

Betoog:

Geachte leden van de gemeenteraad,

Als omwonenden rond de Don Bosco volgen wij het kiezen voor uitbreiding van de school nauwlettend. Daarbij vallen ons een aantal zaken op die wat anders gaan dan wat een mens verwacht:

Vinden van een locatie

Wanneer de afstand tussen de Don Bosco en de gymzaal voor de Don Bosco als basis wordt genomen, en als straal rond de Don Bosco wordt gebruikt om een cirkel te trekken, dan wordt duidelijk dat er rond de Don Bosco school meer dan genoeg ruimte is wat nog niet is bebouwd. Waarom is er dan gekozen om juist op zo'n klein stukje grond een dislocatie te plannen, wat eigenlijk niet past?

Aankoop van grond

De gemeente wil de grond op locatie 't Veerhuys kopen, terwijl er best veel beperkingen op deze grond zit:

- Flora & Fauna
- Monumentenbeleid
- Regels ingegeven door de Veiligheidsregio etc.

Daarnaast moet er nog veel worden onderzocht en worden gedaan:

- Parkeerdruk
- Verkeerssituatie
- Inspraak van omwonenden
- Bescherming woningen bij bouwen van gebouw

Dat zijn veel zaken die onbekend zijn en onderzocht moeten worden. Wel wordt er nu €450.000,-- gevraagd om grond aan te kopen en verder onderzoek te doen. Dat is grofweg 1/5 van het totale bedrag wat beschikbaar is. Dat is veel geld voor een stukje grond met veel onduidelijkheid.

Opgave uitbreiding Don Bosco

Wanneer men kijkt naar getallen zoals deze zijn genoemd in de opgave rond de uitbreiding van de Don Bosco, dan valt op dat in de quickscan onderzochte versies, er eigenlijk maar 1 optie overblijft, namelijk variant 3. Dan zijn de geluidsnormen nog buiten beschouwing gelaten. Waarom deze versies überhaupt in de quickscan zijn meegenomen, is ons onduidelijk.

Richtafstand verkeerd gemeten

Wat ons opviel bij de presentatie van de quickscan, is hoe dicht de richtafstand bij sommige perceelgrenzen zijn aangegeven, dus hoe dicht er bij een perceel een schoolgebouw neergezet mocht worden. Nader onderzoek leerde ons dat de richtafstand vanaf de perceelgrens gemeten moet worden en niet vanaf een pand op dat perceel. In de toekomst kan er immers nog op dat perceel gebouwd worden. Onze conclusie is dan ook dat in de quickscan de richtafstand verkeerd is gemeten.

Als de richtafstand goed wordt toegepast, ontstaat er een compleet ander beeld, waarbij het simpelweg onmogelijk is om een schoolgebouw te plaatsen op de grond die de gemeente wilt kopen. Het niet goed toepassen van de richtafstand legt de weg voor juridische consequenties open.

Uitbreiding bij locatie Don Bosco school zelf

Wanneer we de massastudie met de minste oppervlakte projecteren bij de Don Bosco (versie C), dan zien we dat dit gebouw niet zo gek veel groter is dan de versies die als studie bij locatie bij de Don Bosco zelf zijn gemaakt. Alleen met dit verschil dat in het geprojecteerde gebouw alle gevraagde functies zitten met de grootte zoals deze zijn aangegeven bij locatie 't Veerhuys. Er is geen sprake van verrommeling, en het gebouw valt buiten de richtafstand van 30 meter. Wij vragen ons dan ook af waarom is deze optie niet eerder meegenomen in de studies?

Uitbreiding direct aan het schoolgebouw

Tot 3x toe is gevraagd om uitbreiding direct aan het schoolgebouw te laten zien, is alle drie de keren niet gehonoreerd. Als we echter een deel van de Don Bosco waar reeds 8 ruimtes in gebouwd zijn, achter het huidige gebouw plaatsen, dan zien we dat er genoeg ruimte is. Om aan de vereiste speelruimte te voldoen, zou de achterliggende parkeerplek plaatsen in moeten leveren die deels door herinrichting weer terug te winnen zijn. Dit terwijl de eerstvolgende parkeerplaats (bij restaurant Abel) ruim 200 meter verderop ligt. Deze is te vergelijken met de parkeerplaats bij de St Willibrorduskerk, de parkeerplaats die door ouders wordt gebruikt om vanuit Rhoon de kinderen te brengen. Waarom is deze optie niet in de studie meegenomen?

Creatief bouwen

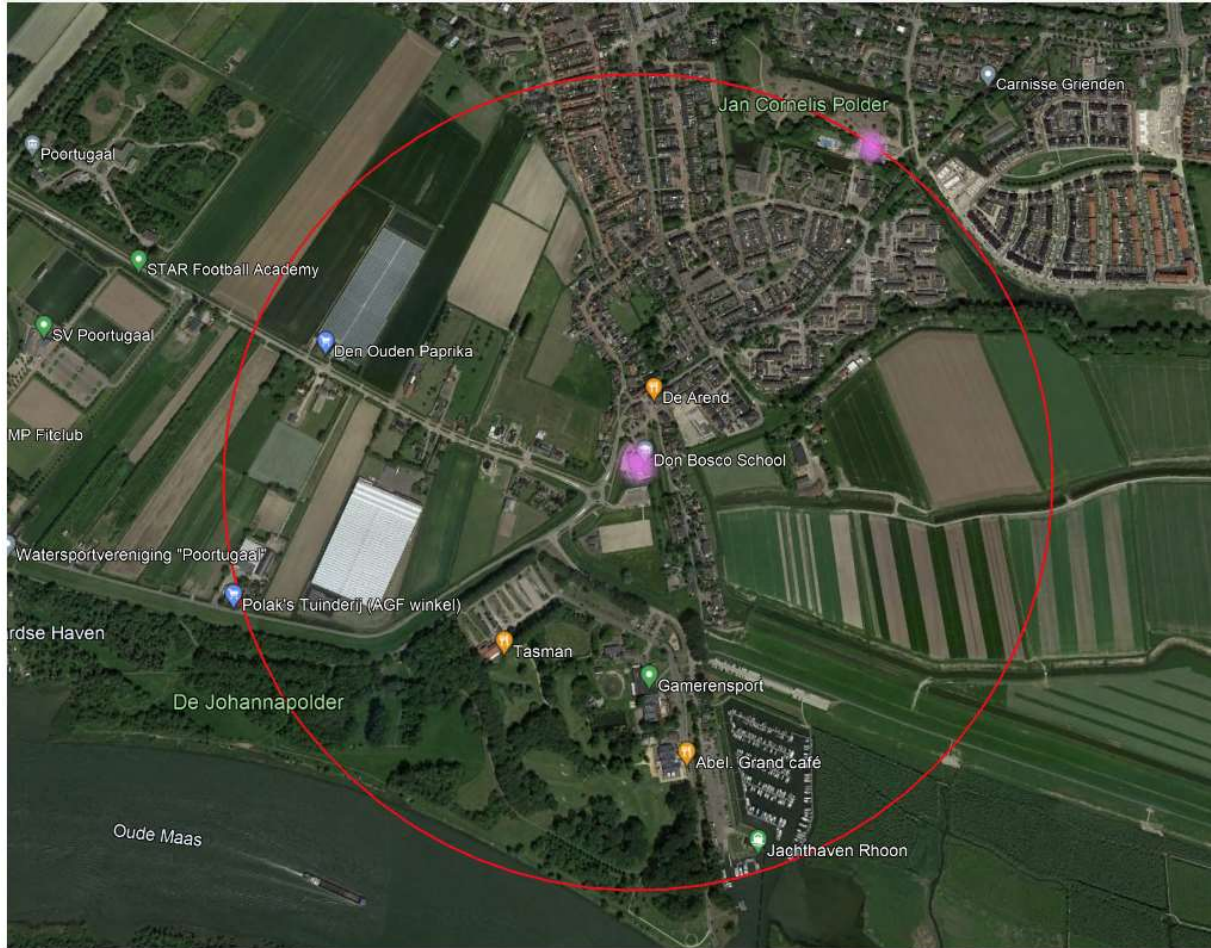
Binnen de kavel waarbinnen de Don Bosco school is gebouwd, is ruimte voor vele oplossingen van dit probleem. Wel zal het belangrijk zijn om vooral creatief te zijn om goede oplossingen te vinden.

Omdat locatie 't Veerhuys niet kan voldoen aan de eisen op het gebied van geluidsoverlast, vragen wij u om geen €450.000,-- beschikbaar te stellen voor de aankoop van de grond van locatie 't Veerhuys t.b.v. de dislocatie Don Bosco. Daarvoor in de plaats vragen wij u om op de huidige locatie van de Don Bosco te onderzoeken welke mogelijkheden er wel zijn op de hele kavel, zoals dit ook is gevraagd tijdens de vergaderingen van 5 juni, 9 oktober en 26 november jongstleden.

Studie

Vinden van een locatie

Hieronder de luchtfoto met de huidige locatie van de Don Bosco en het gymlokaal waar de leerlingen van de Don Bosco gymmen aangeduid als roze stippen. Wanneer we hier een cirkel trekken, zien we in welk gebied een dislocatie voor de Don Bosco school gevonden moet worden.



Wat opvalt in deze cirkel, is dat een kwart bebouwd is, de rest is onbebouwd. Daarvan is het linkergedeelte van de Don Bosco bestempeld als toekomstig woongebied (Polder Albrandswaard). Daar lijkt ons meer dan voldoende ruimte om een dislocatie of desnoods een hele school neer te zetten wat aan alle eisen voldoet, dus ook aan de geluidsnormen. Dus waarom een dislocatie proppen tussen woningen in een kwetsbaar gebied? Het is onduidelijk hoe dit college tot deze voorselectie is gekomen.

Verschillende maatvoering bij verschillende opties:

Opgave uitbreiding Don Boscoschool:

- Onderwijs volgens verordening 6 groepen: 780 m2, inclusief 1 speellokaal
- Teamkamer en gespreksruimte: 115 m2 o.b.v. 1 extra groep
- Peuterwerk, Passend Onderwijs: 100 m2 indicatief
- Buitenruimte: 450 m2
- Parkeervoorziening docenten: Op hoofdlocatie
- Fietsenstalling: 75 m2

Totaal: 1520 m2

		6 groepen	teamkamer	Peuterwerk	Buitenruimte	Fietsen	Parkeer	Totaal
't Veerhuys	1	860	115	105	215	75	40	1410
	2		800	120	420	75	40	1455
	3	790	135	105	480	75	40	1625
Don Bosco	A	630	105	155	280	75	20	1265
	B	655	110	155	280	75	20	1295

- Rood gearceerd is onder de norm
- Groen gearceerd is boven de norm
- Blauw gearceerd is op de norm

Vanuit de opgave is er in 1520 m2 nodig voor de complete uitbreiding. De uitgewerkte versies voldoen daar allemaal niet aan, op eentje na, namelijk locatie 't Veerhuys, variant 3.

Bij de uitwerkingen zijn bij alle versies parkeervoorzieningen meegenomen, terwijl dit niet in de opgave stond.

Opvallend is dat op locatie Havendam een extra teamkamer en gespreksruimte wordt meegenomen, terwijl er in principe lokalen worden gebouwd voor 6 groepen, dus 6 leerkrachten. Daarvan zijn er nu reeds een aantal in de noodlokalen aan het werk. Dan lijkt een extra teamkamer wat fors.

Daarnaast wordt er op de Havendam fors wat meer ruimte gereserveerd voor peuterwerk dan in de opgave is meegegeven.

Volgens deze opgave zou enkel variant 3 bij locatie 't Veerhuys voldoen aan de opgave

30 meter als richtafstand van bestaande woningbouw tot de te bouwen school

De reden hiervan wordt duidelijk wanneer de richtlijn vanuit VNG wordt verwerkt op beide percelen. De richtafstand stelt dat binnen een gemengd gebied een school gebouwd mag worden op 10 meter tot de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Het bouwwerk hoeft dus nog niet daadwerkelijk te staan. (VNG, handleiding bedrijven & milieuzonering)

Het bureau wat de quickscan heeft uitgevoerd, heeft de richtafstand gemeten vanaf de gevel van de woning, en niet vanaf de perceelgrens.

Locatie 't Veerhuys

Wanneer we dit vertalen naar de locatie 't Veerhuys, dan ontstaat het volgende beeld:



Legenda:

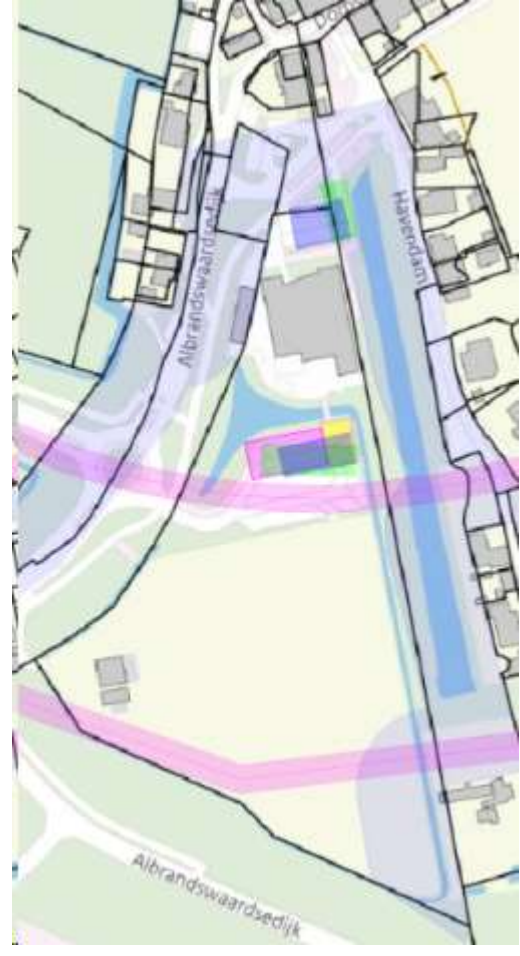
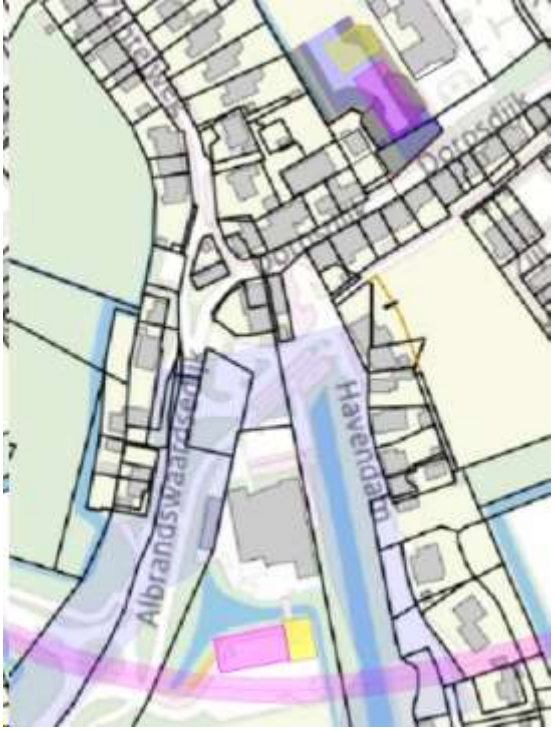
- Groene lijn is 10 meter richtafstand vanuit perceelgrens (gaat over in groene vlak)
- Paarse lijn is 10 meter richtafstand vanuit gevel
- Blauwe vlak is recht van overpad
- Groene vlak is het vlak wat bebouwd mag worden
- Paarse vlak is de uitwerking van het schoolgebouw variant 3
- Paarse vlakken is het gedeelte van het schoolgebouw wat over de richtafstand en toegangspad komt

Wat opvalt, is dat welke versie ook wordt gekozen (dus ook variant 3), het gebouw van de dislocatie Don Bosco op geen enkele wijze past op het perceel van locatie 'het Veerhuys', binnen de gestelde norm van 10 meter als richtafstand.

Onze conclusie is dan ook dat op basis van de richtafstand locatie 't Veerhuys geen mogelijkheden biedt voor een dislocatie van de Don Boscosschool.

Locatie Don Bosco

Als we de situatie rond de richtafstand vertalen naar locatie Don Bosco, dan ontstaat het volgende beeld:

	
<p>Optie A en optie B op locatie Don Bosco, met richtafstand van 30 meter van de omwonenden en projectie variant 3 van locatie 't Veerhuys</p>	<p>Gebouw van variant 3 geplaatst op zowel locatie 't Veerhuys als op locatie Don Bosco</p>

Legenda:

- Lila vlak: Is richtafstand van 30 meter vanaf de percelen van de omwonenden (i.t.t.t. locatie 't Veerhuys met richtafstand van 10 meter)
- Paarse vlak: Is optie A zoals deze is beschreven in de Quicksan
- Groene vlak: Is optie B zoals deze is beschreven in de Quicksan
- Roze vlak: Variant 3 van locatie 't Veerhuys geprojecteerd op locatie op het terrein van de Don Bosco zelf.
- Lichroze vlak: leiding plus omliggende ruimte waar niet gebouwd mag worden.
- Gele vlak: De hoeveelheid speelruimte van variant 1 van locatie 't Veerhuys doorberekend op het terrein van de Don Bosco zelf.
- Donkergeel vlak, groot: Omtrek van de rechtervleugel van de huidige Don Bosco, geprojecteerd direct achter het gebouw van de Don Bosco. Is een versie die nog niet eerder is gepresenteerd.
- Donkergeel vlak, klein: fietsenstalling

Wanneer we kijken naar uitbreiding van de Don Bosco op de locatie zelf, dan vallen enkele zaken op:

- De noodlokalen zijn in de huidige situatie binnen een richtafstand van 30 meter geplaatst van woningen en buiten het perceel van de school.
- De uitbreidingen die het bureau heeft onderzocht, vallen gedeeltelijk onder de richtafstanden.
- De uitbreidingen die het bureau heeft onderzocht, zijn over verschillende gebouwen verdeeld.
- Perceel waar de Don Bosco op staat, is veel groter en omvat ook een parkeerruimte en de ruimte voor de Rhoonse Ruiters.

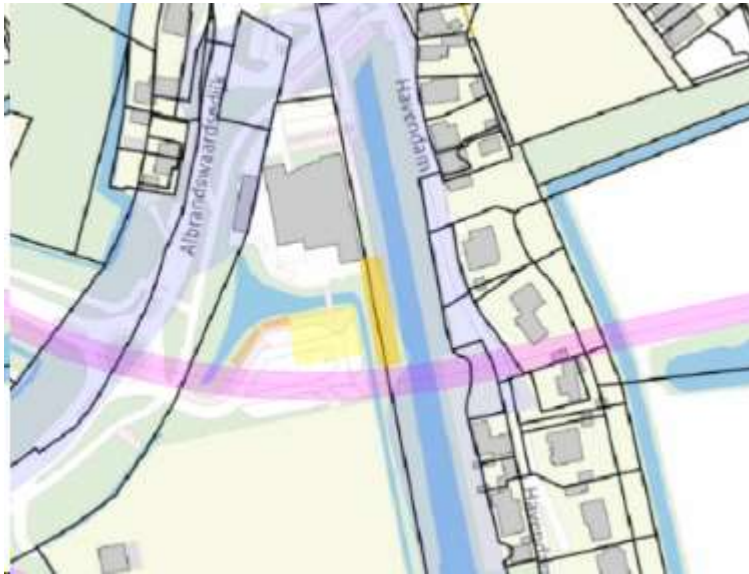
De omwonenden van de Don Bosco geven aan dat zij geluidsoverlast ervaren van de Don Bosco, terwijl de richtafstand van 30 meter normaal gesproken wordt gehaald. De kans is groot dat de geluidsoverlast groter wordt als de uitbreiding van de Don Bosco binnen dit 30 meter gebied valt. Bij locatie 't Veerhuys heeft men de richtafstand van 10 meter aan gehouden, dat houdt in dat de geluidsoverlast vele malen erger zal zijn dan de geluidsoverlast die de omwonenden van de huidige locatie van de Don Bosco ervaren.

Een richtafstand van 30 meter is bij locatie 't Veerhuys niet mogelijk, simpelweg omdat het kavel smaller is dan 30 meter.

Wat opvalt is dat qua grootte het gebouw vanuit locatie 't Veerhuys niet eens veel afwijkt van één van de gebouwen wat als voorstel is gedaan als uitbreiding van de Don Bosco bij de school zelf, maar wel als voordeel heeft dat er geen sprake is van verrommeling op de locatie.

Ook behelst dit gebouw meer vierkante meters, terwijl er waarschijnlijk minder ruimte nodig zal zijn. Een schoolgebouw heeft immers genoeg aan één lerarenkamer. Deze ruimte zou men b.v. bij de buitenruimte kunnen betrekken.

Eigen versie locatie Don Bosco met schoolgebouw, fietsenstalling en buitenruimte met gevraagde grootte



- Lila vlak: Richtafstand van 30 meter vanaf woningen naar perceel Don Bosco toe.
- Gele vlak: Buitenruimte van 450 m²
- Kleine oranje vlakken: Fietsenstalling van 75 m²
- Grote oranje vlak: Aanbouw school met 8 lokalen.
- Roze vlak: Leiding & omgeving waar niet gebouwd mag worden

Bij de nieuwste versie, waarbij een vleugel van het huidige Don Bosco achter het schoolgebouw is geprojecteerd, met daarbij de grootte van de speelruimte en fietsenstalling zoals deze in de opgave is geformuleerd, ontstaat het volgende beeld:

- De lokalen kunnen prima aan het bestaande schoolgebouw worden gebouwd, zonder de nabijgelegen leiding in gevaar te brengen.
- Doordat de lokalen worden toegevoegd aan het bestaande gebouw, blijft de totale school op 1 locatie. Dat zorgt ook voor efficiënter gebruik van de middelen die de school tot zijn beschikking heeft, zoals bijvoorbeeld de speelruimte, maar ook de teamkamer en gespreksruimte.

Daarnaast heeft bouwen op de huidige locatie ook nog voordelen boven de locatie 't Veerhuys:

- Minder verkeersdruk op de Dorpsdijk, doordat ouders niet hun kinderen naar 2 locaties van de Don Bosco moeten brengen. Hierdoor is ook de kans kleiner dat een verkeersopstopping dreigt.
- Grond is al van de gemeente, dus er hoeft geen extra aankoop te worden gedaan.
- Locatie valt buiten de richtafstand van zowel 10 meter als 30 meter van VNG, zodat overschrijding van de geluidsnormen minder zijn en de klachten van omwonenden minimaal zullen zijn.

Creatief bouwen

Bij de vergaderingen over dit onderwerp wordt vaak aangegeven dat het de bedoeling is dat er creatief gebouwd gaat worden. Vervolgens wilt men een stuk grond kopen van 1960m², terwijl het perceel waar de school op staat 19750m² bedraagt. Op deze kavel zijn de Don Bosco gesitueerd, een parkeerplek en de Rhoonse Ruiters.

Men zou op deze locatie velen malen een dislocatie neer kunnen zetten, wellicht zou hier zelfs een compleet nieuwe school gebouwd kunnen worden. Het enige wat volgens de opgave nodig is, is 1520 m² om aan alle eisen van de uitbreiding te voldoen.

Om aan die eisen te voldoen, zijn er allerlei mogelijkheden: Er is een waterpartij (ruim 300m²) op het perceel wat eventueel gedempt kan worden, of er kan een stuk van de waterpartij overdekt worden. Ook kan er gewerkt worden met speelruimte op het dak.

De hoeveelheid grond die de gemeente op locatie 't Veerhuys wil aankopen is ongeveer net zo groot als de parkeerplaats naast de school (1965m²). De parkeerplaats zou voor een gedeelte verschoven kunnen worden en anders zou de eerstvolgende parkeerplaats bij Tasman gebruikt kunnen worden. Qua afstand is deze vergelijkbaar met de eerstvolgende parkeerplaats bij de Don Bosco aan de andere kant, namelijk de parkeerplaats bij de Sint-Willibrorduskerk. Beide parkeerplaatsen liggen een goede 200 meter van de Don Bosco vandaan. Zeker gezien het belang wat iedereen onderkent dat kinderen voldoende speelplek hebben, zal een klein stukje lopen geen bezwaar zijn.

Kortom: Er kan veel meer op dit perceel, zonder omwonenden tot last te zijn. Maar dit vraagt wel om creativiteit.

Bronnen voor dit stuk:

- www.PDOK.nl : Platform voor hoogwaardige geodata
- www.planviewer.nl
- Presentatie Quicksan Integraal Huisvestingsplan Onderwijs op 10 oktober 2023
- VNG: Handreiking Bedrijven en milieuzonering