Bijlage 4: Resultaten nader onderzoek en inzicht per locatie

Om de nog onzekere factoren verder in beeld te brengen en de verschillen tussen de drie voorkeurslocaties uit het locatieonderzoek beter te kunnen duiden, is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Een deel van de resultaten hiervan is beschikbaar gekomen nadat het locatieonderzoek was afgerond. Omdat deze nieuwe informatie relevant is voor de afweging tussen de locaties, worden de belangrijkste uitkomsten hieronder kort toegelicht. Deze informatie vormt daarmee een aanvulling op het locatieonderzoek.

- Ecologie

Voor de locaties Masselink en Leeuwenburglaan is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit komen de volgende aandachtspunten naar voren.

Kavel Masselink: Bij Kavel Masselink zijn meerdere ecologische aandachtspunten aanwezig die, afhankelijk van de uiteindelijke inrichting en werkzaamheden, kunnen leiden tot aanvullend soortgericht onderzoek. Aanvullend onderzoek kan pas in het volgende geschikte onderzoeksseizoen worden uitgevoerd. Als beschermde soorten of functies worden aangetroffen, kunnen daarnaast mitigerende maatregelen en mogelijk een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig zijn. Dit kan leiden tot extra kosten en een aanzienlijke vertraging van de planning; de omvang hiervan is op dit moment nog niet vast te stellen.

Leeuwenburglaan: Voor Leeuwenburglaan zijn de verwachte ecologische consequenties beperkter. Het belangrijkste aandachtspunt is de mogelijke aanwezigheid van de rugstreeppad. De verwachte gevolgen voor planning en kosten zijn vooralsnog beperkt.

- Bodem

Uit het bodemonderzoek op Kavel Masselink blijkt dat in de bodem asbest aanwezig is. De gemeten waarde ligt boven de grenswaarde voor nader onderzoek. Dit zou meer duidelijkheid geven over de aard en omvang van de verontreiniging en over de maatregelen die nodig zijn om de locatie geschikt te maken voor een onderwijsfunctie. Eventuele sanering brengt aanvullende onzekerheden met zich mee voor zowel de planning als de kosten.

- Locatiegebonden kosten

Een externe bouwkostenadviseur heeft voor de drie locaties een eerste vergelijking gemaakt van de locatiegebonden kosten. Het betreft een globale raming op basis van de werkzaamheden die op dit moment per locatie worden verwacht. Voor Kavel Masselink zijn in deze raming beperkte saneringswerkzaamheden meegenomen. De kosten voor het huren van de grond zijn niet in de raming opgenomen.

Uit deze eerste vergelijking komt Waterrijk-Noordwest financieel als gunstigste locatie naar voren. Voor Leeuwenburglaan worden op dit moment circa € 170.000 aan meerkosten geraamd ten opzichte van Waterrijk-Noordwest. Voor Kavel Masselink bedragen de geraamde meerkosten circa € 470.000. De resultaten van eventueel nader ecologisch en bodemonderzoek kunnen zowel de benodigde maatregelen als het kostenbeeld voor Kavel Masselink nog wijzigen. Ook komen hier dus nog jaarlijkse kosten voor huur van de grond bij, zie verderop.

Betekenis voor de locatieafweging

De aanvullende onderzoeksresultaten leiden met name voor Kavel Masselink tot een gewijzigd beeld. Naast de aandachtspunten en onzekerheden die al in het locatieonderzoek zijn beschreven, zijn nu ook substantiële ecologische en bodemrisico's naar voren gekomen. Deze kunnen gevolgen hebben voor de haalbaarheid, planning en kosten, terwijl de omvang van deze gevolgen pas na eventueel vervolgonderzoek duidelijk wordt. Het risico van Kavel Masselink is daarmee aanzienlijk vergroot.

Voor de andere locaties leiden de nieuwe onderzoeksresultaten niet tot wezenlijke wijzigingen in het beeld zoals beschreven in het locatieonderzoek. Waterrijk-Noordwest blijft op basis van het totaalbeeld de geadviseerde locatie. Kavel Masselink wordt, gelet op de reeds bekende aandachtspunten in combinatie met de nieuwe inzichten uit het ecologisch onderzoek, het bodemonderzoek en de kostenraming, niet langer als meest kansrijke optie beschouwd.

Deze inzichten zijn meegenomen in het locatieadvies dat de Bestuurscommissie van Weesp heeft gegeven.

Conclusies per locatie

1. Waterrijk-Noordwest - geschikt met minste onzekerheden:

- Ruimtelijk geschikt voor het realiseren van de tijdelijke lokalen en de benodigde buitenruime;
- Het gebouw van Klein Amsterdam kan hier ruimtelijk goed worden ingepast;
- Er kan worden gezorgd voor veilige bereikbaarheid;
- Geen sprake van aantasting van bestaande kwaliteit;
- Qua externe veiligheid zijn er geen belemmeringen;
- Qua grondeigendom zijn er geen belemmeringen, de gemeente kan de grond ‘om niet’ gebruiken. Er is op hooflijnen met de GEM overeenstemming over het gebruik van de grond;
- Kavel is tijdig geschikt te maken voor bebouwing. Er is de mogelijkheid langer gebruik te maken van de grond na oplevering definitieve schoolgebouwen;
- Kostentechnisch is dit de voordeligste locatie;
- Bewoners zijn overwegend positief over deze locatie.

2. Kavel Masselink – valt op basis van onderzoeksresultaten af als meest kansrijke locatie:

- Grote risico’s op gebied van ecologie en bodemverontreiniging. Zie voorgaande toelichting;
- Ruimtelijk geschikt voor het realiseren van de tijdelijke lokalen en de benodigde buitenruime;
- Ligging ten opzichte van Weespersluis en bestaande scholen is gunstig (alhoewel spreiding van voorzieningen ook als voordeel gezien kan worden);
- Gebouw van Klein Amsterdam kan ruimtelijk goed worden ingepast;
- Er kan worden gezorgd voor veilige bereikbaarheid;
- De locatiegebonden investeringskosten zijn voor deze locatie substantieel hoger dan voor de andere locaties;
- De grond is in eigendom van een externe partij. Er is bereidheid bij de eigenaar om mee te werken, maar afspraken over de voorwaarden voor het gebruik van de grond moeten nog worden vastgelegd. Daarbij blijft altijd een onzekerheid bestaan over of het lukt. Het nog te doorlopen onderhandelingstraject betekent ook een risico voor de planning;

- De grond moet door de gemeente worden aangehuurd. De eigenaar heeft hiervoor een concreet huurbedrag genoemd. Dit bedrag ligt aanzienlijk boven het niveau dat de gemeente doorgaans voor vergelijkbaar tijdelijk grondgebruik hanteert. Dit is de enige locatie waarvoor jaarlijkse kosten voor het gebruik van de grond betaald moeten worden;
- De eigenaar heeft plannen voor de ontwikkeling van de kavel met een hospice, zes woningen en een kinderdagverblijf. Ontwikkeling van het hospice kan doorgang vinden als de school er komt. De woningen en het kinderdagverblijf moeten worden uitgesteld;
- De kavel is vrij om te bebouwen, geschiktheid voor bebouwing moet nader worden onderzocht. Langer gebruik van de grond na oplevering definitieve schoolgebouwen is bespreekbaar met de eigenaar;
- Bewoners zijn overwegend positief over deze locatie.

3. Leeuwenburglaan - in potentie geschikt, juridisch planologische haalbaarheid is onzeker:

- Ligging ten opzichte van Weespersluis en bestaande scholen is gunstig;
- Gebouw van Klein Amsterdam kan hier ruimtelijk worden ingepast;
- Er kan worden gezorgd voor veilige bereikbaarheid;
- Qua externe veiligheid zijn er geen belemmeringen;
- Het gebied ligt in een geurcirkel, waardoor onderbouwd moet kunnen worden dat er een aanvaardbaar leefklimaat voor de gebruikers van de school gerealiseerd wordt. Dit is een risico voor juridisch planologische procedure;
- De woningen aan de Leeuwenburglaan bevinden zich op relatief korte afstand;
- Qua grondeigendom zijn er geen belemmeringen, al zal de GEM op deze locatie na 2030 woningen willen ontwikkelen. De gemeente kan de grond ‘om niet’ gebruiken;
- De kavel is tijdig geschikt te maken voor bebouwing;
- De locatiegebonden investeringskosten voor deze locatie zijn hoger dan voor Waterrijk-Noordwest en lager dan voor locatie Masselink;
- Deze locatie is door bewoners aangedragen tijdens het participatietraject. Hij is daarom -in tegenstelling tot de andere locaties- niet voor een reactie aan bewoners voorgelegd;
- Belangrijk risico is vertraging in het vergunningtraject. Er is niet op voorhand te zeggen dat deze positief zal worden beoordeeld, bovendien is de kans op bezwaren vanuit de omgeving aanzienlijk.