent dat, ondanks de ruimtelijke inpassing, een aanpassing van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor afwijking noodzakelijk kan zijn.

Bereikbaarheid/verkeerssituatie

Het aspect bereikbaarheid/verkeerssituatie wordt in dit scenario als goed beoordeeld.

In dit scenario blijft de huidige locatie van de school behouden. Dankzij de centrale ligging in het dorp en de goede bereikbaarheid vanuit meerdere richtingen, blijft de beoordeling op dit punt positief.

Parkeergelegenheid

Dit aspect is niet onderscheidend ten opzichte van de overige scenario's en is om die reden als niet onderscheidend beoordeeld.

Er vinden geen wijzigingen plaats in de parkeergelegenheid ten opzichte van de huidige situatie. Parkeren is mogelijk in directe nabijheid van de locatie, waarmee wordt voldaan aan de bestaande behoefte en ruimtelijke inpassing.

4.1.6 Risico's en kansen

Risico's

Voor dit plan vormt de noodzaak tot tijdelijke huisvesting een risico. Echter kan deze waarschijnlijk ten zuiden van de Beemd worden gerealiseerd (beoordeeld als matig)

Het perceel biedt beperkte mogelijkheden voor het realiseren van tijdelijke huisvesting. Daarom is gedurende de bouw van het nieuwe schoolgebouw een alternatieve locatie noodzakelijk.

Kansen

In dit scenario worden geen kansen benut die zich voordoen (beoordeeld als slecht).

4.1.7 Conclusie scenario 1

	Criteria	Scenario 1: Nieuwbouw (Huidige Locatie)
Geld / Financiën	<i>Stichtingskosten totaal</i>	€ 5.040.437
	<i>Stelposten totaal</i>	€ 1.250.000
	<i>Afschrijving Boekwaarde</i>	€ 330.000
	<i>Kosten infrastructuur en bereikbaarheid</i>	Laag (Bestaande Situatie)
Tijd	<i>Verwacht opleverjaar</i>	Niet-onderscheidend
Kwaliteit: Onderwijskundig	<i>Inpassing onderwijsvisie in het gebouw</i>	Optimaal, nieuwbouw
	<i>Inpassing samenwerkingspartners</i>	Samenwerking Onderwijs / BSO / PSZ / KDV
	<i>Inpassing school in de omgeving</i>	Behoud centrale locatie in het dorp
Kwaliteit: Gebouwendijk	<i>Behaalde kwaliteit</i>	Optimaal, nieuwbouw
	<i>Flexibiliteit / toekomstbestendigheid</i>	Optimaal, nieuwbouw
	<i>Duurzaamheid</i>	Optimaal, nieuwbouw
Kwaliteit: Ruimtelijk	<i>Massa op locatie</i>	Massa mogelijk op locatie
	<i>Omgevingsplan</i>	Ontwikkeling mogelijk binnen omgevingsplan
	<i>Bereikbaarheid / Verkeerssituatie</i>	Behoud huidige situatie
	<i>Parkeergelegenheid</i>	Behoud huidige situatie
Overige Risico's / Kansen	<i>Risico's</i>	Situering tijdelijke huisvesting nader definitief te maken
	<i>Kansen</i>	Geen mogelijke kansen benut

4.2. Scenario 2: nieuwbouw op locatie Berea

Scenario 2 betreft nieuwbouw op locatie Berea. Het bestaande gebouw wordt gesloopt en op de locatie wordt een nieuw gebouw gerealiseerd, met huisvesting voor zowel de school, alsmede de kinderopvang en de kerk.

4.2.1 Geld/financiën

Op basis van de uitgangspunten in hoofdstuk 2 (geld en ruimtelijk) zijn de kosten doorgerekend.

	m ²	Kengetal	Kosten
Stichtingskosten nieuwbouw	1206	€ 3.661	€ 4.414.779
Kosten terrein (onverhard 40%)	440	€ 40	€ 17.600
Kosten terrein (verhard 60%)	660	€ 120	€ 79.200
Indexering t/m realisatie		3% per jaar	€ 528.858
Stichtingskosten totaal			€ 5.040.437
Stelpost realisatie kerk	321		€ 1.123.891
Stelpost Slooptkosten	550	€ 50	€ 27.500
Stelpost Bouwrijp maken	724	€ 40	€ 28.944
Stelpost Onderzoeken		€ 100.000	€ 100.000
Indexering t/m realisatie		3% per jaar	€ 150.084
Stelposten totaal			€ 1.430.419
Afschrijving boekwaarde			€ 325.365
Totaal			€ 6.796.221

Stichtingskosten

De stichtingskosten worden in dit scenario als niet onderscheidend beoordeeld.

Aangezien in alle scenario's wordt uitgegaan van nieuwbouw van gelijke omvang, is dit criterium niet onderscheidend tussen de verschillende opties. Kwaliteit zijn in alle gevallen gelijk, waardoor de stichtingskosten gelijk zijn.

Stelposten

Dit aspect is voor dit scenario als matig beoordeeld.

Het realiseren van nieuwbouw op locatie Berea vereist geen tijdelijke huisvesting voor de school. De kosten voor het creëren van nieuwbouw voor de kerk overstijgen de kosten die gemoeid zouden zijn met tijdelijke huisvesting van de school in scenario 1: € 1.123.891 vs. € 810.626. De verdeling van de kosten voor nieuwbouw van de kerk is tussen de gemeente en de kerk nog nader te bepalen. De verwachting is dat de gemeente in ieder geval meer kosten zal maken dan de situatie waarbij geen aankoop of tijdelijke huisvesting nodig is (scenario 3), vandaar de inschatting in deze haalbaarheidsstudie op matig. Deze investering draagt echter wel bij aan een blijvende maatschappelijke waarde, in tegenstelling tot de tijdelijke en waardevernietigende aard van tijdelijke huisvesting. Daarnaast biedt dit mogelijkheden tot medegebruik van voorzieningen, wat een positief is voor de school. Zoals eerder aangegeven dienen verdere gesprekken tussen de gemeente en de kerk plaats te vinden over de financiële, juridische, ruimtelijke en organisatorische afspraken bij deze transactie.

Afschrijving boekwaarde

De afschrijving van de boekwaarde wordt in dit scenario als niet onderscheidend beoordeeld.

De afschrijving van de boekwaarde is in alle scenario's gelijk. In alle gevallen zal de school geen gebruik meer maken van het bestaande gebouw, waardoor de resterende boekwaarde volledig moet worden afgeschreven, ongeacht de gekozen locatie voor nieuwbouw.

Kosten infrastructuur en bereikbaarheid

Dit aspect is voor dit scenario als goed beoordeeld.

Doordat de school in dit scenario in directe nabijheid van de bestaande locatie blijft, zijn er geen ingrijpende infrastructurele aanpassingen nodig in de directe omgeving. Hierdoor blijven de kosten voor infrastructuur naar verwachting relatief laag ten opzichte van een locatie elders.

4.2.2 Tijd

Verwacht opleverjaar

Dit aspect is niet onderscheidend ten opzichte van de overige scenario's en is om die reden niet beoordeeld.

Onderstaand is een tijdsplanning opgenomen, met daarin de verwachte doorlooptijden.

- Uitvoering haalbaarheidsonderzoek: Q1 2025 t/m Q2 2026.
- Besluitvormingsproces: Q3 2026.
- Definitiefase: Q4 2026.
- Selectie Ontwerpteam: Q1 2027.
- Ontwerpfase: Q2 2027 t/m Q1 2028.
- Prijs- en contractvorming: Q2 2028 t/m Q3 2028.
- Realisatie: Q4 2028 t/m Q1 2030.

4.2.3 Kwaliteit: onderwijskundig

Inpassing onderwijsvisie in het gebouw

De inpassing van de onderwijsvisie wordt in dit scenario als niet onderscheidend beoordeeld.

In alle scenario's wordt nieuwbouw gerealiseerd, wat de mogelijkheid biedt om het ontwerp optimaal af te stemmen op de onderwijskundige visie van de school. Omdat deze ontwerpvrijheid in elk scenario aanwezig is, is dit criterium niet onderscheidend in de afweging.

Inpassing samenwerkingspartners

Dit aspect is als zeer goed beoordeeld.

Het realiseren van nieuwbouw biedt de mogelijkheid om de samenwerking met Wasko en de Regenboog verder te intensiveren. In het nieuwe gebouw kan worden voorzien in ruimte voor beide partners, waarmee een doorgaande lijn in de ontwikkeling van kinderen wordt ondersteund en de maatschappelijke functie van de school wordt versterkt. Daarnaast deelt in dit scenario de school het gebouw met de kerk, dit biedt ruimtelijke en onderwijskundige mogelijkheden.. Er dient in dit scenario nog wel een alternatief gevonden te worden voor de huisvesting van de uitvaartondernemer.

Inpassing school in de omgeving

De inpassing van de school in de omgeving wordt in dit scenario als zeer goed beoordeeld.

Door te kiezen voor nieuwbouw op de locatie van Berea blijft de school gevestigd op haar centrale plek binnen het dorp. Dit sluit aan bij de voorkeur van de school om haar maatschappelijke rol en bereikbaarheid voor leerlingen en ouders te behouden.

4.2.4 Kwaliteit: gebouwendig

Behaalde kwaliteit

De behaalde kwaliteit van deze interventie wordt als niet onderscheidend beoordeeld.

In alle scenario's wordt nieuwbouw gerealiseerd, waarbij de kwaliteit van het gebouw conform de afgesproken normen zal zijn. Omdat dit in elk scenario het geval is, is dit criterium niet onderscheidend in de vergelijking.

Flexibiliteit/toekomstbestendigheid

Op het gebied van flexibiliteit en toekomstbestendigheid wordt dit scenario als niet onderscheidend beoordeeld.

In alle scenario's wordt nieuwbouw gerealiseerd, wat de mogelijkheid biedt om het gebouwonwerp optimaal af te stemmen op de gewenste flexibiliteit in gebruik. Omdat deze ontwerpvrijheid in elk scenario aanwezig is, is dit criterium niet onderscheidend.

Duurzaamheid

Op het vlak van duurzaamheid wordt dit scenario als niet onderscheidend beoordeeld.

In alle scenario's wordt nieuwbouw gerealiseerd, waarbij de duurzaamheidsprestaties zullen voldoen aan de vooraf afgesproken kwaliteitsnormen. Omdat dit in elk scenario het geval is, is ook dit criterium niet onderscheidend.

4.2.5 Kwaliteit: ruimtelijk

Massa op locatie

Dit aspect is niet onderscheidend ten opzichte van de overige scenario's en is om die reden als niet onderscheidend beoordeeld.

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 2 is een ruimtelijke analyse uitgevoerd in de vorm van een massastudie. Uit deze analyse blijkt dat de beoogde bouwmassa technisch gezien binnen de locatie gerealiseerd kan worden. In

de studie zijn de school en het speelplein voor de school meegenomen. Daarnaast is de benodigde ruimte voor de kerk toegevoegd, omdat deze voorwaardelijk is voor dit scenario. Het kavelgrootte waarvan nu uit wordt gegaan omvat zowel het kavel van de huidige school, alsmede het kavel van Berea.

	Oppervlakte (m²)
Kavelgrootte	5.530
Footprint gebouw (school, KDV, kerk)	724 + 321
Omvang buitenruimte (school, kerk)	1.000 + 120
Ontwerpspeling	+ 3.365

Omgevingsplan

Dit aspect is als matig beoordeeld.

Voor de realisatie van dit scenario is een wijziging van het geldende omgevingsplan noodzakelijk. De nieuwbouw van de school past niet binnen het bestaande bouwvlak. Dit betekent dat een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Bereikbaarheid/verkeerssituatie

Het aspect bereikbaarheid/verkeerssituatie wordt in dit scenario als goed beoordeeld.

In dit scenario blijft de school ongeveer op de huidige locatie. Dankzij de centrale ligging in het dorp en de goede bereikbaarheid vanuit meerdere richtingen, blijft de beoordeling op dit punt positief.

Parkeergelegenheid

Dit aspect is niet onderscheidend ten opzichte van de overige scenario's en is om die reden als niet onderscheidend beoordeeld.

Er vinden geen wijzigingen plaats in de parkeergelegenheid ten opzichte van de huidige situatie. Parkeren is mogelijk in directe nabijheid van de locatie, waarmee wordt voldaan aan de bestaande behoefte en ruimtelijke inpassing.

4.2.6 Risico's en kansen

Risico's

Voor dit plan vormt de afhankelijkheid van de aankoop van Berea en het vinden van een alternatief voor de uitvaartondernemer een risico (beoordeeld als matig).

Om op deze locatie te kunnen bouwen, is het noodzakelijk dat er overeenstemming wordt bereikt met de kerk. Het verenigingsgebouw Berea bevindt zich momenteel op de beoogde nieuwbouwlocatie. Hoewel de kerk de intentie heeft uitgesproken om mee te werken aan de planvorming is er nog een proces te gaan om de transactie te voltooien. Daarbij is er altijd een mogelijkheid dat er geen overeenstemming wordt bereikt of vertraging ontstaat in de definitieve onderhandeling. Ook dient een alternatief gevonden te worden voor de huisvesting van de uitvaartondernemer. De uitvaartondernemer heeft aangegeven dat er slechts enkele keren per jaar uitvaarten worden gehouden, mogelijk kunnen deze in de Beemd worden georganiseerd.

Kansen

In dit scenario wordt de kans benut om extra ruimte voor de school te realiseren door middel van medegebruik van ruimten van de kerk. Deze mogelijkheid wordt als goed beoordeeld.

Door de kerk en de school binnen hetzelfde gebouw te huisvesten is het mogelijk om ruimtes van elkaar te gebruiken. Deze mogelijkheid wordt verder versterkt door de beperkte mate van gelijktijdigheid.

In dit scenario wordt de kans benut om verdichting te realiseren op een centrale locatie binnen Oud-Alblas, waardoor op de lange termijn ruimte ontstaat voor herontwikkeling. Deze mogelijkheid wordt als goed beoordeeld.

Door de school en Berea te combineren tot een gebouw op de naastgelegen locatie ontstaat ruimte op de huidige locatie van het schoolgebouw. Deze ruimte kan worden ingezet voor het realiseren van andere functies (zoals bijvoorbeeld woningbouw) op deze locatie. Deze woningbouwontwikkeling kan naar verwachting pas op langere termijn plaatsvinden. Vooralsnog zijn er weinig mogelijkheden voor woningbouw in het dorp vanwege de belasting van ontsluitingswegen.

4.2.7 Conclusie scenario 2

	Criteria	Scenario 2: Nieuwbouw (Locatie Berea)
Geld / Financiën	<i>Stichtingskosten totaal</i>	€ 5.040.437
	<i>Stelposten totaal</i>	€ 1.430.000
	<i>Afschrijving Boekwaarde</i>	€ 330.000
	<i>Kosten infrastructuur en bereikbaarheid</i>	Laag (Bestaande Situatie)
Tijd	<i>Verwacht opleverjaar</i>	Niet-onderscheidend
Kwaliteit: Onderwijskundig	<i>Inpassing onderwijsvisie in het gebouw</i>	Optimaal, nieuwbouw
	<i>Inpassing samenwerkingspartners</i>	Samenwerking Onderwijs / BSO / PSZ / KDV / Kerk
	<i>Inpassing school in de omgeving</i>	Behoud centrale locatie in het dorp
Kwaliteit: Gebouwendijk	<i>Behaalde kwaliteit</i>	Optimaal, nieuwbouw
	<i>Flexibiliteit / toekomstbestendigheid</i>	Optimaal, nieuwbouw
	<i>Duurzaamheid</i>	Optimaal, nieuwbouw
Kwaliteit: Ruimtelijk	<i>Massa op locatie</i>	Massa mogelijk op locatie
	<i>Omgevingsplan</i>	Wijziging omgevingsplan
	<i>Bereikbaarheid / Verkeerssituatie</i>	Behoud huidige situatie
	<i>Parkeergelegenheid</i>	Behoud huidige situatie
Overige Risico's / Kansen	<i>Risico's</i>	Afhankelijkheid van aankoop Berea
		Alternatief voor uitvaartondernemer
	<i>Kansen</i>	Creëren aanvullende m2's voor medegebruik
		Herontwikkeling huidige locatie

4.3. Scenario 3: nieuwbouw op locatie de Beemd

Scenario 3 betreft nieuwbouw op locatie 3, het veld naast de Beemd.

In dit scenario wordt op deze locatie een nieuw gebouw gerealiseerd, waarna het oude schoolgebouw wordt teruggegeven aan de gemeente.

4.3.1 Geld/financiën

Op basis van de uitgangspunten in hoofdstuk 2 (geld en ruimtelijk) zijn de kosten doorgerekend.

	m ²	Kengetal	Kosten
Stichtingskosten nieuwbouw	1206	€ 3.661	€ 4.414.779
Kosten terrein (onverhard 40%)	440	€ 40	€ 17.600
Kosten terrein (verhard 60%)	660	€ 120	€ 79.200
Indexering t/m realisatie		3% per jaar	€ 528.858
Stichtingskosten totaal			€ 5.040.437
Stelpost Tijdelijke huisvesting (1,5 jaar)			€ -
Stelpost Sloopkosten		€ 50	€ -
Stelpost Bouwrijp maken	724	€ 40	€ 28.944
Stelpost Onderzoeken		€ 100.000	€ 100.000
Indexering t/m realisatie		3% per jaar	€ 15.115
Stelposten totaal			€ 144.059
Afschrijving boekwaarde			€ 325.365
Totaal			€ 5.509.861

Stichtingskosten

De stichtingskosten worden in dit scenario als niet onderscheidend beoordeeld.

Aangezien in alle scenario's wordt uitgegaan van nieuwbouw van gelijke omvang, is dit criterium niet onderscheidend tussen de verschillende opties. Kwaliteit zijn in alle gevallen gelijk, waardoor de stichtingskosten gelijk zijn.

Stelposten

Dit aspect is voor dit scenario als zeer goed beoordeeld.

Bij nieuwbouw op deze locatie is geen tijdelijke huisvesting voor de school noodzakelijk, wat leidt tot aanzienlijk lagere kosten. In scenario 1 zijn kosten verbonden aan het realiseren van tijdelijke huisvesting, terwijl in scenario 2 kosten worden gemaakt voor vastgoedtransactie met de kerk. Dit scenario kent daardoor aanzienlijk lagere kosten binnen de stelposten.

Afschrijving boekwaarde

De afschrijving van de boekwaarde wordt in dit scenario als niet onderscheidend beoordeeld.

De afschrijving van de boekwaarde is in alle scenario's gelijk. In alle gevallen zal de school geen gebruik meer maken van het bestaande gebouw, waardoor de resterende boekwaarde volledig moet worden afgeschreven, ongeacht de gekozen locatie voor nieuwbouw.

Kosten infrastructuur en bereikbaarheid

Dit aspect is voor dit scenario als slecht beoordeeld.

Doordat de school in dit scenario op een nieuwbouwlocatie wordt gerealiseerd, zijn ingrijpende infrastructurele aanpassingen noodzakelijk. Hierdoor vallen de kosten voor infrastructuur relatief hoog uit ten opzichte van de andere onderzochte locaties, waarvoor dergelijke aanpassingen niet vereist zijn.

4.3.2 Tijd

Verwacht opleverjaar

Dit aspect is niet onderscheidend ten opzichte van de overige scenario's en is om die reden niet beoordeeld.

Onderstaand is een tijdsplanning opgenomen, met daarin de verwachte doorlooptijden.

- Uitvoering haalbaarheidsonderzoek: Q1 2025 t/m Q2 2026.
- Besluitvormingsproces: Q3 2026.
- Definitiefase: Q4 2026.
- Selectie Ontwerpteam: Q1 2027.
- Ontwerpfase: Q2 2027 t/m Q1 2028.
- Prijs- en contractvorming: Q2 2028 t/m Q3 2028.
- Realisatie: Q4 2028 t/m Q1 2030.

4.3.3 Kwaliteit: onderwijskundig

Inpassing onderwijsvisie in het gebouw

De inpassing van de onderwijsvisie wordt in dit scenario als niet onderscheidend beoordeeld.

In alle scenario's wordt nieuwbouw gerealiseerd, wat de mogelijkheid biedt om het ontwerp optimaal af te stemmen op de onderwijskundige visie van de school. Omdat deze ontwerpvrijheid in elk scenario aanwezig is, is dit criterium niet onderscheidend in de afweging.

Inpassing samenwerkingspartners

Dit aspect is als goed beoordeeld.

Het realiseren van nieuwbouw biedt de mogelijkheid om de samenwerking met Wasko en de Regenboog verder te intensiveren. In het nieuwe gebouw kan worden voorzien in ruimte voor Wasko, en de Regenboog ligt zit in zijn huidige huisvesting in de directe nabijheid. Hiermee wordt een doorgaande lijn in de ontwikkeling van kinderen gerealiseerd en de maatschappelijke functie van de school wordt versterkt.

Inpassing school in de omgeving

De inpassing van de school in de omgeving wordt in dit scenario als matig beoordeeld.

Door te kiezen voor nieuwbouw op de locatie nabij de Beemd verliest de school haar centrale plek binnen het dorp. Dit sluit niet aan bij de voorkeur van de school om haar maatschappelijke rol en bereikbaarheid voor leerlingen en ouders te behouden. Wel is de school op deze locatie dicht bij de gymzaal gevestigd.

4.3.4 Kwaliteit: gebouwelijk

Behaalde kwaliteit

De behaalde kwaliteit van deze interventie wordt als niet onderscheidend beoordeeld.

In alle scenario's wordt nieuwbouw gerealiseerd, waarbij de kwaliteit van het gebouw conform de afgesproken normen zal zijn. Omdat dit in elk scenario het geval is, is dit criterium niet onderscheidend in de vergelijking.

Flexibiliteit/toekomstbestendigheid

Op het gebied van flexibiliteit en toekomstbestendigheid wordt dit scenario als niet onderscheidend beoordeeld.

In alle scenario's wordt nieuwbouw gerealiseerd, wat de mogelijkheid biedt om het gebouwontwerp optimaal af te stemmen op de gewenste flexibiliteit in gebruik. Omdat deze ontwerpvrijheid in elk scenario aanwezig is, is dit criterium niet onderscheidend.

Duurzaamheid

Op het vlak van duurzaamheid wordt dit scenario als niet onderscheidend beoordeeld.

In alle scenario's wordt nieuwbouw gerealiseerd, waarbij de duurzaamheidsprestaties zullen voldoen aan de vooraf afgesproken kwaliteitsnormen. Omdat dit in elk scenario het geval is, is ook dit criterium niet onderscheidend.

4.3.5 Kwaliteit: ruimtelijk

Massa op locatie

Dit aspect is niet onderscheidend ten opzichte van de overige scenario's en is om die reden als niet onderscheidend beoordeeld.

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 2 is een ruimtelijke analyse uitgevoerd in de vorm van een massastudie. Uit deze analyse blijkt dat de beoogde bouwmassa technisch gezien binnen de locatie gerealiseerd kan worden. In de studie zijn de school en het speelplein voor de school meegenomen.

	Oppervlakte (m ²)
Kavelgrootte	3.500
Footprint gebouw (school, KDV)	724
Omvang buitenruimte (school)	1.000
Ontwerpspeling	+ 1.776

Omgevingsplan

Dit aspect is als matig beoordeeld.

Voor de realisatie van dit scenario is een wijziging van het geldende omgevingsplan noodzakelijk. Op dit moment sluit de huidige bestemming van het perceel niet aan bij de beoogde functie, en is er geen bebouwing voorzien.

Bereikbaarheid/verkeerssituatie

Het aspect bereikbaarheid/verkeerssituatie wordt in dit scenario als matig beoordeeld.

In dit scenario verhuist de school naar een locatie nabij de Beemd. Deze locatie is relatief decentraal gelegen, in de zuidwestelijke hoek van het dorp. Naar verwachting zal dit leiden tot een toename van autoverkeer voor leerlingen en personeel. Daarnaast is de bestaande infrastructuur in dit gebied nog niet ingericht op het verwerken van grotere verkeersstromen, wat mogelijk leidt tot knelpunten in de bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

Parkeergelegenheid

Dit aspect is niet onderscheidend ten opzichte van de overige scenario's en is om die reden als niet onderscheidend beoordeeld.

Gezien het huidige stadium van de planvorming wordt ingeschat dat het mogelijk is om binnen de gebiedsontwikkeling voldoende parkeerruimte te realiseren.

4.3.6 Risico's en kansen

Risico's

Voor dit plan vormt de nabijheid van de beoogde locatie tot op agrarische percelen een risico. (beoordeeld als matig).

De omgeving van het beoogde plangebied heeft momenteel een agrarische bestemming, waarbij melkveehouderij mogelijk is. Bij de ontwikkeling van de school op deze locatie dient rekening te worden gehouden met de afstand tot deze agrarische functie, in verband met geldende milieuwet- en regelgeving. Deze vereisten vormen potentieel een klein risico voor het gebruik van deze locatie voor de realisatie van de school.

Voor dit plan vormt de afhankelijkheid van de gebiedsontwikkeling een risico (beoordeeld als matig).

Door de school op deze locatie te realiseren, wordt het project onderdeel van een grootschaligere gebiedsontwikkeling. Deze afhankelijkheid van de bredere gebiedsontwikkeling brengt het risico met zich mee van vertraging in de uitvoering van het project.

Kansen

In dit scenario wordt de kans benut om een perceel vrij te spelen op een centrale locatie binnen Oud-Alblas, waardoor ruimte ontstaat voor herontwikkeling. Deze mogelijkheid wordt als goed beoordeeld.

Door de school te verhuizen naar de Beemd ontstaat ruimte op de huidige locatie van het schoolgebouw. Deze ruimte kan worden ingezet voor het realiseren van andere functies (zoals bijvoorbeeld woningbouw) op deze locatie. Deze woningbouwontwikkeling kan naar verwachting pas op langere termijn plaatsvinden. Vooralsnog zijn er weinig mogelijkheden voor woningbouw in het dorp vanwege de belasting van ontsluitingswegen.

In dit scenario wordt de kans benut om de samenwerking tussen de Beemd en de school te versterken. Dit wordt als goed beoordeeld.

De samenwerking kan zowel ruimtelijk als inhoudelijk vorm krijgen. Beide instellingen vervullen een belangrijke maatschappelijke functie binnen het dorp. Door hun functies fysiek dicht bij elkaar te brengen, ontstaat de mogelijkheid tot synergie: gedeeld gebruik van voorzieningen, betere afstemming van activiteiten en een versterking van de sociale cohesie in de omgeving.

4.3.7 Conclusie scenario 3

	Criteria	Scenario 3: Nieuwbouw (Locatie Beemd)
Geld / Financiën	<i>Stichtingskosten totaal</i>	€ 5.040.437
	<i>Stelposten totaal</i>	€ 145.000
	<i>Afschrijving Boekwaarde</i>	€ 330.000
	<i>Kosten infrastructuur en bereikbaarheid</i>	Hoog (Nieuwe Situatie)
Tijd	<i>Verwacht opleverjaar</i>	Niet-onderscheidend
Kwaliteit: Onderwijskundig	<i>Inpassing onderwijsvisie in het gebouw</i>	Optimaal, nieuwbouw
	<i>Inpassing samenwerkingspartners</i>	Samenwerking Onderwijs / BSO / PSZ / KDV (nabij)
	<i>Inpassing school in de omgeving</i>	Decentrale locatie, wel situering bij sportvoorziening
Kwaliteit: Gebouwendijk	<i>Behaalde kwaliteit</i>	Optimaal, nieuwbouw
	<i>Flexibiliteit / toekomstbestendigheid</i>	Optimaal, nieuwbouw
	<i>Duurzaamheid</i>	Optimaal, nieuwbouw
Kwaliteit: Ruimtelijk	<i>Massa op locatie</i>	Massa mogelijk op locatie
	<i>Omgevingsplan</i>	Wijziging omgevingsplan
	<i>Bereikbaarheid / Verkeerssituatie</i>	Ontsluiting en verkeer dorp lastiger te organiseren
	<i>Parkeergelegenheid</i>	Parkeren mogelijk op locatie
Overige Risico's / Kansen	<i>Risico's</i>	Afstand agrarische grond tot bouwvlak school
		Afhankelijkheid ontwikkeling nieuwe wijk en infrastructuur
	<i>Kansen</i>	Herontwikkeling huidige locatie
		Synergie met dorpsactiviteiten de Beemd

5. Multicriteria-analyse (scenariokeuze)

Afwegingscriteria

De verschillende scenario's zijn op meerdere criteria afgewogen ten opzichte van elkaar. De onderstaande criteria zijn opgenomen in de multicriteria-analyse:

- Geld
 - Stichtingskosten totaal
 - Stelposten
 - Afschrijving boekwaarde
 - Voorfinanciering
 - Kosten infrastructuur en bereikbaarheid
- Tijd
 - Verwacht opleverjaar
- Kwaliteit: onderwijskundig
 - Inpassing onderwijsvisie in het gebouw
 - Inpassing samenwerkingspartners
 - Inpassing school in de omgeving
- Kwaliteit: gebouw
 - Behaalde kwaliteit
 - Flexibiliteit/toekomstbestendigheid
 - Duurzaamheid
- Kwaliteit: ruimtelijk
 - Massa op locatie
 - Omgevingsplan
 - Bereikbaarheid/verkeerssituatie
 - Parkeergelegenheid
- Overige Risico's en kansen
 - Risico's
 - Kansen

Beoordeling

De scenario's zijn ten opzichte van elkaar vergeleken. Elk scenario krijgt daarbij een score, uiteenlopend van 'sluit zeer goed aan bij randvoorwaarden' t/m 'sluit zeer slecht aan bij randvoorwaarden'. In de tabel op de volgende pagina zijn de beoordelingen vertaald naar kleurcodes (zie onderstaande tabel).

Er is een korte toelichting opgenomen in de tabel, wat een zeer beknopte samenvatting betreft van hetgeen in de scenario's uit het vorige hoofdstuk is benoemd.

Aantal niveaus voor multicriteria analyse
Sluit zeer goed aan bij randvoorwaarden
Sluit goed aan
Sluit matig aan
Sluit slecht aan
Sluit zeer slecht aan bij randvoorwaarden
Geen score mogelijk of gelijkwaardig aan elkaar

	Criteria	Scenario 1: Nieuwbouw (Huidige Locatie)	Scenario 2: Nieuwbouw (Locatie Berea)	Scenario 3: Nieuwbouw (Locatie Beemd)
Geld / Financiën	Stichtingskosten totaal	€ 5.040.437	€ 5.040.437	€ 5.040.437
	Stelposten totaal	€ 1.250.000	€ 1.430.000	€ 145.000
	Afschrijving Boekwaarde	€ 330.000	€ 330.000	€ 330.000
	Kosten infrastructuur en bereikbaarheid	Laag (Bestaande Situatie)	Laag (Bestaande Situatie)	Hoog (Nieuwe Situatie)
Tijd	Verwacht opleverjaar	Niet-onderscheidend	Niet-onderscheidend	Niet-onderscheidend
Kwaliteit: Onderwijskundig	Inpassing onderwijsvisie in het gebouw	Optimaal, nieuwbouw	Optimaal, nieuwbouw	Optimaal, nieuwbouw
	Inpassing samenwerkingspartners	Samenwerking Onderwijs / BSO / PSZ / KDV	Samenwerking Onderwijs / BSO / PSZ / KDV / Kerk	Samenwerking Onderwijs / BSO / PSZ / KDV (nabij)
	Inpassing school in de omgeving	Behoud centrale locatie in het dorp	Behoud centrale locatie in het dorp	Decentrale locatie, wel situering bij sportvoorziening
Kwaliteit: Gebouwelijk	Behaalde kwaliteit	Optimaal, nieuwbouw	Optimaal, nieuwbouw	Optimaal, nieuwbouw
	Flexibiliteit / toekomstbestendigheid	Optimaal, nieuwbouw	Optimaal, nieuwbouw	Optimaal, nieuwbouw
	Duurzaamheid	Optimaal, nieuwbouw	Optimaal, nieuwbouw	Optimaal, nieuwbouw
Kwaliteit: Ruimtelijk	Massa op locatie	Massa mogelijk op locatie	Massa mogelijk op locatie	Massa mogelijk op locatie
	Omgevingsplan	Ontwikkeling mogelijk binnen omgevingsplan	Wijziging omgevingsplan	Wijziging omgevingsplan
	Bereikbaarheid / Verkeerssituatie	Behoud huidige situatie	Behoud huidige situatie	Ontsluiting en verkeer dorp lastiger te organiseren
	Parkeergelegenheid	Behoud huidige situatie	Behoud huidige situatie	Parkeren mogelijk op locatie
Overige Risico's / Kansen	Risico's	Situering tijdelijke huisvesting nader definitief te maken	Afhankelijkheid van aankoop Berea	Afstand agrarische grond tot bouwvlak school
			Alternatief voor uitvaartondernemer	Afhankelijkheid ontwikkeling nieuwe wijk en infrastructuur
	Kansen	Geen mogelijke kansen benut	Creëren aanvullende m2's voor medegebruik	Herontwikkeling huidige locatie
			Herontwikkeling huidige locatie	Synergie met dorpsactiviteiten de Beemd

6. Conclusie

Op basis van dit haalbaarheidsonderzoek en de uitgevoerde multicriteria-analyse komt scenario 2, nieuwbouw op locatie Berea, naar voren als het meest wenselijke scenario.

De belangrijkste overweging hierbij is dat de wordt geïnvesteerd in een duurzame, toekomstbestendige oplossing met blijvende maatschappelijke meerwaarde. Door de school op locatie Berea te realiseren, wordt tijdelijke huisvesting voorkomen. Dit voorkomt niet alleen een aanzienlijke kostenpost die in anderhalf jaar tijd wordt verbruikt, maar voorkomt ook onnodige onderwijskundige, logistiek en organisatorische belasting. Hoewel de investering in een gecombineerd gebouw met de kerk qua financiële, juridische, ruimtelijke en organisatorische consequenties nog nader uitgewerkt dient te worden, levert dit op de lange termijn meerwaarde op voor zowel de school als de kerkelijke gemeenschap en het dorp zelf. De school profiteert van extra ruimte, wat de onderwijskundige kwaliteit ten goede komt.

In vergelijking met scenario 3 zijn de kosten in scenario 2 hoger, met name vanwege de (nader te bepalen) verwachte investering in aankoop/vervangende huisvesting voor de kerk door de gemeente. Echter, scenario 3 kent twee risico's die de voortgang van het project kunnen belemmeren: de afhankelijkheid van een bredere gebiedsontwikkeling en de nabijheid van agrarische gronden, wat planologische en milieukundige complicaties met zich mee kan brengen. Daarnaast is de ligging van scenario 3 minder centraal, wat nadelige gevolgen heeft voor de bereikbaarheid van de school. Bovendien heeft de school aangegeven sterke voorkeur te hebben voor de centrale locatie in het dorp.

Alles afwegend biedt scenario 2 de beste balans tussen maatschappelijke meerwaarde, risicobeheersing en ruimtelijke kwaliteit. Het sluit bovendien aan bij de voorkeur van de school en versterkt de samenhang tussen onderwijs en andere maatschappelijke functies in het dorp.

Bijlage 1: tijdelijke huisvesting

Let op; in de tabellen in de rapportage is onderstaande geïndexeerd met 3%.

Benodigd bruto vloeroppervlak (BVO)	936 m ²	54m2 per lokaal
Aantal lokalen	9 stuks	
huurperiode	78 weken	
Laag comfort oplossing met houden vloer Geschikt voor periode tot 3 jaar Prijspeil gebaseerd op gebruikperiode van 3 jaar. 125 km van fabriek. Budget is exclusief inrichting en aansluitkosten elektra, water, gas en data.		
Huur en bouwkosten	kosten	
huurprijs per m ² per week	€ 4,50 per m ² per week	€ 328.536
CO2-gestuurde koeling/verwarming (frisse scholen klasse B)	€ 115,00 per lokaal per week	€ 80.730
Voorzieningen lokalen (kapstokhaken, akoetische voorz., wandversteving)	€ 4.600,00 per lokaal	€ 41.400
leveren en plaatsen inclusief montage/projectman./bouwplaatsinr.	€ 85,00 per m ²	€ 79.560
demontage en afvoer	€ 40,00 per m ²	€ 37.440
funderingskosten indien van toepassing	€ 35,00 per m ²	€ 32.760
Directe kosten tijdelijke huisvesting	€ 600.426	641 per m ²
Directe kosten tijdelijke huisvesting incl. BTW	€ 726.515	776 per m ²
Aansluiting op bestaande voorzieningen	Kosten	
Riolering	€ 5.000	
Elektra	€ 7.500	
Water	€ 2.500	
Data	€ 5.000	
Aansluiting op bestaande voorzieningen	€ 20.000	
Aansluiting op bestaande voorzieningen incl. BTW	€ 24.200	
Bijkomende kosten	Kosten	
advieskosten	€ 10.000	
leges	€ 5.000	
diversen	€ 15.000	
Bijkomende kosten	€ 30.000	
Bijkomende kosten incl. BTW	€ 36.300	
Totale kosten excl. btw	€ 650.426	
Totale kosten incl. btw	€ 787.015	€ 841 per m ²

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 2 juni 2026

Contact

Statenlaan 8 Assendorperdijk 1
5223 LA 's-Hertogenbosch 8012 EG Zwolle

T 073 - 6 409 409 T 038 - 4 258 101
info@hevo.nl

www.hevo.nl

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